

# ECLI:NL:RBROT:2019:9362

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	30-10-2019
Datum publicatie	29-11-2019
Zaaknummer	C/10/551760 / HA ZA 18-547 van
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Financieringsvoorbehoud niet tijdig ingeroepen. Eigen schuld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

—

---

vonnis

### **RECHTBANK ROTTERDAM**

Team handel en haven

### **Vonnis in hoofdzaak en vrijwaring van 30 oktober 2019**

in de zaak met zaaknummer / rolnummer: C/10/551760 / HA ZA 18-547 van

**1 [naam eiser 1] ,**

wonende te [woonplaats eiser 1] , gemeente Nieuwkoop

**2. [naam eiseres],**

wonende te [woonplaats eiseres] , gemeente Nieuwkoop

eisers,

advocaat mr. M. Kooiman te Rotterdam,

tegen

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**HYPOTHEEK VISIE ROTTERDAM VASTELAND B.V.,**

gevestigd te Rotterdam,

2. **[naam gedaagde],**

wonende te [woonplaats gedaagde] ,

gedaagden,

advocaat mr. H. Lebbing te Rotterdam,

en in de zaak met zaaknummer / rolnummer C/10/561878 / HA ZA 18-1053 van

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**HYPOTHEEK VISIE ROTTERDAM VASTELAND B.V.,**

gevestigd te Rotterdam,

2. **[naam eiser 2],**

wonende te [woonplaats eiser 2] ,

eisers,

advocaat mr. H. Lebbing te Rotterdam,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**DE KONING MAKELAARS B.V.,**

gevestigd te Driebruggen,

gedaagde,

advocaat mr. E.J. Eijsberg te Rotterdam.

Partijen zullen hierna [eisers] , Hypotheek Visie c.s. en de Koning Makelaars genoemd worden. [eisers] zullen afzonderlijk [naam eiser 1] en [naam eiseres] worden genoemd. Hypotheek Visie c.s. zullen afzonderlijk Hypotheek Visie en [naam gedaagde] genoemd worden.

## **1 De procedure in de hoofdzaak**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 18 mei 2018, met producties;
- het namens [eisers] ingediende overzicht beslagstukken, met stukken gedateerd 25 april 2018; 7 mei 2018; en 9 mei 2018;

- de incidentele conclusie tot oproeping in vrijwaring van 18 juli 2018, met productie;
- de incidentele conclusie van antwoord houdende referte van 1 augustus 2018;
- het vonnis in het incident van de rechtbank van 26 september 2018, waarbij het Hypotheek Visie c.s. is toegestaan De Koning Makelaars in vrijwaring op te roepen;
- de conclusie van antwoord van 7 november 2018, met producties;
- de brief van de rechtbank van 2 januari 2019, waarbij partijen zijn opgeroepen voor een comparitie van partijen;
- de brief van 1 april 2019 van mr. Kooiman, met producties 35 en 36;
- het proces-verbaal van comparitie, gehouden op 17 april 2019, en de daarin aangehaalde spreek aantekeningen;
- de brief van 1 mei 2019 van mr. Boender-Lamers namens Hypotheek Visie c.s., in reactie op het proces-verbaal van comparitie;
- de brief van 2 mei 2019 van mr. Kooiman, in reactie op het proces-verbaal van comparitie en op de brief van mr. Boender-Lamers van 1 mei 2019;
- de brief van 8 mei 2019 van mr. Boender-Lamers, met een reactie op de brief van mr. Kooiman van 2 mei 2019.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## **2 De procedure in de vrijwaringszaak**

2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 30 oktober 2018, met producties;
- de akte overlegging productie van 7 november 2018 van de zijde van Hypotheek Visie c.s.;
- de conclusie van antwoord in vrijwaring van 6 februari 2019, met producties;
- de brief van de rechtbank van 13 februari 2019, waarbij partijen zijn opgeroepen voor een comparitie van partijen;
- het proces-verbaal van comparitie, gehouden op 17 april 2019, en de daarin aangehaalde spreek aantekeningen;
- de brief van 1 mei 2019 van mr. Boender-Lamers, in reactie op het proces-verbaal van comparitie.

