

**LJN: BZ6846, Gerechtshof Leeuwarden , 200.112.908/01**

Datum 09-04-2013

uitspraak:

Datum 10-04-2013

publicatie:

Rechtsgebied: Handelszaak

Soort procedure: Hoger beroep

Inhoudsindicatie: Beroepsfouten van makelaar. Artikel 7:401 BW. Artikel 6:74 BW. Artikel 6:98 BW. De makelaar heeft zowel bij het opstellen van het huurcontract als bij de afgifte van de sleutels aan de huurder niet gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk zou zijn gegaan. Daarmee heeft de makelaar gehandeld in strijd met de in artikel 7:401 BW neergelegde zorgplicht. Nu aldus sprake is van toerekenbare tekortkomingen in de nakoming van de overeenkomst met de verhuurders, is de makelaar aansprakelijk voor de door de verhuurders als gevolg van deze beroepsfouten geleden schade (artikel 6:74 BW). Per schadepost wordt beoordeeld of sprake is van 'condicio sine qua non' verband met de beroepsfout(en) en , zo ja, of is voldaan aan het door artikel 6:98 BW vereiste causaal verband.

Vindplaats(en): Rechtspraak.nl

**Uitspraak**

## GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Leeuwarden

afdeling civiel recht

zaaknummer gerechtshof 200.112.908/01  
(zaaknummer rechtbank Assen 89796 / HA ZA 11-642)

arrest van de tweede kamer van 9 april 2013

in de zaak van

1. [appellant],  
wonende te [woonplaats],  
2. [appellante],  
wonende te [woonplaats],  
in eerste aanleg: eisers,  
hierna gezamenlijk te noemen: [appellanten],  
advocaat: mr. R.A. Veldman, kantoorhoudend te Amsterdam, die ook heeft gepleit,

tegen

1. [geïntimeerde 1],  
gevestigd te Sleen,  
2. mevrouw [geïntimeerde 2],  
wonende te [woonplaats],  
3. de heer [geïntimeerde 3],  
wonende te [woonplaats],  
in eerste aanleg: gedaagden,  
hierna gezamenlijk te noemen: [geïntimeerden],  
advocaat: mr. D.P.M. Buysrogge, kantoorhoudend te Apeldoorn, die ook heeft gepleit.

## 1. Het geding in eerste aanleg

In eerste aanleg is geprocedeerd en beslist zoals weergegeven in de vonnissen van 18 januari 2012 en 30 mei 2012 van de rechtbank Assen.

## 2. Het geding in hoger beroep

### 2.1 Het verloop van de procedure is als volgt:

- de dagvaarding in hoger beroep d.d. 29 augustus 2012, hersteld bij exploit van 30 augustus 2012, met grieven,
- de schriftelijke conclusie van eis,
- de memorie van antwoord,
- het gehouden pleidooi waarbij pleitnota's met producties zijn overgelegd.

2.2 Na afloop van het pleidooi heeft het hof de zaak aangehouden tot de rol van 29 januari 2013 ten einde partijen in de gelegenheid te stellen hun geschil in onderling overleg te beëindigen.

2.3 Op de rol van 29 januari 2013 hebben partijen alsnog arrest gevraagd, waarna het hof arrest heeft bepaald.

### 2.4 De vordering van [appellanten] in hoger beroep luidt:

"bij arrest het vonnis in eerste aanleg, gewezen door de rechtbank Assen op 30 mei 2012 onder rolnummer 89796 / HA ZA 11-642, te vernietigen en - opnieuw rechtdoende in hoger beroep - het door [appellanten] gevorderde alsnog, uitvoerbaar bij voorraad, toe te wijzen, met veroordeling van De Flinten in de kosten van deze procedure, daaronder begrepen de kosten van het geschil in eerste aanleg."

## 3. Het geschil en de beslissing in eerste aanleg

3.1 [appellanten] vorderen - samengevat - hoofdelijke veroordeling van [geïntimeerden] tot betaling van € 29.186,24, althans van een door de rechtbank in goede justitie te bepalen bedrag, vermeerderd met rente en (buitengerechtelijke) kosten.

[appellanten] leggen aan hun vorderingen - verkort weergegeven - wanprestatie dan wel een onrechtmatige daad van [geïntimeerden] ten grondslag, hierin bestaande dat [geïntimeerden] het in de hand hebben gehad dat [de huurder] de woonboerderij is gaan huren c.q. gebruiken voor zijn onderneming in plaats van voor zichzelf en zijn gezin. [geïntimeerden] zijn derhalve gehouden de schade die [appellanten] stellen daardoor te hebben geleden te vergoeden.

