

# ECLI:NL:RBLIM:2021:4069

Instantie	Rechtbank Limburg
Datum uitspraak	12-05-2021
Datum publicatie	21-05-2021
Zaaknummer	C/03/275423 / HA ZA 20-144
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Eisers verwijten gedaagden dat zij niet goed geadviseerd zijn bij het verkrijgen van een hypothecaire geldlening ten behoeve van de aankoop van een pand en dat zij daardoor schade geleden hebben.

De rechtbank overweegt dat eisers allemaal afzonderlijke posities ten opzichte van gedaagden hebben en dat in de dagvaarding niet per eiser toegelicht is op grond van welke feitelijke en juridische grondslag elk van hen gedaagden aansprakelijk stelt voor welke individuele schadepost.

De vordering wordt afgewezen omdat eisers niet aan hun stelplicht voldaan hebben.

Vindplaatsen	Rechtspraak.nl
--------------	----------------

## Uitspraak

—

---

vonnis

**RECHTBANK LIMBURG**

Burgerlijk recht

Zittingsplaats Maastricht

zaaknummer / rolnummer: C/03/275423 / HA ZA 20-144

**Vonnis bij vervroeging van 12 mei 2021**

in de zaak van

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**PIZZERIA TIVOLI B.V.,**

gevestigd te Maastricht,

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**[eiseres sub 2] ,**

gevestigd te [vestigingsplaats] ,

3. **[eiser sub 3],**

wonende te [woonplaats] ,

4. **[eiseres sub 4],**

wonende te [woonplaats] ,

5. **[eiser sub 5],**

wonende te [woonplaats] ,

eisers,

advocaat mr. P.M.H. Cruts te Simpelveld,

tegen

1. de vennootschap onder firma

**[gedaagde sub 1] ,**

gevestigd te [vestigingsplaats] ,

2. **[gedaagde sub 2],**

wonende te [woonplaats] ,

3. **[gedaagde sub 3],**

wonende te [woonplaats] ,

4. **[gedaagde sub 4],**

wonende te [woonplaats] ,

gedaagden,

advocaat mr. D.A.J. Roomberg te Maastricht.

## **1 De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 3 maart 2020 met 20 producties;
- de conclusie van antwoord met 19 producties;
- de rolbeslissing van 10 juni 2020;
- de akten uitlaten van partijen van 24 juni 2020;
- de dagbepaling van de mondelinge behandeling van 15 juli 2020;

- de akte inbreng productie 21 en aanbod getuigen van eisers van 9 april 2021;
- het proces-verbaal van mondelinge behandeling van 9 april 2021, met daaraan gehecht comparitieaantekeningen van mr. Roomberg en zijn kantorgenoot mr. Roos;
- de brief van 16 april 2021 van mr. Roomberg met een reactie op het proces-verbaal;
- de brief van de rechtbank aan partijen van 23 april 2021.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## 2 De feiten

- 2.1. [gedaagde sub 1] (gedaagde 1) heeft op 17 februari 2017 van [eiser sub 3] (eiser 3) en [eiseres sub 4] (eiseres 4) de opdracht gekregen en aanvaard om te bemiddelen bij het verkrijgen van een hypothecaire financiering voor de aankoop van het (gehele) pand aan de [adres 1] te [plaats] (productie 2 conclusie van antwoord). Pizzeria Tivoli huurde de begane grond van dit pand en exploiteerde dat als Italiaans restaurant. De aankoop van dit pand kwam uiteindelijk niet tot stand.
- 2.2. Medio 2018 hebben [eiser sub 3] en [eiseres sub 4] het plan opgevat om het pand (winkelruimte met bovenwoning) aan de [adres 2] te [plaats] te kopen. Zij hebben daartoe contact opgenomen met de eigenaren van dit pand. Verder hebben zij [gedaagde sub 2] (gedaagde 2 en vennoot van gedaagde 1) verzocht de financiering te regelen voor dit pand. [gedaagde sub 2] heeft in het verkrijgen van de financiering bemiddeld.
- 2.3. [eiser sub 3] en [eiseres sub 4] hebben het pand aan de [adres 2] te [plaats] op 2 september 2018 gekocht voor € 1.250.000,00 kosten koper onder voorbehoud van het verkrijgen van een financiering (tot 30 november 2018). Het pand is op 21 december 2018 door de verkopers geleverd aan [eiser sub 3] en [eiseres sub 4] onder de ontbindende voorwaarde dat kopers niet uiterlijk op 3 juni 2019 de koopprijs en het overigens verschuldigde hebben voldaan.
- 2.4. ING Bank N.V. bleek niet bereid te zijn een financiering voor de aankoop van het pand [adres 2] te [plaats] te verstrekken aan [eiser sub 3] en [eiseres sub 4] in privé, omdat de waarde van het zakelijk deel van het pand (het restaurant) hoger was dan het privédeel (de bovenwoning). Op 5 juli 2019 heeft ING Bank N.V. wel een offerte uitgebracht bestemd voor [eiseres sub 2] voor een kredietfaciliteit van € 1.034.000,00, bestaande uit een borgstellingskrediet en een rentevastlening. De offerte vermeldt als kredietnemers [eiseres sub 2] en Pizzeria Tivoli B.V. Op 9 juli 2019 hebben Pizzeria Tivoli B.V. en [eiseres sub 2] de offerte getekend.
- 2.5. Van de ontbindende voorwaarde, die opgenomen is in de akte van levering van 21 december 2018, is geen gebruik gemaakt. Op 25 november 2019 is het pand aan de [adres 2] te [plaats] door [eiser sub 3] en [eiseres sub 4] geleverd aan [eiseres sub 2]
- 2.6. Bij brieven van 10 december 2019 en 17 februari 2020 hebben eisers [gedaagde sub 2] aansprakelijk gesteld voor de schade, die zij stellen te hebben geleden, doordat [gedaagde sub 2] de financiële belangen van hen niet goed heeft behartigd, door onder meer de financiering voor het door hen aangekochte pand niet tijdig te regelen.