2.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## **3 De feiten**

- 3.1. [eisers] hebben op 5 april 2016 een koopovereenkomst (hierna: de koopovereenkomst) gesloten met de heer [naam 1] (hierna: de verkoper) met betrekking tot een perceel grond in Nieuwkoop (hierna: de onroerende zaak).
- 3.2. In de koopovereenkomst is bepaald dat de levering van de onroerende zaak op 30 november 2016 plaats diende te vinden. Tevens is opgenomen dat [eisers] uiterlijk 31 oktober 2016 het financieringsvoorbehoud konden invoeren.
- 3.3. De Koning Makelaars is een makelaarskantoor. Zij, althans haar (toenmalig) medewerkster mevrouw [naam 2] (hierna: [naam 2] ), trad op als aankopend makelaar voor [eisers] bij de aankoop van de onroerende zaak.
- 3.4. [eisers] hebben Hypotheek Visie in de persoon van [naam gedaagde] opdracht gegeven te adviseren en te bemiddelen bij het verkrijgen van financiering. Bij e-mailbericht van 21 juni 2016 hebben [eisers] [naam gedaagde] op de hoogte gesteld van de koopovereenkomst en daarbij aangegeven dat er een financieringsvoorbehoud is overeengekomen.

3.5. Een e-mailbericht van 22 juli 2016 van [naam gedaagde] aan [naam eiser 1] , als antwoord op het hiervoor aangehaalde e-mailbericht van 21 juni 2016 bevat de volgende tekst:

“Hallo Willem,

puur op basis van inkomen en rekening houdende met de verlaagde alimentatie per 2017 is een hypotheek van 1.300.000 tot 1.350.000 haalbaar. Dan ga ik ook uit van de meest gunstige hypotheekrente om te toetsen en dat is een rente van 1,93% voor 10 jaar vast. Is een concrete rente maar uiteraard blijven wij kijken naar de beste mogelijkheid.

De alimentatieverplichting beperkt dus behoorlijk!

De regelgeving mbt hypotheeken is ook dusdanig veranderd dat uitzonderingen zo goed als onmogelijk zijn.

Wanneer jullie nog meer vrij vermogen hebben dan kan dat nog een (beperkte) invloed hebben op wat jullie kunnen lenen. Verder zou je kunnen kijken of het mogelijk is een lening met je holding aan te gaan voor het deel dat nodig is voor de grotere woning.

Het kan ook zo zijn dat de cijfers van je holding (en eventueel de werkmaatschappijen) ruimte geven om een hoger inkomen te generen zodat een hypotheekbedrag van 1.700.000 euro haalbaar is,

Het is even de vraag wat jullie voorkeuren zijn en wat de mogelijkheden zijn. Nu heb je in ieder geval een idee.

Wanneer je inhoudelijk verder wilt bekijken wat de mogelijkheden zijn dan heb ik de cijfers nodig van de holding van de afgelopen 3 jaar. Ik kan dan eerst zelf bekijken of er volgens de normen van de banken ruimte is.

Ik hoor het wel.”

3.6. Met instemming van de verkoper is de uiterste datum waarop het financieringsvoorbehoud kon worden ingeroepen verplaatst naar 31 januari 2017.

3.7. Door [naam gedaagde] is namens [eisers] op 17 december 2016 een hypotheekaanvraag ingediend bij [handelsnaam] , een handelsnaam van [naam bedrijf 1] [eisers] hebben naar aanleiding daarvan een renteaanbod ontvangen dat door hen is geaccepteerd.

3.8. In een e-mailbericht van [naam eiser 1] aan [naam gedaagde] van 18 januari 2017 is onder meer opgenomen:

“Als het goed is heb je nu alles wat er nodig was (en wat er beschikbaar is, IB 2015 is nog in proces). Mocht je nog iets missen laat het dan even weten, graag hoor ik van je wat de volgende stappen worden. We hebben momenteel nog een voorbehoud tot 31-1-2017, dus het zou prettig zijn als we dan een akkoord zouden hebben (of iig een offerte) dan kunnen we nl een datum voor transport kavel gaan plannen”.

3.9. In een e-mailbericht van [naam eiser 1] aan [naam gedaagde] van 23 januari 2017 is onder meer opgenomen:

“Als het goed is hebben jullie alles gehad wat er nodig was. Kun je mij aangeven wat de tijdslijnen ongeveer zijn en of er nog vragen zijn? Ik hoop dat we deze week iig weten waar we staan, want ondertussen betalen we al wel een rentevergoeding aan de eigenaar van de kavel, en als we nog

een keer moeten verlengen komt zeker de vraag wanneer we kunnen passeren.”

