

RAV 2025/14

Aansprakelijkheid hypotheekbemiddelaar. Is de hypotheekbemiddelaar tekortgeschoten in zijn zorgplicht jegens opdrachtgevers in verband met het financieringsvoorbehoud?

Hof Amsterdam 26-11-2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:3263

Instantie	Hof Amsterdam
Datum	26 november 2024
Magistraten	Mrs. J.F. Aalders, J.M. van den Berg, J.L.M. Groenewegen
Zaaknummer	200.327.517/01
JCDI	JCDI:BSD1492:1
Vakgebied(en)	Financieel recht / Bank- en effectenrecht Financieel recht / Financieel toezicht (juridisch) Verbintenissenrecht / Aansprakelijkheid Verbintenissenrecht / Overeenkomst
Brondocumenten	ECLI:NL:GHAMS:2024:3263, Uitspraak, Hof Amsterdam, 26-11-2024
Wetingang	Art. 6:74, 7:401 BW

Essentie

Aansprakelijkheid hypotheekbemiddelaar. Financieringsvoorbehoud. Zorgplicht.

Is de hypotheekbemiddelaar tekortgeschoten in zijn zorgplicht jegens opdrachtgevers in verband met het financieringsvoorbehoud? Rust op de hypotheekbemiddelaar in de gegeven omstandigheden de verplichting om tijdig namens zijn opdrachtgevers het financieringsvoorbehoud in te roepen dan wel de termijn daarvan te (doen) verlengen?

Samenvatting

In mei 2018 hebben kopers een woning gekocht. In de koopovereenkomst is een financieringsvoorbehoud opgenomen. Conform dat voorbehoud konden kopers de koopovereenkomst ontbinden in geval zij uiterlijk 15 juni 2018 geen bindend aanbod van een erkende geldverstrekker hadden ontvangen. Voorts volgde uit de koopovereenkomst dat bij ontbinding van de koopovereenkomst de nalatige partij een contractuele boete verschuldigd zou zijn. In verband met de wens voor een hypothecaire financiering schakelden de kopers een hypotheekbemiddelaar in. Deze heeft namens hen financieringsaanvragen ingediend bij zowel ABN AMRO als Nationale-Nederlanden, maar beide aanvragen zijn afgewezen. De kopers hebben daarbij nagelaten tijdig een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud. De koopovereenkomst is ontbonden en de kopers hebben de boete aan de verkopers betaald. In deze procedure verwijten de kopers de hypotheekbemiddelaar onder andere dat hij de termijn waarbinnen het financieringsvoorbehoud kon worden ingeroepen niet heeft verlengd.

Rb.: De rechtbank oordeelt dat de zorgplicht van de hypotheekbemiddelaar in dit geval met zich bracht dat hij rekening had moeten houden met de belangen van de kopers bij het tijdig inroepen van het

financieringsvoorbehoud en zich zo nodig zelf had moeten inspannen om verlenging van deze termijn te verkrijgen. Dit (onder andere) vanwege de bekendheid van de hypotheekbemiddelaar met het financieringsvoorbehoud en de termijn daarvan, alsmede de bekendheid met het feit dat kopers niet werden bijgestaan door een andere deskundige en zelf geen expertise hadden op het gebied van hypothecaire financieringen.

Hof: Anders dan de rechtbank oordeelt het hof dat van een zorgplichtschending aan de zijde van de hypotheekbemiddelaar geen sprake is. Daarbij overweegt het hof dat, in tegenstelling tot wat de kopers stellen, de hypotheekbemiddelaar slechts was gehouden zich in te spannen voor het verkrijgen van een hypothecaire financiering en dat deze opdracht niet tevens inhield dat hij de aankoop van de woning (in hoedanigheid van aankoopmakelaar) zou begeleiden. Een verplichting voor de hypotheekbemiddelaar om namens zijn opdrachtgever het financieringsvoorbehoud in te roepen dan wel de termijn voor het inroepen daarvan te (doen) verlengen kan volgens het hof alleen worden aangenomen op grond van bijzondere omstandigheden. Naar het oordeel van het hof hebben de kopers deze bijzondere omstandigheden niet, althans onvoldoende, gesteld.