3.2 De rechtbank heeft de vorderingen afgewezen en heeft [appellanten] veroordeeld in de kosten van het geding.

## 4. De feiten

4.1 De rechtbank heeft in rechtsoverweging 2 (2.1 tot en met 2.12) een aantal feiten vastgesteld. Tegen deze feitenweergave hebben partijen geen bezwaar gemaakt, behoudens de hierna te bespreken bezwaren van [appellanten]. Het hof zal in hoger beroep dan ook van deze feiten uitgaan, met inachtneming van hetgeen hierna met betrekking tot de bezwaren van [appellanten] zal worden overwogen.

4.2 Grief I houdt in dat de rechtbank in rechtsoverweging 2.11 ten onrechte heeft overwogen dat [de huurder] de woning, na daartoe te zijn veroordeeld, heeft verlaten. In de toelichting betogen [appellanten] dat het vaststaat dat [de huurder] de woning nooit heeft bewoond. Het vonnis van de voorzieningenrechter is gewezen tegen [de huurder] en Human Connecting als gedaagden en beiden zijn veroordeeld om de woonboerderij te ontruimen.

4.3 Het hof is van oordeel dat voor de beoordeling van dit geschil irrelevant is of [de huurder] de woning heeft ontruimd of heeft doen ontruimen. Bij deze grief missen [appellanten] belang. Het hof zal dit dan ook in het midden laten.

#### 4.4 Grief I faalt.

4.5 Tevens hebben [appellanten] bij memorie van grieven sub 2.4 en 5.4 betwist dat tijdens de bespreking op 2 augustus 2010 de inhoud van het conceptuurcontract, laat staan de daarin opgenomen constructie "[de huurder], optredend namens Connecting Human" is besproken. Ter gelegenheid van het pleidooi in hoger beroep hebben [appellanten] dit nader toegelicht. Het hof zal dan ook - anders dan de rechtbank in het bestreden vonnis onder 2.6 - niet op voorhand als vaststaand aannemen dat deze constructie tussen partijen is besproken.

4.6 In deze zaak staat, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, het volgende tussen partijen vast.

4.6.1 [appellanten] zijn eigenaar van een woonboerderij, gelegen aan het [adres]. [appellanten] hebben op 11 februari 2005 aan [geïntimeerden] opdracht verstrekt tot bemiddeling bij de verkoop van hun woonboerderij, welke opdracht door [geïntimeerden] is aanvaard. De opdracht is vastgelegd in een onderhandse akte van 12 mei 2005 met als opschrift "Bemiddelingsopdracht verkoop". Op de opdracht zijn de algemene voorwaarden van de Landelijke Makelaars Vereniging (LMV) van 28 maart 2002 van toepassing verklaard.

4.6.2 In eerste instantie hebben [geïntimeerden] - zonder succes - bemiddeld voor [appellanten] [appellanten] hebben [geïntimeerden] vervolgens opdracht gegeven om de woonboerderij namens hen te gaan verhuren. Tot medio juli 2010 is de woonboerderij verhuurd aan verschillende huurders.

4.6.3 Eind juli 2010 hebben [geïntimeerden] de heer [de huurder] (verder te noemen: [de huurder]) bij [appellanten] geïntroduceerd als belangstellende voor de woonboerderij. [de huurder] was op dat moment verbonden aan een onderneming genaamd Connecting Human, welke onderneming ex-tbs'ers begeleidde. [geïntimeerden] kenden [de huurder], omdat [geïntimeerden] hadden bemiddeld bij woonruimte voor [de huurder]. Doordat de verhuurder van die woonruimte failliet was gegaan, moest [de huurder] daar op 1 augustus 2010 uit. [de huurder] had het voornemen de woonboerderij van [appellanten] te kopen, maar kon de financiering niet rond krijgen. [de huurder] wilde de woning daarom pas op een termijn van twee jaar kopen en de woonboerderij in de tussentijdse periode gaan huren om deze met zijn gezin te gaan bewonen.

4.6.4 Op 1 augustus 2010 hebben [geïntimeerden] een concept van een huurovereenkomst en een concept van een koopovereenkomst ter beoordeling aan [appellanten] toegezonden via de e-mail. In het concept van de huurovereenkomst staat - voor zover hier relevant - als huurder vermeld: [de huurder], optredend namens Connecting Human.