- 3.10. [eisers] hebben het financieringsvoorbehoud niet ingeroepen.
- 3.11. In overleg met de verkoper is de leveringsdatum verplaatst; eerst naar 14 april 2017, vervolgens naar 24 augustus 2017.
- 3.12. Op 28 augustus 2017 zijn [eisers] geïnformeerd dat de verkoper hen in gebreke zou gaan stellen. [eisers] zijn vervolgens daadwerkelijk in gebreke gesteld en gesommeerd om uiterlijk 15 september 2017 de onroerende zaak alsnog af te nemen.
- 3.13. Bij e-mailbericht van 22 september 2017 zijn [eisers] door de advocaat van de verkoper erop gewezen dat zij vanaf 15 september 2017 in verzuim verkeerden. De verkoper vordert nakoming van de koopovereenkomst en stelt [eisers] aansprakelijk voor de door hun handelen veroorzaakte schade.
- 3.14. Op 11 december 2017 hebben [eisers] en de verkoper middels een vaststellingsovereenkomst (hierna: de minnelijke regeling) de koopovereenkomst ontbonden en zijn afspraken vastgelegd omtrent de betalingen die [eisers] aan verkoper moeten doen uit hoofde van die ontbinding.
- 3.15. In een - bij de minnelijke regeling gevoegd - addendum bij de koopovereenkomst is onder meer opgenomen:
- “ Kopers en verkoper komen nader overeen dat in afwijking van de koopovereenkomst betreffende de aankoop van [adres] uitstel wordt verleend voor de levering van het perceel bouwgrond tot uiterlijk 24 augustus 2017. Een en ander volgens eerder afgesproken rentevergoeding van € 2.500,- per maand dat de levering na 1 januari 2017 plaatsvindt (per dag berekend). [...]”.

## **4 Het geschil**

### **in de hoofdzaak**

#### 4.1. [eisers] vorderen

- i. Voor recht te verklaren dat [naam gedaagde] jegens Eisers onrechtmatig heeft gehandeld en gehouden is de schade die hier door Eisers door is geleden te vergoeden;
- ii. Voor recht te verklaren dat Hypotheek Visie jegens Eisers tekort is gekomen in de nakoming van haar verplichtingen alsmede onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld en gehouden is de schade die hier door Eisers door is geleden te vergoeden;
- iii. Gedaagden hoofdelijk des de een betalende de ander zal zijn bevrijd, althans [naam gedaagde] , althans Hypotheek Visie, te veroordelen om aan Eisers te betalen een bedrag van € 226.744,69, althans een bedrag door Uw Rechtbank in goede justitie vast te stellen;
- iv. Gedaagden hoofdelijk des dat de een betalende de ander zal zijn bevrijd, althans [naam gedaagde] , althans Hypotheek Visie, te veroordelen in de kosten van deze procedure, alsmede in de kosten van de gelegde beslagen, één en ander te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf veertien (14) dagen na het te dezen te wijzen vonnis;
- v. Gedaagden hoofdelijk des dat de een betalende de ander zal zijn bevrijd, althans [naam gedaagde] , althans Hypotheek Visie, te veroordelen in de nakosten van deze procedure te begroten op een bedrag [van] € 131,00 en indien betekening van het vonnis plaatsvindt te vermeerderen met een bedrag van € 68,00, dan wel te begroten op respectievelijk € 205,00 en € 273,00 voor zover gedaagden tevens een reconventionele vordering mochten instellen, één en ander te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf veertien (14) dagen na het dezen te wijzen

vonnis.

vi. Het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.”

4.2. Hypotheek Visie c.s. voeren verweer en concluderen tot afwijzing van de vorderingen, met veroordeling van [eisers] in de proceskosten, te vermeerderen met de wettelijke rente en nakosten.

4.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

#### **in de vrijwaringszaak**

4.4. Hypotheek Visie c.s. vorderen bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad,

“ - te verklaren voor recht dat De Koning Makelaars tekort is geschoten in haar zorgplicht jegens [eisers] en, indien en voor zover in de hoofdzaak de aansprakelijkheid van Hypotheek Visie c.s. wordt aangenomen, op basis van hoofdelijkheid gehouden is Hypotheek Visie c.s. te vrijwaren voor de aanspraken van [eisers] ;

- De Koning Makelaars te veroordelen tot al hetgeen waartoe Hypotheek Visie c.s. in de hoofdzaak zullen worden veroordeeld;

- De Koning Makelaars te veroordelen in de proceskosten van deze procedure, te voldoen binnen 14 dagen na de datum van het vonnis, en - voor het geval dat voldoening van de proceskosten niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt - te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten te rekenen vanaf bedoelde termijn voor de voldoening;

- De Koning Makelaars te veroordelen tot betaling van de nakosten ad € 157,-- zonder betekening, dan wel € 239,-- in het geval van betekening, te voldoen binnen 14 dagen nadat het vonnis is gewezen en - voor het geval voldoening van de nakosten niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt - te vermeerderen met de wettelijke rente over de nakosten te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening.”