Verwant oordeel

Zie ook:

- Hof Den Haag 22 oktober 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:3110;
- Hof Den Haag 31 januari 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:93, *NJF* 2017/150;
- Hof 's-Hertogenbosch 17 maart 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:920;
- Rb. Oost-Brabant 24 februari 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:547;
- Rb. Rotterdam 30 oktober 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:9362;
- S. Colsen, H.J. Delhaas, L.C. Dufour, M.W.E. Lohman, M.F. Benningen, N.F. Klein Nagelvoort en D.M. Gouweloos, *Beroepsaansprakelijkheid*, Nijmegen: *Ars Aequi Libri* 2022, p. 91.

Zie anders:

- Hof Den Haag 24 februari 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:252, *NJF* 2015/277;
- Rb. Noord-Holland 8 februari 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:941;
- GFD Kifid 29 juli 2020, nr. 2020-619;
- GFD Kifid 18 oktober 2019, nr. 2019-815;

Wenk

Een hypotheekbemiddelaar dient tegenover zijn opdrachtgever de zorg te betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend beroepsgenoot mag worden verwacht (art. 7:401 BW). Wat in een concreet geval van hem mag worden verwacht, hangt mede af van de omstandigheden van het geval en de persoon van de opdrachtgever en opdrachtnemer.

In de onderhavige kwestie oordeelt het hof dat die zorgplicht onder bijzondere omstandigheden met zich kan brengen dat hij het financieringsvoorbehoud namens de kopers dient in te roepen dan wel deze termijn te (doen) verlengen (rov. 5.10). Als die bijzondere omstandigheden er zijn, dan gaat de zorgplicht van de hypotheekbemiddelaar dus verder dan alleen de hypotheekbemiddeling. Wat die bijzondere omstandigheden dan zouden moeten zijn, licht het hof niet toe. Wel benadrukt het hof dat het feit dát de overeenkomst een termijngebonden financieringsvoorbehoud kende algemeen gebruikelijk is en dus niet als zodanig een bijzondere omstandigheid is (rov. 5.12). Evenmin is het (grote) financiële belang dat gemeoid is met (het tijdig invoeren van) een financieringsvoorbehoud een bijzondere omstandigheid op grond waarvan een dergelijke verplichting kan worden aangenomen (rov. 5.12).

Anders dan het onderhavige hof, oordeelt het Hof Den Haag in een uitspraak van 24 februari 2015 (Hof Den Haag 24 februari 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:252) dat voor het aannemen van een dergelijke verplichting slechts sprake dient te zijn van 'omstandigheden' in plaats van 'bijzondere omstandigheden'. In rov. 7 benadrukt het Hof Den Haag de inhoud van art. 7:401 BW. Het hof oordeelt dat tot de taken van een hypotheekbemiddelaar *'in beginsel niet het bewaken van de termijn van een financieringsvoorbehoud'* (rov. 7) hoort en evenmin de onderhandeling over een eventuele verlenging daarvan. Toch kan de zorgplicht van een redelijk bekwaam en redelijk handelend professionele hypotheekbemiddelaar volgens het Hof Den Haag met zich brengen dat hij zich - onder omstandigheden - wél *'de belangen van zijn cliënt inzake het tijdig invoeren 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.'* (rov. 8).