4.6.5 Daags daarop heeft een gesprek plaats gevonden tussen partijen en [de huurder]. Het was de bedoeling dat de contracten getekend zouden worden, maar [de huurder] wilde de concepten daarvan nog aan zijn advocaat voorleggen. Tijdens dit gesprek op 2 augustus 2010 hebben [appellanten] - die bekend waren met de activiteiten van [de huurder] - gevraagd naar [de huurder]'s bedoeling met de woonboerderij. [appellanten] wilden voorkomen dat ex-tbs patiënten in de woning zouden komen. [de huurder] heeft toen uitdrukkelijk verklaard dat het zijn bedoeling was om de woning met zijn gezin te gaan bewonen. Op 2 augustus 2010 zijn de beide conceptovereenkomsten niet getekend. Wel is op 2 augustus 2010 een inspectierapport ondertekend door "[de huurder]" als huurder en de heer [appellant] als verhuurder.

Kort daarop heeft [de huurder] [geïntimeerden] verzocht om de sleutels van de woonboerderij, omdat hij deze - volgens eigen zeggen - aan iemand wilde laten zien.

4.6.6 Op 6 augustus 2010 hebben [geïntimeerden] de sleutels, die zij vanwege de opdracht onder zich hadden, aan [de huurder] afgegeven. Op 13 of 14 augustus 2010 heeft [de huurder] de huurovereenkomst getekend. [geïntimeerden] hebben namens [appellanten] getekend. De koopovereenkomst is op 14 augustus 2010 door [de huurder] getekend.

4.6.7 Op enig moment - dat wil zeggen op of omstreeks eind augustus 2010 - zijn [appellanten] door de burens geïnformeerd dat er verschillende mensen in en bij de boerderij waren.

4.6.8 [appellanten] hebben daarop geprobeerd contact op te nemen met [geïntimeerden], die op dat moment op vakantie waren. [geïntimeerden] zijn bij hun terugkeer gaan kijken bij de woonboerderij. [geïntimeerden] troffen toen verschillende mensen aan, niet zijnde [de huurder] en/of zijn gezin. Het bleek dat [de huurder] tal van ex- tbs patiënten in de woonboerderij had ondergebracht.

4.6.9 Op 28 augustus 2010 hebben [geïntimeerden] aan [appellanten] een e-mailbericht verzonden, waarin zij hebben aangegeven een gesprek met [de huurder] aan te gaan om "te kijken of we de zaak z.s.m. kunnen oplossen."

4.6.10 Op 30 augustus 2010 hebben [geïntimeerden] [de huurder] per e-mail bericht dat de huur niet is overgemaakt en dat er mensen zitten in de woning in het kader van begeleid wonen, hetgeen tegen de afspraken is. [geïntimeerden] hebben [de huurder] namens [appellanten] verzocht om de woning per direct te ontruimen en de sleutel in te leveren.

4.6.11 In zijn e-mailbericht van 17 september 2010 heeft [de huurder] de toenmalige advocaat van [appellanten] bericht dat het huurcontract is gesloten met Connecting Human, alsmede dat [appellanten] op de hoogte waren van de activiteiten van de onderneming. Zijdens [de huurder] werd naleving van het contract geëist of een gesprek. In die opstelling van [de huurder] hebben [appellanten] aanleiding gezien een kort geding te entameren.

4.6.12 Bij verstekvonnis van 27 oktober 2010 is [de huurder] veroordeeld tot - verkort weergegeven - ontruiming van het gehuurde. Kort daarop heeft [de huurder] de woning verlaten dan wel doen ontruimen.

4.6.13 Op 26 oktober 2010 is door [geïntimeerden] een opleverrapport van de woonboerderij opgesteld.

## 5. Met betrekking tot de (overige) grieven

5.1 De grieven II tot en met VIII lenen zich voor een gezamenlijke behandeling. Zij stellen ook in appel aan de orde de vraag of - kort gezegd - [geïntimeerden] jegens [appellanten] een beroepsfout heeft gemaakt dan wel jegens hen onrechtmatig heeft gehandeld.

5.2 Zoals hiervoor reeds overwogen, leggen [appellanten] in dit verband aan hun vorderingen ten grondslag dat [geïntimeerden] het in de hand hebben gehad dat [de huurder] de woonboerderij is gaan huren c.q. gebruiken voor zijn onderneming in plaats van voor zichzelf en zijn gezin. [geïntimeerden] zijn derhalve gehouden de als gevolg daarvan door hen geleden schade te vergoeden, aldus [appellanten]

5.3 Het hof overweegt dienaangaande als volgt.

Bij de primaire grondslag van de vorderingen van [appellanten] komt het aan op de vraag of [geïntimeerden] hebben gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk zou zijn gegaan, welke norm is neergelegd in artikel 7:401 BW (zorgplicht bij opdracht).