4.5. De Koning Makelaars voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vorderingen van Hypotheek Visie c.s., met veroordeling van Hypotheek Visie c.s. in de proceskosten, vermeerderd met de wettelijke rente daarover indien niet binnen veertien dagen na betekening van het vonnis daaraan wordt voldaan.

4.6. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

## **5 De beoordeling**

### **in de hoofdzaak**

5.1. [eisers] gronden hun vorderingen op onrechtmatige daad door [naam gedaagde] en onrechtmatige daad en wanprestatie door Hypotheek Visie. Zij voeren daartoe - samengevat - het volgende aan. Hypotheek Visie is toerekenbaar tekort gekomen in de nakoming van de overeenkomst, door niet de zorg van een goed opdrachtnemer ex artikel 7:401 BW in acht te nemen. [naam gedaagde] heeft [eisers] als hypotheekadviseur geadviseerd. Hij heeft de op hem persoonlijk rustende zorgplicht jegens [eisers] geschonden, omdat hij niet de zorgvuldigheid in acht heeft genomen die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend hypotheekadviseur mocht worden verwacht.

5.2. [eisers] verwijten Hypotheek Visie c.s. onder meer dat [naam gedaagde] hen onjuist heeft geadviseerd over de haalbaarheid van het verkrijgen van de financiering en hen niet heeft geadviseerd de termijn van het financieringsvoorbehoud te verlengen, of het financieringsvoorbehoud tijdig in te roepen.

5.3. [eisers] vorderen als schade: (A) het bedrag dat zij op grond van de minnelijke regeling

gehouden zijn (rechtstreeks) aan de verkoper te voldoen, (B) het bedrag dat zij aan [naam bedrijf 2] hebben voldaan, (C) aannemingskosten, en (D) de kosten van een bouwvergunning; in totaal een bedrag van € 226.744,69.

5.4. [eisers] hebben in de dagvaarding het in het kader van de minnelijke regeling aan verkoper verschuldigde als volgt uitgesplitst:

- “ a) € 115.000,- (10% contractuele boete);
- b) € 29.274,19 (contractuele rentevergoeding conform addendum);
- c) € 4.434,65 (advocaatkosten verkoper);
- d) € 8.545,63 (makelaarskosten);
- e) € 4.761,35 (notariskosten).”

5.5. Hypotheek Visie c.s. betwisten niet dat [naam gedaagde] [eisers] niet heeft geadviseerd de termijn van het financieringsvoorbehoud te verlengen, of het financieringsvoorbehoud tijdig in te roepen. Zij stellen echter dat niet is afgesproken dat Hypotheek Visie c.s. de termijn in de gaten zouden houden, dat [eisers] zelf goed op de hoogte waren van die termijn, en voeren aan dat [eisers] werden bijgestaan door een aankopend makelaar. Bovendien zijn [eisers] zelf meerdere keren, buiten Hypotheek Visie c.s. om, overgegaan tot het verlengen van de termijn van het financieringsvoorbehoud.

5.6. Ten aanzien van de door [eisers] gestelde schade voeren Hypotheek Visie c.s. aan dat de aan verkopers - via [naam bedrijf 2] - betaalde boete niet door [eisers] in persoon, maar door de holding van [naam eiser 1] is voldaan. Daarnaast zijn Hypotheek Visie c.s. niet gekend in de bij het addendum opgenomen rentevergoeding (zie 3.15) en daarmee pas bij dagvaarding bekend geworden. De overige in de minnelijke regeling opgenomen posten zijn onverschuldigd betaald. Tot slotte dient de schade - indien deze voor vergoeding in aanmerking zou komen - (groten)deels voor rekening van [eisers] te blijven wegens eigen schuld, nu zij wisten van het verstrijken van de termijn van het financieringsvoorbehoud en zelf verantwoordelijk waren voor het verlengen daarvan.