In dat kader woog het Hof Den Haag onder meer mee dat de kopers niet werden bijgestaan door een aankoopmakelaar en dat deskundigheid van de kopers op het terrein van aankopen van een woning en het financieringstraject ontbrak. Bovendien was daarbij van belang dat de hypotheekbemiddelaar op de hoogte was van het feit dat een financieringsvoorbehoud overeengekomen was (rov. 9). Volgens het hof had de hypotheekbemiddelaar, vanwege het feit dat er nog maar één offerte lag - terwijl voor een rechtsgeldig beroep op het financieringsvoorbehoud twee afwijzingen waren vereist - moeten begrijpen dat het beroep jegens A op het financieringsvoorbehoud bij voorbaat vruchteloos zou zijn geweest (rov. 10). De hypotheekbemiddelaar had - aldus het hof - zijn opdrachtgever moeten aanzetten tot het vragen van verlenging of, als hij de opdrachtgever daartoe niet in staat achtte, diens belangen moeten behartigen door zélf actie te ondernemen. Wat hij volgens het hof in ieder geval niet had moeten doen, was de koop - terwijl er op dat moment nog geen sprake was van een financiering - namens de kopers onvoorwaardelijk maken.

Wellicht zou het Hof Amsterdam voormelde omstandigheden als 'bijzonder' kwalificeren. Overigens verwijst het Hof Amsterdam onder andere naar een ander arrest van het Hof Den Haag uit 2017 (vgl. Hof Den Haag 31 januari 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:93), waarin weer wordt verwezen naar voormeld arrest van dat hof. Het is dus de vraag of het Hof Amsterdam de bedoeling heeft gehad om de toets te verzwaren of met het woord 'bijzonder' geen verschil heeft willen maken ten opzichte van de voorgaande jurisprudentie over dit aspect.

D. Linstra & M. den Hartog

Partij(en)

Arrest van de meervoudige burgerlijke kamer inzake

[Appellant], advocaat: mr. W.K. Cheng te Amsterdam,

tegen

1. [Geïntimeerde 1],
2. [Geïntimeerde 2],

geïntimeerden, advocaat: mr. M.B. Chylinska te Zaandam.

Uitspraak

Hof:

1. De zaak in het kort

In deze zaak gaat het om de vraag of [appellant] als financieel dienstverlener zijn verplichtingen jegens [geïntimeerden] c.s. niet is nagekomen. [Geïntimeerden] c.s. stellen dat [appellant] zijn zorgplicht als hypotheekbemiddelaar in relatie tot de aankoop van een woning door [geïntimeerden] c.s. heeft geschonden en om die reden aansprakelijk is jegens [geïntimeerden] c.s. voor de daardoor geleden schade. Het hof is van oordeel dat geen sprake is van een dergelijke schending en acht dus de vorderingen van [geïntimeerden] c.s. niet toewijsbaar.

2. Het geding in hoger beroep

[Appellant] is bij dagvaarding van 4 mei 2023 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank Noord-Holland van 8 februari 2023, onder bovenvermeld zaak- en rolnummer gewezen tussen [geïntimeerden] c.s. als eisers en [appellant] als gedaagde.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven met één productie
- memorie van antwoord.

Ten slotte is arrest gevraagd.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

3. Feiten

De rechtbank heeft in 3.1 tot en met 3.8 van het bestreden vonnis de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. In hoger beroep is niet in geschil dat de feiten juist zijn weergegeven, zodat ook het hof van deze feiten uitgaat. Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten, komen de feiten neer op het volgende.

3.1.

In mei 2018 hebben [geïntimeerden] c.s. een koopovereenkomst gesloten voor een woning aan de [A-straat] in [plaats] (hierna: de koopovereenkomst). De koopsom bedroeg € 290.000,-. De akte van levering zou worden gepasseerd op 5 september 2018. De koopovereenkomst bevat de volgende bepaling (hierna: het financieringsvoorbehoud):

"artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

- a. op 15 juni 2018 koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van KOOPSOM geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker bankinstelling heeft verkregen (...)."

3.2.

Daarnaast bepaalt de koopovereenkomst - onder andere - het volgende over ontbinding van de koopovereenkomst:

"artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding

(...)

(...) Bij ontbinding van de koopovereenkomst (...) zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een (...) terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren (...)."

3.3.