Het door [geïntimeerden] opgestelde huurcontract

5.4 Het kernverwijt dat [appellanten] aan [geïntimeerden] maken betreft het feit dat in het door [geïntimeerden] opgestelde huurcontract als huurder wordt vermeld: "[de huurder], optredend namens Connecting Human".

5.5 [geïntimeerden] hebben steeds het verweer gevoerd dat zij het contract op deze wijze hebben opgesteld om duidelijk te maken dat Connecting Human de huur voor [de huurder] zou gaan betalen.

5.6 Dienaangaande overweegt het hof als volgt.

Allereerst is het, gelet op het bepaalde in artikel 6:30 BW, niet nodig om contractueel vast te leggen dat Connecting Human de huur zou voldoen. Bovendien brengt de wijze waarop [geïntimeerden] dit hebben willen vastleggen mee, dat naar de letter van het contract Connecting Human als (formele) huurder dient te worden aangemerkt, hetgeen - naar tussen partijen vaststaat - niet de bedoeling was. Ten pleidooie in hoger beroep heeft de heer [geïntimeerde 3] desgevraagd aangegeven dat hij zich niet bewust was van deze juridische implicatie.

5.7 Naar het oordeel van het hof hebben [geïntimeerden] door eigenmachtig en in strijd met de bedoeling van partijen het huurcontract te stellen op naam van "[de huurder] optredend namens Connecting Human" het risico geschapen, welk risico zich in casu ook heeft verwezenlijkt, dat - in strijd met de uitdrukkelijke wens van [appellanten] - Human Connecting de woning in gebruik zou nemen en dat [de huurder] - met een beroep op de letter van het contract - het standpunt zou innemen dat Connecting Human huurder was. Hiermee hebben [geïntimeerden] jegens [appellanten] de in artikel 7:401 BW neergelegde norm geschonden. Dit geldt temeer nu tijdens de bespreking op 2 augustus 2010 tussen [appellanten], [geïntimeerden] en [de huurder] door [appellanten] expliciet is aangegeven dat zij geen ex-tbs'ers in de woning wilden maar alleen [de huurder] met zijn gezin, zodat het op de weg van [geïntimeerden] als redelijk bekwaam en redelijk handelend makelaar had gelegen om voor een op dit punt sluitend geformuleerd huurcontract zorg te dragen. De enkele bepaling in het huurcontract dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt als woonruimte (artikel

1.2) was daartoe niet voldoende, zoals ook gebleken is. De woning werd immers gebruikt als woonruimte, echter niet door [de huurder] met zijn gezin maar (via Connecting Human) door ex-tbs'ers.

5.8 Aan het voorgaande doet niet af de stelling van [geïntimeerden] dat zij ten behoeve van [de huurder] eerder met deze constructie hebben gewerkt en dat het toen goed gegaan is.

5.9 De omstandigheid dat [appellanten], zoals [geïntimeerden] tot hun verweer voeren, in de gelegenheid zijn geweest om het conceptuurcontract te bestuderen, hetgeen overigens door [appellanten] wordt betwist, ontsloeg [geïntimeerden] niet van de hiervoor bedoelde plicht om bij het opstellen van een huurcontract te voldoen aan de eis van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar. Het opstellen van een deugdelijk contract behoort bij uitstek tot de taak en expertise van de makelaar. [geïntimeerden] kunnen dan ook aan [appellanten] niet tegenwerpen dat zij eventuele juridische fouten in het contract zelf hadden behoren te ontdekken.

5.10 In het midden kan blijven of [geïntimeerden] al dan niet bevoegd waren het huurcontract namens [appellanten] te ondertekenen. De stelling van [appellanten] dat deze bevoegdheid ontbrak, vormt immers geen zelfstandige grondslag voor hun vordering, maar dient ter onderbouwing van de aan de makelaar verweten beroepsfout.

Naar het oordeel van het hof geldt hetzelfde voor de vraag of er een koopovereenkomst tussen [appellanten] én [de huurder] tot stand is gekomen.

De afgifte van de sleutels door [geïntimeerden]

5.11 Naast het hiervoor besproken verwijt voeren [appellanten] aan dat [geïntimeerden] hebben gehandeld in strijd met de plicht van een goed opdrachtnemer door op 6 augustus 2010 - vóór de ondertekening van het huurcontract door [de huurder] - de sleutels van de woning aan [de huurder] mee te geven, zónder eerst bij [appellanten] te verifiëren of [de huurder] de contractueel verschuldigde waarborgsom en de eerste maand huur reeds voldaan had of, bij gebreke daarvan, daarvoor enige vorm van zekerheid te verlangen.