5.7. De rechtbank overweegt als volgt.

5.8. Hypotheek Visie is door [eisers] op basis van een overeenkomst van opdracht als hypotheekadviseur ingeschakeld. Uitgangspunt is dat het handelen van een hypotheekadviseur, rekening houdend met de omstandigheden van het geval en de persoon van de opdrachtgever en opdrachtnemer, moet worden getoetst aan de maatstaf dat een hypotheekadviseur tegenover zijn opdrachtgever de zorg dient te betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend beroepsgeenoot mag worden verwacht (artikel 7:401 BW). Uit 7:404 BW juncto artikel 6:6 BW vloeit voort dat indien de opdracht is verleend met het oog op een persoon die met de opdrachtnemer of in zijn dienst een beroep of een bedrijf uitoefent, die persoon, naast de opdrachtnemer jegens de opdrachtgever is gebonden en zij hoofdelijk aansprakelijk zijn. Nu uit de stellingen van partijen blijkt dat zij van mening zijn dat deze situatie zich in dit geval voordoet, zal de rechtbank daar ook van uit gaan en zullen - voor zover er sprake is van aansprakelijkheid - [naam gedaagde] en Hypotheek Visie hoofdelijk aansprakelijk worden gehouden.

5.9. De rechtbank overweegt vervolgens dat onder omstandigheden de hiervoor genoemde zorgplicht van een hypotheekadviseur meebrengt dat de hypotheekbemiddelaar zich de belangen van zijn cliënt inzake het tijdig inroepen van het financieringsvoorbehoud aantrekt, hem tijdig waarschuwt voor het verstrijken van die termijn, zich zo nodig zelf inspant om verlenging van bedoelde termijn te verkrijgen en - indien dit niet gebeurt - zijn cliënt zodanig informeert en adviseert dat deze nog in staat zal zijn de schade die in de regel dreigt bij het niet verkrijgen van financiering, te voorkomen of te beperken.

- 5.10. In het onderhavige geval hoefden Hypotheek Visie c.s. [eisers] er niet op te wijzen dat de termijn voor het invoeren van het financieringsvoorbehoud verstreek, nu onder meer uit het e-mailbericht van 18 januari 2018 (zie 3.8) blijkt dat [eisers] zich daar zelf zeer van bewust waren. Evenmin kon van Hypotheek Visie c.s. worden gevegd dat zij zich inspanden voor verlenging van die termijn, nu de eerdere verlenging ook zonder hun medewerking plaats had gevonden.
- 5.11. De zorgplicht van Hypotheek Visie c.s. bracht in dit geval echter wel met zich dat [naam gedaagde] de risico's van het laten verstrijken van het financieringsvoorbehoud met hen besprak en hen zo in staat stelden een afgewogen beslissing te kunnen nemen ten aanzien van het al dan niet invoeren van het financieringsvoorbehoud. Daarbij speelt de kans op het alsnog - voor de leveringsdatum - verkrijgen van de benodigde financiering een grote rol. Uit hetgeen Hypotheek Visie c.s. daarover hebben gesteld (zie onder andere onder 4.5 van de conclusie van antwoord) en uit het feit dat er uiteindelijk geen financiering is verkregen, kan niet anders worden geconcludeerd dan dat er een gereede kans was dat de financiering niet zou worden verkregen. [naam gedaagde] had dit met [eisers] moeten bespreken en zich ervan moeten vergewissen of [eisers] desalniettemin de termijn van het financieringsvoorbehoud ongebruikt af wilden laten lopen.
- 5.12. [eisers] stellen dat [naam gedaagde] hen op 31 januari 2017 heeft geadviseerd het financieringsvoorbehoud niet in te roepen. Hypotheek Visie c.s. betwisten dat [naam gedaagde] een dergelijke uitspraak heeft gedaan. Ook als van de juistheid van de stellingen van Hypotheek Visie c.s. wordt uitgegaan, hebben Hypotheek Visie c.s. niet aan hun zorgplicht voldaan. Immers, uit de verklaring van [naam gedaagde] ter comparitie (zoals weergegeven in de brief van 1 mei 2019 van mr. Boender-Lamers) blijkt dat hij het met [eisers] niet heeft gehad over het (laten verlopen van het) financieringsvoorbehoud of het verkrijgen van een afwijzing van de bank.
- 5.13. Uit het voorgaande volgt dat Hypotheek Visie c.s. in beginsel aansprakelijk zijn voor de schade die [eisers] hebben geleden als gevolg van de schending van de zorgplicht door Hypotheek Visie c.s.
- 5.14. De rechtbank acht daarbij echter relevant dat [eisers] zich zeer wel bewust waren van de datum waarop de termijn voor het invoeren van het financieringsvoorbehoud eindigde. Dit laatste blijkt onder meer uit het hiervoor, onder 3.8 geciteerde e-mailbericht. Dit maakt dat er sprake is van eigen schuld van [eisers], zij het dat die er niet - zoals door Hypotheek Visie c.s. bepleit - toe leidt dat de schade grotendeels voor rekening van [eisers] moet blijven. In de afweging van de mate van schuld, oordeelt de rechtbank dat die voor het overgrote deel bij Hypotheek Visie c.s. ligt.
- 5.15. Ten aanzien van de gevorderde kosten van de bouwvergunning (post (D) in 5.3) hebben [eisers] aangevoerd dat indien zij juist en volledig door [naam gedaagde] waren geïnformeerd over de haalbaarheid van de benodigde financiering, zij de bouwvergunning niet hadden aangevraagd. De rechtbank oordeelt dat [eisers] die stelling onvoldoende hebben onderbouwd. Uit het e-mailbericht van 14 september 2016 van [naam eiser 1] aan [naam gedaagde] (opgenomen in productie 1 bij conclusie van antwoord) blijkt dat de bouwvergunning reeds voor die datum is aangevraagd, terwijl uit hetgeen in de procedure naar voren is gebracht niet blijkt van enig advies van [naam gedaagde] in de periode voorafgaand aan die datum, anders dan zijn e-mailbericht van 22 juli 2016 (zie 3.5). Op basis van laatstgenoemd e-mailbericht konden [eisers] niet concluderen dat de benodigde financiering verleend zou worden. In dat licht had het op de weg van [eisers] gelegen aan te geven waaruit de onjuiste of onvolledige advisering in de periode voorafgaand aan de aanvraag van de bouwvergunning bestond. Nu zij dat niet hebben gedaan, wordt dit gedeelte van de vordering als onvoldoende onderbouwd afgewezen.
- 5.16. Hetzelfde geldt voor de gevorderde kosten van aannemer [naam bedrijf 3] (post (C) in 5.3) De meest recente factuur is gedateerd 1 november 2016. Uit de uitlatingen van Hypotheek Visie c.s. tot op dat moment, zoals die in deze procedure naar voren zijn gebracht, blijkt niet van een