Na het sluiten van de koopovereenkomst hebben [geïntimeerden] c.s. zich tot [appellant] gewend om hen bij te staan bij de aanvraag van de financiering voor de aankoop van de woning. Op 25 mei 2018 hebben [geïntimeerden] c.s. de koopovereenkomst per e-mail aan [appellant] gestuurd. [Appellant] is daarna met zijn werkzaamheden voor [geïntimeerden] c.s. gestart. De overeenkomst tussen partijen is niet schriftelijk vastgelegd.

3.4.

[Appellant] heeft namens [geïntimeerden] c.s. een aanvraag voor een hypothecaire financiering ingediend bij ABN AMRO Bank N.V. (hierna: ABN AMRO). Bij brief van 13 juni 2018 aan [appellant] heeft ABN AMRO geschreven dat zij nog een aantal documenten nodig heeft om de hypotheekaanvraag van [geïntimeerden] c.s. te kunnen beoordelen.

3.5.

Bij brief van 22 juni 2018 aan [appellant] heeft ABN AMRO (nogmaals) geschreven dat zij nog een aantal documenten nodig heeft om de hypotheekaanvraag van [geïntimeerden] c.s. te kunnen beoordelen. Bij brief van 29 juni 2018 aan [appellant] heeft ABN AMRO de hypotheekaanvraag van [geïntimeerden] c.s. afgewezen.

3.6.

Vervolgens heeft [appellant] namens [geïntimeerden] c.s. een hypotheekaanvraag ingediend bij Nationale Nederlanden. Nationale Nederlanden heeft deze aanvraag medio juli 2018 afgewezen.

3.7.

Op 18 juli 2018 hebben [geïntimeerden] c.s. de uit hoofde van de koopovereenkomst verschuldigde waarborgsom van € 29.000,- aan de notaris betaald.

3.8.

Op 20 juli 2018 hebben de verkopers de koopovereenkomst ontbonden. De waarborgsom van € 29.000,- is vervolgens als boete aan de verkopers uitgekeerd.

3.9.

Bij brief van 12 juli 2021 hebben [geïntimeerden] c.s. [appellant] aansprakelijk gesteld wegens schending van de zorgplicht en hem verzocht een bedrag van € 29.000,- aan hen te betalen. [Appellant] heeft dit bedrag niet betaald.

4. Eerste aanleg

4.1.

[Geïntimeerden] c.s. hebben in eerste aanleg een verklaring voor recht gevorderd dat [appellant] als financieel dienstverlener wanprestatie heeft gepleegd en zijn zorgplicht jegens [geïntimeerden] c.s. heeft geschonden en - uitvoerbaar bij voorraad - veroordeling van [appellant] tot betaling aan [geïntimeerden] c.s. van € 29.000,- te vermeerderen met de wettelijke rente, en met veroordeling van [appellant] in de proceskosten.

4.2.

De rechtbank heeft, uitvoerbaar bij voorraad, de vordering van [geïntimeerden] c.s. tot betaling van € 29.000,- (te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 1 augustus 2021) toegewezen en de gevraagde verklaring voor recht bij gebrek aan belang afgewezen, met veroordeling van [appellant] in de kosten van het geding. De rechtbank heeft daartoe geoordeeld dat [appellant] zijn zorgplicht jegens [geïntimeerden] c.s. had geschonden en daardoor gehouden is de door [geïntimeerden] c.s. dientengevolge geleden schade van € 29.000,- te vergoeden.

5. Beoordeling

5.1.

[Appellant] heeft in hoger beroep twee grieven aangevoerd en daarnaast stellingen geponeerd ten aanzien van (de ingangsdatum van) zijn (vermeende) verzuim. Met zijn grieven klaagt [appellant] - kort gezegd - over het oordeel dat hij een op hem rustende zorgplicht heeft geschonden (grief 1) en op de verwerping van het beroep op eigen schuld (grief 2).

5.2.

[Appellant] heeft in hoger beroep geconcludeerd tot het vernietigen van het bestreden vonnis en tot het alsnog afwijzen van de vorderingen van [geïntimeerden] c.s., met veroordeling van [geïntimeerden] c.s. in de kosten van het geding in beide instanties. [Geïntimeerden] c.s. hebben geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis met veroordeling van [appellant] in de kosten van het geding in hoger beroep.