5.12 Het hof is van oordeel dat [geïntimeerden] ook hiermee zijn tekortgeschoten in de naleving van de jegens [appellanten] bestaande zorgplicht, omdat een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar zich eerst ervan zou hebben vergewist dat de waarborgsom en de maandhuur zou zijn voldaan alvorens de sleutels van het gehuurde ter beschikking te stellen.

5.13 Uit het voorgaande volgt dat de grieven II tot en met VIII doel treffen.

Omvang van de schade

5.14 Hiermee komt aan de orde de vraag of en in hoeverre [geïntimeerden] aansprakelijk zijn voor de door [appellanten] gevorderde schade, die uiteenvalt in de volgende categorieën:

- 1) Kosten als gevolg van bij de oplevering van de woning geconstateerde gebreken ad in totaal € 10.359,85.
- 2) Kosten in verband met de procedure en rechtsbijstand in het ontruimingsgeschil met [de huurder] en Connecting Human, te weten een bedrag van € 11.063,96 aan advocaatkosten en € 2.562,43 aan deurwaarderskosten.
- 3) Gemiste huurpenningen over de periode augustus tot en met november 2010 ad in totaal € 5.200,-.
- 4) Buitengerechtelijke kosten conform het rapport Voorwerk II.

5.15 Het hof is van oordeel dat de door [appellanten] gevorderde kosten inzake de ontruimingsprocedure toewijsbaar zijn. [appellanten] hebben voldoende aannemelijk gemaakt dat zij deze kosten hebben moeten maken, omdat [de huurder] en Connecting Human zich - als gevolg van de beroepsfout van [geïntimeerden] - op het standpunt konden stellen dat, gelet op de tekst van de van de huurovereenkomst opgemaakte akte, Connecting Human als huurder diende te worden aangemerkt. Hiermee is naar het oordeel van het hof zowel voldaan aan de eis van causaal verband in de vorm van 'condicio sine qua non' verband als aan het door artikel 6:98 BW vereiste causaal verband. Het hof gaat voorbij aan het verweer van [geïntimeerden] dat de gevorderde kosten hen bovenmatig voorkomen, nu een concrete onderbouwing van dit verweer ontbreekt.

5.16 Ten aanzien van de gevorderde schade als gevolg van gemiste huurpenningen overweegt het hof als volgt.

Ten aanzien van deze schadepost hebben [appellanten] het condicio sine qua non verband met de beroepsfouten van [geïntimeerden] onvoldoende onderbouwd. Zij hebben immers niet aannemelijk gemaakt dat [de huurder] in het hypothetische geval dat [geïntimeerden] de beide beroepsfouten niet zouden hebben gemaakt, wél zou hebben voldaan aan zijn financiële verplichtingen jegens [appellanten]

Wat betreft het over de eerste periode "gemiste", contractueel verschuldigde bedrag ad € 2.300,- ligt dit anders. Naar het oordeel van het hof zouden [appellanten] deze schade niet hebben geleden indien [geïntimeerden] - alvorens de sleutels van de woning aan [de huurder] mee te geven - zich ervan hadden vergewist of [de huurder] dit bedrag reeds aan hen had voldaan. Hiermee staat deze schade in causaal verband (in de vorm van 'condicio sine qua non' verband) met deze beroepsfout van [geïntimeerden] Deze schade kan naar het oordeel van het hof als gevolg van bedoelde beroepsfout aan [geïntimeerden] worden toegerekend (artikel 6:98 BW).

5.17 Ten aanzien van de gevorderde schade ter zake van gebreken aan de woning beroepen [appellanten] zich op het inspectierapport d.d. 23 november 2010 "Oplevering inzake oneigenlijk gebruik van de woning in verband met recente verhuur", dat zij na de ontruiming door de deurwaarder hebben laten maken. Dit rapport vermeldt onder het kopje "Omschrijving gebreken" de volgende gebreken:

1. beschadiging schilderwerk, trap, plafond, vloer (eerste verdieping), trapgat
2. sleutels 4 stuks deuren ontbreken
3. wanden woonkamer rokerig alsmede keuken; dient te worden geschilderd
4. schilderwerk deur keuken/hal en achterhal schuur/deelruimte
5. het gehele object dient te worden schoongemaakt
6. een 8-tal traptreden zijn door midden en dienen te worden vervangen om de trap deugdelijk beloopbaar te maken
7. verlichting in deelruimte is buiten werking
8. boomgaard en tuin ca 7000 m2 ernstig verwaarloosd.