onjuist of onvolledig advies van Hypotheek Visie c.s. De vordering van [eisers] moet dan ook, voor zover deze ziet op vergoeding van de kosten van de aannemer, worden afgewezen.

5.17. Ten aanzien van de deelvordering (B) hebben Hypotheek Visie c.s. ter comparitie aangevoerd dat dit bedrag niet door [eisers] in persoon, maar door de holding van [naam eiser 1] is voldaan. Hypotheek Visie c.s. leiden daaruit af dat [eisers] schade vorderen die zij niet hebben geleden. De rechtbank zal aan dit verweer voorbij gaan. Het enkele feit dat het verschuldigde bedrag door de holding is voldaan, brengt niet met zich dat [eisers] geen schade hebben geleden. Zij hebben gesteld dat zij het bedrag zullen moeten terugbetalen aan de holding en dat het in rekening-courant is geplaatst. De rechtbank overweegt dat dit in een dergelijk geval een gebruikelijke gang van zaken is, zodat de betwisting van Hypotheek Visie c.s. dat dit is gebeurd, zonder nadere toelichting, die ontbreekt, geen gevolgen heeft.

5.18. De rechtbank volgt Hypotheek Visie c.s. niet in hun stelling dat de schade, voor zover deze ziet op de rentevergoeding, niet aan hen kan worden toegerekend, omdat zij daar - tot aan de dagvaarding - niet mee bekend waren. In het e-mailbericht van 23 januari 2017 (zie 3.9) wordt door [naam eiser 1] reeds gewezen op de rentevergoeding. Dit gedeelte van de vordering moet als onvoldoende weersproken worden toegewezen, zij het met inachtneming van hetgeen hiervoor onder 5.14 is opgenomen.

5.19. Voor de overige op basis van de minnelijke regeling te vergoeden kosten ((c), (d) en (e) in 5.4) heeft te gelden dat [eisers] onvoldoende hebben aangegeven waarom dit in redelijkheid gemaakte kosten zijn. In het licht van hetgeen daarover door Hypotheek Visie c.s. is aangevoerd, had het op de weg van [eisers] gelegen nader aan te geven waarom vergoeding van die kosten noodzakelijk was om met de verkoper tot overeenstemming te komen.