Geen schending zorgplicht door [appellant] (grief 1)

5.3.

De rechtbank heeft geoordeeld dat tussen [geïntimeerden] c.s. en [appellant] een opdracht tot hypotheekbemiddeling is overeengekomen, op grond waarvan (in de bijzondere omstandigheden van het geval) op [appellant] als opdrachtnemer de zorgplicht is gaan rusten om zich zo nodig zelf in te spannen om verlenging te verkrijgen van de termijn waarin het financieringsvoorbekhoud kon worden ingeroepen, en dat

[appellant] deze zorgplicht heeft geschonden.

5.4.

Mede gelet op deze uitkomst is de rechtbank niet toegekomen aan beoordeling van de andere twee verwijten die [geïntimeerden] c.s. nog aan [appellant] hebben gemaakt, namelijk dat hij hen niet heeft gewezen op de termijn voor het inroepen van het financieringsvoorbehoud en niet zelfstandig en tijdig (namens hen) een beroep op het financieringsvoorbehoud heeft gedaan. Het gaat daarbij, blijkens het petitum, om het verwijt dat [appellant] hen niet heeft gewezen op de ontbindende voorwaarde, en/of dat hij niet zelfstandig en voldoende concreet een beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarde. Het is het hof niet gebleken dat [geïntimeerden] c.s. afstand hebben gedaan van deze verwijten. In het kader van de bespreking van de eerste grief van [appellant] zal het hof, mede in verband met de devolutive werking van het hoger beroep, alle drie verwijten bespreken die [geïntimeerden] c.s. aan [appellant] hebben gemaakt.

5.5.

Bij de beoordeling van deze grief is uitgangspunt dat op [geïntimeerden] c.s. de stelplicht en bewijslast rust van het bestaan van de op [appellant] rustende zorgplicht die zij ten grondslag hebben gelegd aan hun vorderingen. Daarbij zijn partijen het op zichzelf eens dat hun rechtsverhouding moet worden gekwalificeerd als een opdrachtrelatie. Ook zijn zij het erover eens dat [appellant] op grond van die opdracht gehouden was zich in te spannen voor het verkrijgen van hypothecaire financiering voor de woning. [Geïntimeerden] c.s. stellen dat de opdrachtrelatie tevens inhield dat [appellant] als aankoopmakelaar de aankoop van de woning zou begeleiden. Dit laatste wordt door [appellant] betwist. Het is dan ook aan [geïntimeerden] c.s. om feiten en omstandigheden te stellen waaruit deze door hen gestelde opdracht blijkt.

5.6.

Vast staat (zie onder 3.3.) dat de overeenkomst van opdracht tussen partijen mondeling is gesloten en niet op schrift is vastgelegd. Vast staat ook (zie onder 3.3.) dat [geïntimeerden] c.s. zich pas na het sluiten van de koopovereenkomst (ondertekend op 14 mei 2018) tot [appellant] hebben gewend voor hulp bij het verkrijgen van financiering en dat zij daartoe op 25 mei 2018 de koopakte aan hem hebben doen toekomen.

5.7.

Uit niets blijkt, en [geïntimeerden] c.s. hebben ook niets concreets gesteld waaruit volgt, dat [appellant] daaraan voorafgaand al betrokken is geweest bij de aankoop van de woning, of dat hij voor [geïntimeerden] c.s. andere werkzaamheden heeft verricht dan hypotheekbemiddeling. Dat [appellant] in het kader van zijn werkzaamheden voor [geïntimeerden] c.s. door de makelaar van de verkopers en de notaris is ingekopieerd in diverse e-mails zegt daarover niets, want dat past net zo goed bij de door [appellant] gestelde rol van hypotheekbemiddelaar als bij de door [geïntimeerden] c.s. gestelde rol van aankoopmakelaar. Daar komt bij dat [appellant] onweersproken heeft gesteld dat hij een vaste vergoeding voor zijn werkzaamheden kreeg en niet op commissiebasis werd betaald, zoals gebruikelijk is bij het optreden als aan- of verkoopmakelaar.