Ter onderbouwing van de door hen in dit verband gemaakte/te maken kosten hebben [appellanten] de volgende facturen/offertes overgelegd:

- een factuur van Bouwservice d.d. 18 december 2010 ad € 451,13 (inclusief btw)
- een factuur van Stomerij Uniek ad € 358,05 (inclusief btw)
- een offerte van [Bedrijf X] Schilderwerken d.d. 30 november 2010 ad in totaal € 4.675,- exclusief btw
- een 'vrijblijvende prijsopgave' van Schoonmaakorganisatie Emmen ad in totaal € 1.089,92 inclusief btw
- een factuur van loonbedrijf [Loonbedrijf X] Valthermond BV d.d. 8 november 2010 ad € 397,50 (inclusief btw) voor graswerk
- een offerte van hoveniersbedrijf [hoveniersbedrijf] d.d. 16 november 2010 ad in totaal € 8.430,- (inclusief btw) voor tuinonderhoud.

Ter zake van de laatste post (tuinonderhoud) hebben [appellanten] hun vordering beperkt tot een bedrag van € 2.500,-. Zij hebben daarbij de posten graswerk (€ 680,- inclusief btw) en het snoeien van de boomgaard (€ 2.800,- inclusief btw) in mindering gebracht. Aldus resteerde een bedrag van € 8.430,- (inclusief btw) - € 680,- - € 2800,- = € 4.950,-, welke bedrag zij kennelijk hebben gematigd tot € 2.500,-. Hiermee brengen zij een bedrag van € 2.450,- ter zake van de overige posten niet in rekening bij [geïntimeerden]

5.18 [geïntimeerden] stellen in dit verband het volgende:

- Op het inspectieformulier d.d. 26 oktober 2010, de datum waarop [de huurder] de woning verlaten heeft, zijn de volgende zaken vermeld: het ontbreken van een tweetal sleutels, verfbeschadigingen op de trapleuning en het behang langs de trap en het aanwezig zijn van nog een aantal spullen van [de huurder] op de deel.

De door [appellanten] overgelegde factuur van BC Bouwservice ziet op reparatie van de c.v. en elektra, het controleren van de c.v., het vervangen van een cilinder en het bijmaken van twee sleutels. [geïntimeerden] stellen dat het door [appellanten] overgelegde inspectierapport niets vermeldt omtrent de c.v. of een cilinder. Deze schadeposten worden dan ook betwist.

- De gemaakte kosten voor de stomerij behoren tot de normaal veelal benodigde werkzaamheden na een periode van huur en kunnen derhalve niet als schadepost voor vergoeding in aanmerking komen.

- Hetzelfde geldt voor de gevorderde schoonmaakkosten, terwijl hiervan bovendien slechts een vrijblijvende prijsopgave is overgelegd.
- De offerte van [Bedrijf X] Schilder werken bewijst niet dat deze kosten gemaakt zijn. Daarnaast ziet de uitgebrachte offerte op veel uitgebreidere schilderwerkzaamheden dan die welke op grond van het door [geïntimeerden] opgemaakte inspectieformulier en zelfs op grond van het door [appellanten] ingebrachte inspectieformulier vereist zijn. Ook deze schadeposten komen derhalve niet voor vergoeding in aanmerking.
- Ook het gevorderde bedrag aan graswerk c.q. tuinonderhoud is niet toewijsbaar. Het tuinonderhoud dat volgens de overgelegde offerte zou moeten worden uitgevoerd kan onmogelijk het gevolg zijn van achterstallig onderhoud over een periode van tweeënhalve maand.

5.19 Bij de beoordeling van deze schadeposten stelt het hof voorop dat voldoende aannemelijk is geworden dat indien [geïntimeerden] de onder 5.7 bedoelde beroepsfout niet zouden hebben gemaakt, de woning niet, althans niet gedurende een periode van ongeveer twee en een halve maand door een groot aantal ex-tbs'ers zou zijn gebruikt. Aan de eis van causaal verband (in de vorm van 'condicio sine qua non' verband) is in zoverre voldaan.

5.20 Ten aanzien van de posten "reparatie van de c.v., controleren c.v., vervangen van een cilinder in achterdeur" hebben [appellanten] niet dan wel onvoldoende onderbouwd dat het gaat om gebreken die zijn ontstaan als gevolg van het gebruik van de woning door deze ex-tbs'ers die [de huurder] in de woning heeft ondergebracht. In zoverre ontbreekt derhalve het vereiste 'condicio sine qua non' verband. Nu deze posten in de betreffende factuur van Bouwservice BV niet zijn uitgesplitst, zal het hof de schade ter zake van de overige, niet betwiste posten schattenderwijs vaststellen op een bedrag van € 150,-.