## 3 Het geschil

- 3.1. Eisers vorderen bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:  
 primair (op grond van artikel 6:74 lid 1 BW, zo begrijpt de rechtbank) of subsidiair

(op grond van artikel 6:162 BW, zo begrijpt de rechtbank) gedaagden hoofdelijk te veroordelen, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, aan eisers tegen behoorlijk bewijs van kwijting te betalen een bedrag van € 144.113,87 aan schadevergoeding, althans een bedrag als door de rechtbank in goede justitie te bepalen, te vermeerderen met de daarover verschuldigde wettelijke handelsrente, vanaf de dag der aansprakelijkstelling, althans vanaf de dag der dagvaarding, tot aan de dag der algehele voldoening, met veroordeling van gedaagde in de kosten van deze procedure.

- 3.2. Eisers stellen dat gedaagden toerekenbaar te kort geschoten zijn in de nakoming van hun verplichtingen uit de overeenkomst van opdracht dan wel onrechtmatig hebben gehandeld, door fouten te maken waardoor zij schade hebben geleden. Zo heeft [gedaagde sub 2] toezeggingen gedaan over de financiering, die hij niet is nagekomen en hij heeft hen voorafgaande aan de eerste aankoop niet gewaarschuwd voor het risico dat dubbele overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn als het pand niet binnen zes maanden na de levering aan hen in privé, zou zijn doorgeleverd aan een van hun vennootschappen. Hierdoor hebben zij tweemaal overdrachtsbelasting moeten betalen met schade ter grootte van € 56.000,00 tot gevolg en zijn zij geconfronteerd met dubbele notariskosten, dubbele woonlasten en een aantal andere schadeposten. Daarnaast heeft hij hen ook niet voldoende geïnformeerd over de borgstellingsprovisie. Het gaat om in ieder geval acht schadeposten tot een totaalbedrag van EUR 144.113,87.
- 3.3. Gedaagden voeren gemotiveerd verweer. Zij betwisten niet te hebben voldaan aan hun zorgplicht. Zij stellen [eiser sub 3] en [eiseres sub 4] juist te hebben gewaarschuwd om niet tot aankoop van het pand over te gaan voordat duidelijkheid verkregen werd over de financiering en de daaraan verbonden lasten. Voorts betwisten zij dat de schade een gevolg is van de vermeende tekortkomingen van gedaagden. Daarnaast voeren zij als verweer dat gedaagden niet stellen en onderbouwen welke schadevordering toekomt aan welke individuele eiser. Zij concluderen tot afwijzing van de vordering van eisers.
- 3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

#### **4 De beoordeling**

- 4.1. De rechtbank zal eerst ingaan op het meest verstrekkende verweer van gedaagden dat eisers verzuimd hebben om toe te lichten welke eiser welke schadevordering toekomt.
- 4.2. De rechtbank stelt vast dat er sprake is van vijf eisers die samen één vordering instellen voor een bedrag van in totaal € 144.113,87 dat bestaat uit meerdere schadeposten. Eisers hebben allemaal afzonderlijke posities ten opzichte van gedaagden en in de dagvaarding is niet per eiser toegelicht op grond van welke feitelijke en juridische grondslag elk van hen gedaagden aansprakelijk stelt voor welke individuele schadepost.
- 4.3. Desgevraagd hebben eisers op de mondelinge behandeling geantwoord dat gedaagden jegens elk van de eisers aansprakelijk zijn en dat aan elk van hen een vordering toekomt. Voor wat betreft de B.V.'s hebben zij gesteld dat er ergens in de tijd een overname is geweest van de overeenkomst van opdracht in privé naar de B.V.'s, zodat (ook) deze vennootschappen schade hebben geleden. Ten aanzien van [eiser sub 5] (eiser 5 en zoon van [eiser sub 3] en [eiseres sub 4] ) stellen eisers dat hij schade geleden heeft, omdat hij (mede)aandeelhouder van de B.V.'s is. Eisers hebben tevens medegedeeld dat zij er geen toegevoegde waarde in zien om uit te splitsen welke schade bij wie hoort. Volgens eisers kunnen zij het toegewezen bedrag na de procedure zelf splitsen en bepalen wie welk bedrag krijgt. Het gaat immers om een familiebedrijf, aldus eisers.

- 4.4. De rechtbank kan geen vordering tot schadevergoeding toewijzen aan een partij als niet gemotiveerd wordt gesteld welke schade deze partij heeft geleden. Dus zelfs al zou vast komen te staan dat [gedaagde sub 2] in zijn rol van hypotheekadviseur fouten heeft gemaakt, die hem toegerekend kunnen worden, dan kan de rechtbank de vordering niet toewijzen, omdat niet toegelicht is wie daardoor welke schade heeft geleden en waarom. Dat hier sprake is van een familiebedrijf, zoals door eisers is aangevoerd, maakt dat niet anders.
- 4.5. De conclusie is dan ook dat eisers niet hebben voldaan aan hun stelplicht en dat de vordering om die reden wordt afgewezen.
- 4.6. Eisers zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van gedaagden worden begroot op:
- griffierecht 4.131,00
  - salaris advocaat 3.540,00 (2 punten × tarief € 1.770,00)
- Totaal € 7.671,00

## 5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. wijst de vorderingen af,
- 5.2. veroordeelt eisers in de proceskosten, aan de zijde van gedaagden tot op heden begroot op € 7.671,00
- 5.3. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. I.M. Etman en in het openbaar uitgesproken op 12 mei 2021.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> type: TN

---