5.8.

Het hof concludeert dat [geïntimeerden] c.s. niet voldoende hebben gesteld voor de conclusie dat de overeenkomst van opdracht tussen partijen (mede) betrekking had op werkzaamheden van [appellant] als aankoopmakelaar. Het hof zal er in het navolgende vanuit gaan dat deze overeenkomst alleen zag op werkzaamheden van [appellant] als hypotheekbemiddelaar.

5.9.

Ten aanzien van de reikwijdte van de zorgplicht van een hypotheekbemiddelaar stelt het hof het volgende voorop. Volgens vaste rechtspraak is uitgangspunt dat het handelen van een hypotheekbemiddelaar, rekening houdend met de omstandigheden van het geval en de persoon van de opdrachtgever en opdrachtnemer, moet worden getoetst aan de maatstaf dat een hypotheekbemiddelaar tegenover zijn opdrachtgever de zorg dient te betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend beroepsgenoot mag worden verwacht (artikel 7:401 BW). Onder (bijzondere) omstandigheden kan deze zorgplicht meebrengen 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 (vgl. Hof Den Haag 31 januari 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:93 en Hof Den Haag 22 oktober 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:3110).

5.10.

Zoals hiervoor is overwogen is niet komen vast te staan dat de aan [appellant] opgedragen werkzaamheden de verplichting omvatten tijdig namens [geïntimeerden] c.s. het financieringsvoorbehoud uit de koopovereenkomst namens in te roepen (dan wel de termijn voor het inroepen daarvan te (doen) verlengen). Dat brengt mee dat een dergelijke verplichting alleen maar kan worden aangenomen op grond van bijzondere omstandigheden. De stelplicht en bewijslast ter zake deze bijzondere omstandigheden rusten (ex artikel 150 Rv) op [geïntimeerden] c.s.

5.11.

Het hof is van oordeel dat [geïntimeerden] c.s. deze bijzondere omstandigheden niet, althans onvoldoende, hebben gesteld, waarmee de grondslag aan hun vorderingen ontvalt. Daartoe overweegt het hof het volgende.

5.12.

Dat de koopovereenkomst een termijngebonden financieringsvoorbehoud kende, is algemeen gebruikelijk en is dus niet een bijzondere omstandigheid die relevant is voor de zorgplicht van [appellant] als hypotheekbemiddelaar. Hetzelfde geldt voor het (grote) financiële belang dat gemoeid is met (het tijdig inroepen van) een financieringsvoorbehoud.

5.13.

Verder geldt dat de rechtbank heeft vastgesteld, en daartegen is niet gegriefd, dat tijdens een telefoongesprek van 13 juni 2018 het financieringsvoorbehoud door partijen is besproken. [Geïntimeerden] c.s. wisten dus dat - behoudens een verlenging van de termijn - inroeping daarvan uiterlijk op 15 juni 2018 moest plaatsvinden. In het midden kan blijven of tijdens dit telefoongesprek door [geïntimeerden] is aangekondigd dat hij om verlenging van de termijn zou verzoeken, zoals door [appellant] gesteld en door [geïntimeerden] c.s. betwist. Immers, [appellant] heeft onweersproken gesteld - zodat het hof daarvan moet uitgaan - dat [geïntimeerden] c.s. hem kort nadien hebben geïnformeerd dat het verzoek tot verlenging was afgewezen. Deze gang van zaken impliceert dat naar aanleiding van het telefoongesprek niet [appellant] maar [geïntimeerden] c.s. zelf bij de verkopers om verlenging hebben gevraagd. De stelling van [geïntimeerden] c.s. dat zij na het telefoongesprek van 13 juni 2018 ervan uitgingen (of er redelijkerwijs op mochten vertrouwen) dat [appellant] namens hen de verlenging tijdig zou inroepen en dat op hem de zorgplicht is gaan rusten dat te doen, stuit daarop af. Dat [geïntimeerden] c.s. wisten dat [appellant] in het kader van een andere opdracht voor een andere cliënt wel een keer beroep op een financieringsvoorbehoud had gedaan, maakt dat niet anders. Daar komt bij dat [appellant] onweersproken heeft gesteld dat het financieringsvoorbehoud op dat moment nog niet kon worden ingeroepen omdat [geïntimeerden] c.s. nog niet twee afwijzingen hadden verkregen.