5.21 Het hof verwerpt het verweer van [geïntimeerden] ten aanzien van de gevorderde stomerij- en schoonmaakkosten, nu [appellanten] met het door hen overgelegde inspectierapport voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat deze kosten noodzakelijk waren als gevolg van de wijze waarop de woning is gebruikt. Immers blijkt uit dit rapport dat de wanden van de woonkamer en de keuken rokerig waren, hetgeen door [geïntimeerden] niet is betwist. Dat er kennelijk veelvuldig is geroookt in de woning, maakt aannemelijk dat de gordijnen (mede) als gevolg daarvan dienden te worden gestoomd, hetgeen normaal gesproken na een huurperiode van tweeënhalve maand niet nodig zou zijn. Hetzelfde geldt voor de schoonwerkzaamheden, die mede noodzakelijk waren in verband met de rookschade. Het hof neemt bij het voorgaande in aanmerking dat het aannemelijk is dat het gebruik van de woning door een groot aantal ex-tbs'ers de woning in sterkere mate heeft vervuild dan wanneer [de huurder] deze met zijn gezin zou hebben bewoond.

5.22 Ten aanzien van de gevorderde kosten ter zake van schilderswerkzaamheden overweegt het hof als volgt.

Volgens het door [geïntimeerden] overgelegde inspectieformulier d.d. 26 oktober 2010 (zie hiervoor onder 5.18) zou slechts sprake zijn geweest van verfbeschadigingen op de trapleuning. Het door [appellanten] overgelegde inspectierapport d.d. 23 november 2010 (zie hiervoor onder 5.17) vermeldt echter onder 1 beschadiging van het schilderwerk van de trap en het trapgat, en van het plafond en de vloer op de eerste verdieping, onder 3 dat de wanden van de woonkamer en de keuken rokerig waren en dienden te worden geschilderd, en voorts onder 4 gebreken aan "schilderwerk deur keuken/hal en achterhal schuur/deelruimte". [geïntimeerden] hebben de in het inspectierapport van 23 november 2010 genoemde gebreken aan het schilderwerk niet dan wel onvoldoende gemotiveerd weersproken, zodat het hof hiervan zal uitgaan.

De offerte van [Bedrijf X] Schilderwerken, betreffende "Herstel schilderwerk in uw woning te [plaats]", sluit naar het oordeel van het hof aan op vorenbedoelde gebreken, behoudens voor zover het gaat om schilderwerk aan de kozijnen en deuren van de slaapkamer op de begane grond. Aangezien het inspectierapport op dit punt geen gebreken vermeldt en [appellanten] ook niet - anderszins onderbouwd - hebben gesteld dat dit schilderwerk noodzakelijk was als gevolg van het gebruik van de woning door [de huurder]/ex-tbs'ers, komen de hiermee gemoeide kosten niet voor toewijzing in aanmerking. Blijkens de offerte van [Bedrijf X] Schilderwerken gaat het om een bedrag van 6 uur x € 45,- = € 270,- exclusief btw. Dit bedrag dient op het totaalbedrag van de offerte ad € 4.675,- in mindering te worden gebracht, zodat een bedrag van € 4.405,- exclusief btw/ € 5.241,95 inclusief btw voor toewijzing in aanmerking komt.

5.23 Ten aanzien van de gevorderde kosten ter zake van tuinonderhoud overweegt het hof als volgt. Zoals hiervoor overwogen hebben [appellanten] hun vordering tot vergoeding van de volgens de offerte van Hoveniersbedrijf [hoveniersbedrijf] te maken kosten ad in totaal € 8.430,- inclusief btw zelf ex aequo et bono 'gematigd' tot een bedrag van € 2.500,-, waarbij ze de posten graswerk en snoeien van de boomgaard in mindering hebben gebracht.

Aldus resteren de posten "Goten, lampen en brievenbus" ad € 560,- inclusief btw en "Bestrating en grind" ad € 790,- inclusief btw en "Borders" ad € 3.600,- inclusief btw.

Naar het oordeel van het hof komen de twee eerstgenoemde posten reeds niet voor vergoeding in aanmerking, omdat [appellanten] niet dan onvoldoende hebben onderbouwd dat het hier gaat om gebreken die zijn veroorzaakt in de periode dat [de huurder]/de ex-tbs'ers van de woning gebruik maakte(n). Ten aanzien van deze posten ontbreekt derhalve het vereiste causaal verband (in de vorm van 'condicio sine qua non' verband) met de beroepsfouten van [geïntimeerden]

5.24 Thans dient beoordeeld te worden of [appellanten] ter zake van de werkzaamheden aan de borders jegens [geïntimeerden] recht hebben op vergoeding van een bedrag ad € 2.500,-. Het hof is van oordeel dat [appellanten] onvoldoende aannemelijk hebben gemaakt dat het hier gaat om schade die zij hebben geleden als gevolg van de beroepsfouten van [geïntimeerden]. Ook in de hypothetische situatie dat [geïntimeerden] de beide beroepsfouten niet zouden hebben gemaakt, was het immers de bedoeling van [de huurder] om ex-tbs'ers in de tuin te laten werken, hetgeen aan [appellanten] bekend was. Het feit dat dit kennelijk niet dan wel ondeugdelijk is gebeurd, kan derhalve niet voor rekening van [geïntimeerden] worden gebracht.