5.20. Op grond van artikel 6:101 BW wordt de verplichting van Hypotheek Visie c.s. tot het vergoeden van schade verminderd, wanneer de schade mede een gevolg is van omstandigheden die aan [eisers] kunnen worden toegerekend. Op grond van de hierboven uiteengezette omstandigheden oordeelt de rechtbank dat hier sprake is van eigen schuld aan de zijde van [eisers]. Naar het oordeel van de rechtbank kan een bedrag van € 108.000,00 aan Hypotheek Visie c.s. worden toegerekend. Het restant zal door [eisers] moeten worden gedragen.

5.21. [eisers] vorderen Hypotheek Visie c.s. te veroordelen tot betaling van de beslagkosten. Deze vordering is gelet op het bepaalde in art. 706 Rv toewijsbaar. De beslagkosten worden begroot op € 631,50 voor verschotten en € 2.402,00 voor salaris advocaat (1 rekest x € 2.402,00).

5.22. Hypotheek Visie c.s. zullen als de in belangrijke mate in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [eisers] worden begroot op:

- dagvaarding € 105,28

- griffierecht 1.565,00

- salaris advocaat 4.804,00 (2,0 punten x tarief € 2.402,00)

Totaal € 6.474,28

5.23. Naast betaling van een bedrag als genoemd onder (iii) in 4.1 hebben [eisers] verklaringen voor recht gevorderd dat - samengevat - Hypotheek Visie c.s. onrechtmatig hebben gehandeld en wanprestatie hebben gepleegd en dat zij gehouden zijn de daardoor door [eisers] geleden schade te vergoeden (zie (i) en (ii) in 4.1). De rechtbank zal die vorderingen afwijzen omdat [eisers] geen belang hebben bij die verklaringen voor recht nu vergoeding van die schade zal worden toegekend.

#### **in de vrijwaringszaak**

5.24. Hypotheek Visie c.s. leggen aan hun vorderingen in de vrijwaringsprocedure jegens De Koning

Makelaars het volgende ten grondslag.

- 5.25. Indien en voor zover vast zou komen te staan dat [eisers] als gevolg van het ongebruikt laten verstrijken van de termijn voor het intropen van het financieringsvoorbehoud schade hebben geleden die voor vergoeding in aanmerking komt en Hypotheek Visie en/of [naam gedaagde] enerzijds en De Koning Makelaars anderzijds ter zake daarvan een verwijt kan worden gemaakt, dan heeft te gelden dat De Koning Makelaars op grond van artikel 6:10 juncto 6:12 juncto 6:102 juncto 6:101 BW gehouden is om Hypotheek Visie en/of [naam gedaagde] van (eventuele) aanspraken van [eisers] te vrijwaren. Gelet op de omstandigheden van dit geval, dienen in de onderlinge verhouding de nadelige gevolgen volledig voor rekening van De Koning Makelaars te komen. Dit geldt des te meer nu niet is verzocht om een nadere verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud.
- 5.26. Hypotheek Visie c.s. voeren voorts aan dat, waar de opdracht aan de hypotheekadviseur geen verplichting inhoudt om namens kopers tijdig een financieringsvoorbehoud in te roepen, tenzij partijen daar afwijkende afspraken over maken, dat anders is voor de makelaar. Voor een aankopend makelaar heeft te gelden dat hij in beginsel de in een koopovereenkomst opgenomen termijnen (waaronder die ter zake van het verkrijgen van de financiering) dient te bewaken en voor de gevolgen van het ongebruikt laten verstrijken ervan dient te waarschuwen. Van De Koning Makelaars mocht dan ook worden verwacht dat zij [eisers] tijdig en expliciet zou wijzen op het aflopen van de termijn voor het intropen van het financieringsvoorbehoud op 31 januari 2017 en zou verifiëren of dit door [eisers] goed was begrepen en of de (financiële) consequenties van het al dan niet intropen van de voorwaarde door hen goed werden overzien. Dit geldt te meer nu reeds enkele malen eerder - buiten Hypotheek Visie c.s. om - om verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud was verzocht, alsmede dat [eisers] in samenspraak met De Koning Makelaars de leveringsdatum hadden uitgesteld en in dat verband waren overeengekomen om een rentevergoeding aan verkoper te betalen. Daaruit kan worden afgeleid dat De Koning Makelaars [eisers] op dit vlak eerder (wel) van advies had voorzien, aldus Hypotheek Visie c.s.
- 5.27. De Koning Makelaars heeft aangevoerd dat op Hypotheek Visie c.s. wel degelijk de verplichting rustte om [eisers] te adviseren het financieringsvoorbehoud in te roepen of om uitstel van de termijn te verzoeken. Voorts stelt zij zelf [eisers] steeds goed geïnformeerd en geadviseerd te hebben over de opgenomen voorbehouden in de koopovereenkomst en de lopende termijn van het financieringsvoorbehoud te hebben bewaakt.
- 5.28. De rechtbank overweegt dat De Koning Makelaars eveneens een zorgplicht had jegens [eisers] , en dat zij op grond van die zorgplicht in beginsel gehouden was [eisers] te wijzen op het verstrijken van de termijn voor het financieringsvoorbehoud en te informeren over de gevolgen daarvan.
- 5.29. Naar het oordeel van de rechtbank heeft zij dat echter in voldoende mate gedaan. De Koning Makelaars heeft - onbetwist - gesteld dat [naam 2] bij het ondertekenen van de koopovereenkomst de ontbindende voorwaarden met [eisers] heeft besproken, dat [eisers] goed op de hoogte waren van de inhoud van de ontbindende voorwaarden en de gevolgen van het al dan niet intropen daarvan, en dat zij, [naam 2] , heeft aangegeven dat [eisers] zelf de ontbindende voorwaarden in de gaten moesten houden. Door De Koning Makelaars is op dit punt voorts - eveneens onbetwist - het volgende gesteld. "[...] Op woensdag 25 januari 2017 neemt [naam 2] telefonisch contact op met de heer [naam eiser 1] en informeert naar de stand van zaken. De heer [naam eiser 1] laat weten dat hij op 26 januari 2017 te horen krijgt dat de hypotheek definitief is. Vervolgens verneemt [naam 2] niets meer van de heer [naam eiser 1] en neemt zij op 30 januari 2017 wederom telefonisch contact op. De heer [naam eiser 1] laat weten dat de bank voor de eerste ronde akkoord is en dat hij de volgende dag het finale akkoord voor de hypotheek verwacht. De volgende dag is de heer [naam eiser 1] telefonisch niet te bereiken. Tot twee maal toe wordt [naam 2] zelfs weggedrukt. Pas laat op de avond, ruim buiten kantoortijd, zendt de heer [naam eiser 1] een telefonisch bericht dat de hypotheek nog niet