5.14.

[Geïntimeerden] c.s. hebben verder nog aangevoerd dat [appellant] wist dat zij een ander aan hen toebehorend appartement hadden verhuurd. Voor zover zij daarmee bedoelen te stellen dat van meet af aan duidelijk was dat zij voor de nieuwe woning geen financiering zouden kunnen krijgen en dat [appellant] dit had moeten weten en daarom namens hen tijdig en met succes een beroep had kunnen en moeten doen op het financieringsvoorbehoud, kan die stelling hen niet baten.

5.15.

In de eerste plaats heeft [appellant] betwist dat hij wist dat dit appartement 'zonder toestemming' was verhuurd en bovendien heeft hij onweersproken gesteld dat hij niet lang daarvoor [geïntimeerden] c.s. nog probleemloos had geholpen met het verkrijgen van financiering voor een andere woning en dus geen enkele aanleiding had om problemen te verwachten voor de nieuwe woning. Bovendien is niet gebleken dat de door [geïntimeerden] c.s. gestelde verhuur uiteindelijk een absoluut obstakel is geweest voor het kunnen krijgen van financiering, omdat [geïntimeerden] c.s. daartoe geen nieuwe pogingen meer hebben ondernomen maar ervoor hebben gekozen om af te zien van de verkoop en de boete te betalen. Voor zover [geïntimeerden] c.s. met hun verwijt iets anders bedoelen, valt zonder nadere toelichting niet in te zien hoe de verhuur van hun andere appartement relevant is voor de zorgplicht van [appellant] voor het verkrijgen van financiering voor de nieuwe woning.

5.16.

De conclusie is dat het hof in de feiten en omstandigheden van dit geval geen aanleiding ziet voor het oordeel dat [appellant] is tekortgeschoten in de zorgplicht die op hem rustte als hypotheekbemiddelaar voor [geïntimeerden] c.s.

5.17.

[Geïntimeerden] c.s. hebben geen concrete feiten en omstandigheden te bewijzen aangeboden die tot een ander oordeel aanleiding zouden kunnen geven. Voor bewijslevering is dan ook geen plaats.

Conclusie

5.18.

Dit alles betekent dat de eerste grief slaagt. Het hof zal het bestreden vonnis daarom vernietigen en de vorderingen van [geïntimeerden] c.s. alsnog afwijzen. Bij die uitkomst kan bespreking van de tweede grief van [appellant] achterwege blijven.

5.19.

[Geïntimeerden] c.s. is in het hoger beroep in het ongelijk gesteld en zal daarom worden veroordeeld in de proceskosten in het geding in beide instanties. Het hof stelt deze kosten als volgt vast:

Eerste aanleg:

- griffierecht € 1.301,00
- salaris advocaat € 1.532,00 (tarief III, 2 punten)

totaal € 2.833,00

Hoger beroep:

- exploitkosten € 129,14
- griffierecht € 343,00
- salaris advocaat € 1.571,00 (tarief III, 1 punt)

totaal € 2.043,14.

6. Beslissing

Het hof:

vernietigt het vonnis waarvan beroep;

en opnieuw rechtdoende:

wijst de vorderingen van [geïntimeerden] c.s. af;

veroordeelt [geïntimeerden] c.s. in de kosten van het geding in beide instanties, tot op heden aan de zijde van [appellant] vastgesteld op € 2.833,00 voor de eerste aanleg en op € 2.043,14 voor het hoger beroep.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.F. Aalders, J.M. van den Berg en J.L.M. Groenewegen en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 26 november 2024.