Om dezelfde reden is de vordering tot vergoeding van de kosten ad € 397,50 inclusief btw ter zake van graswerk (factuur Loonbedrijf [Loonbedrijf X] Valthermond BV) niet toewijsbaar.

5.25 De tussentijdse conclusie is dat ter zake van gebreken aan de woning een bedrag van € 150,- + € 358,05 + € 1.089,92 + € 5.241,95 = € 6.839,92 (inclusief btw) voor vergoeding in aanmerking komt.

5.26 Ten aanzien van de gevorderde buitengerechtelijke kosten overweegt het hof als volgt. Het hof acht voldoende aannemelijk geworden dat [appellanten] buitengerechtelijke kosten hebben gemaakt, mede gelet op de door hen als productie 15 in eerste aanleg overgelegde e-mailcorrespondentie. Het door [appellanten] gevorderde bedrag, te weten  $2 \times € 579,- = € 1.158,-$  (twee punten van het toepasselijke liquidatietarief), komt het hof niet onredelijk voor. Bovendien is deze vordering niet (voldoende gemotiveerd) door [de huurder] betwist. Het hof zal deze vordering dan ook toewijzen.

5.27 Uit het voorgaande volgt dat in hoofdsom toewijsbaar is een bedrag van in totaal € 11.063,96 + € 2.562,43 + € 2.300,- + € 6.839,92 = € 22.766,31.

5.28 Het hof zal de vordering tot vergoeding van de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 1 december 2010 toewijzen.

5.29 Aan het bewijsaanbod van [geïntimeerden] wordt voorbijgegaan, nu geen concrete feiten of omstandigheden zijn gesteld die aan het voorgaande kunnen afdoen.

## 6. De slotsom

De grieven slagen, zodat het bestreden vonnis van 30 mei 2012 moet worden vernietigd. Het hof zal [geïntimeerden] als de overwegend in het ongelijk te stellen partij in de kosten van beide instanties veroordelen.

De kosten voor de procedure in eerste aanleg aan de zijde van [appellanten] zullen worden vastgesteld op:

- exploitkosten € 90,81

- griffierecht € 640,-

totaal verschotten € 730,81 en voor salaris advocaat/gemachtigde overeenkomstig het liquidatietarief:

2 punten x € 579,- = € 1.158,- te vermeerderen met het nasalaris zoals nader in het dictum bepaald.



De kosten voor de procedure in hoger beroep aan de zijde van [appellanten] zullen worden vastgesteld op:

- exploitkosten € 90,64
  - griffierecht € 666,-
- totaal verschotten € 756,64 en voor salaris advocaat overeenkomstig het liquidatietarief:  
3 punten x € 1.158,- € 3.474,-

#### 7. De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

vernietigt het vonnis van de rechtbank Assen van 30 mei 2012 en doet opnieuw recht;

veroordeelt [geïntimeerden] om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan [appellanten] te betalen een bedrag van € 22.766,31, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 1 december 2010 tot aan de dag van algehele voldoening, en te vermeerderen met de buitengerechtelijke kosten ad € 1.158,-;

veroordeelt [geïntimeerden] in de kosten van beide instanties, tot aan de bestreden uitspraak aan de zijde van [appellanten] wat betreft de eerste aanleg vastgesteld op € 1.737,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief en op € 730,81 voor verschotten, en wat betreft het hoger beroep tot aan deze uitspraak vastgesteld op € 3.474,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief en op € 756,64 voor verschotten, en op € 131,- voor nasalaris van de advocaat, te vermeerderen met € 68,- indien niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan deze uitspraak is voldaan én betekening heeft plaatsgevonden;

verklaart dit arrest ten aanzien van de daarin vervatte veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mrs. M.M.A. Wind, voorzitter, R.A. van der Pol en H.M. Fahner en uitgesproken door de rolraadsheer ter openbare terechtzitting van dit hof van dinsdag 9 april 2013 in bijzijn van de griffier.