definitief is. [naam 2] leest dit bericht de volgende ochtend 1 februari 2017. [...] Pas op 1 februari 2017, nadat de termijn voor het inroepen van het financieringsvoorbehoud is verlopen, geeft de heer [naam eiser 1] aan dat hij nog tot vrijdag 3 februari 2017 nodig heeft om de benodigde stukken bij de bank aan te leveren en verzoekt hij pas in de middag om een verlenging van de termijn voor het financieringsvoorbehoud.[...]” In die omstandigheden, en in aanmerking nemend hetgeen hiervoor (in 5.10) is opgemerkt over de bekendheid van [eisers] met de termijn, heeft De Koning Makelaars zich voldoende gekwetend van haar verplichtingen op dit punt.

5.30. De conclusie van het bovenstaande is dat de vorderingen van Hypotheek Visie c.s. moeten worden afgewezen.

5.31. Hypotheek Visie c.s. zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van de Koning Makelaars worden begroot op:

- griffierecht 3.946,00

- salaris advocaat 4.804,00 (2,0 punten × tarief € 2.402,00)

Totaal € 8.750,00

## **6 De beslissing**

De rechtbank

### **in de hoofdzaak**

6.1. veroordeelt Hypotheek Visie c.s. hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, tot betaling aan [eisers] van een schadevergoeding van € 108.000,00 (honderdenachtduizend euro),

6.2. veroordeelt Hypotheek Visie c.s. hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, in de beslagkosten, tot op heden begroot op € 3.033,50, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na de datum van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

6.3. veroordeelt Hypotheek Visie c.s. hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, in de proceskosten, aan de zijde van [eisers] tot op heden begroot op € 6.474,28, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na de datum van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

6.4. veroordeelt Hypotheek Visie c.s. in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 131,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat Hypotheek Visie c.s. niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis hebben voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 68,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over de nakosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

6.5. verklaart dit vonnis in deze zaak tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

6.6. wijst het meer of anders gevorderde af,

### **in de zaak in vrijwaring**

6.7. wijst de vorderingen af,

6.8. veroordeelt Hypotheek Visie c.s. in de proceskosten, aan de zijde van de Koning Makelaars tot op heden begroot op € 8.750,00, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

6.9. verklaart dit vonnis in deze zaak wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. P. Volker en in het openbaar uitgesproken op 30 oktober 2019.

[2221/3195]