

ECLI:NL:GHSHE:2018:3589

Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	21-08-2018
Datum publicatie	29-08-2018
Zaaknummer	200.210.980_01
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBLIM:2016:8996, Overig
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Verhuur van woning aan de zoon van de voor verkoop van de woning ingeschakelde makelaar. Omstreeks een half jaar later wordt in de woning een hennepkwekerij opgerold. Is de makelaar jegens de eigenaar/verhuurder aansprakelijk voor de schade? Grondslagen voor aansprakelijkheid.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NTHR 2018, afl. 6, p. 297 NTHR 2018, afl. 6, p. 305

Uitspraak

GERECHTSHOF s-HERTOGENBOSCH

Afdeling civil recht

zaaknummer 200.210.980/01

arrest van 21 augustus 2018

in de zaak van

[appellant] ,
wonende te [woonplaats] ,
appellant,
hierna aan te duiden als [appellant] ,
advocaat: mr. N.M. de Houwer-van Wijk te Geleen,

tegen

1 [VOF] VOF,
gevestigd te [vestigingsplaats] ,

2. [geïntimeerde 2] ,
wonende te [woonplaats] ,

3. [geïntimeerde 3] ,
wonende te [woonplaats] ,

geïntimeerden,

hierna tezamen aan te duiden als [geïntimeerde 1] c.s. en elk afzonderlijk als [geïntimeerde 1] vof,
[geïntimeerde 2] en [geïntimeerde 3] ,

advocaat: mr. B. van Treijen te Lent,

op het bij exploit van dagvaarding van 11 januari 2017 ingeleide hoger beroep van het vonnis van 12 oktober 2016, door de kantonrechter van de rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, gewezen tussen [appellant] als eiser en [geïntimeerde 1] c.s. als gedaagden.

1 Het geding in eerste aanleg (zaak-/rolnummer 4821329 \ CV EXPL 16-1793)

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis.

2 Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep;
- de memorie van grieven, tevens houdende aanvulling van de grondslag van de eis, met twee producties (nummers 19 en 20);
- de memorie van antwoord met een productie (nummer 2).

Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

3 De beoordeling

3.1. In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

- [geïntimeerde 2] en [geïntimeerde 3] zijn vennoten van [geïntimeerde 1] vof. [geïntimeerde 1] vof is een makelaarskantoor.
- [appellant] is eigenaar van de woning aan de [adres] te [plaats] (hierna: de woning).
- [appellant] heeft in 2014 opdracht gegeven aan [geïntimeerde 1] vof om te bemiddelen bij de verkoop van de woning.
- [geïntimeerde 2] heeft daarna aan [appellant] meegedeeld dat [de zoon] , zoon van [geïntimeerde 2] en [geïntimeerde 3] , belangstelling had voor de woning.
- Vervolgens hebben [appellant] als verhuurder en [de zoon] als huurder op 18 september 2014 een huurovereenkomst gesloten volgens een model van de Raad voor Onroerende Zaken dat is aangeleverd door [geïntimeerde 1] vof. Bij die huurovereenkomst heeft [appellant] de woning voor

bepaalde tijd, tot 1 september 2015, verhuurd aan [de zoon] voor een huurprijs van 700,-- per maand. Tussen partijen is voorts afgesproken dat [de zoon] aan [appellant] 200,-- zou voldoen voor gas, water en elektriciteit. In de huurovereenkomst is opgenomen dat [de zoon] de optie heeft om de woning in 2015 voor 139.000,-- te kopen. In de huurovereenkomst staat ook het volgende:

Beheerder

9. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

de heer [geïntimeerde 2] ([geïntimeerde 1]) ()

- [de zoon] was ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst meerderjarig. Op de eerste blz. van de huurovereenkomst is vermeld dat [de zoon] is geboren op [geboortedatum] 1988.
- Op de huurovereenkomst zijn de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte (model ROZ 2003) van toepassing verklaard. Artikel 26 van die algemene bepalingen luidt als volgt:

Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

- [de zoon] heeft de woning na het sluiten van de huurovereenkomst betrokken. [appellant] woonde in die periode in België.
- Begin februari 2015 hebben [appellant] en zijn toenmalige echtgenote de woning onaangekondigd bezocht en bezichtigd (volgens [appellant] alleen de begane grond en niet de verdieping). Daarbij zijn geen tekortkomingen in de nakoming van de huurovereenkomst vastgesteld.
- Op 21 april 2015 heeft de politie een inval gedaan in de woning en een hennepkwekerij aangetroffen.
- Bij brief van 23 juni 2015 heeft de burgemeester van de gemeente [gemeente] aan [appellant] , die op dat moment in België woonde, onder meer het volgende meegedeeld:

Uit informatie van de politie is gebleken dat er in de woning [adres] te [plaats] () verdovende middelen zijn aangetroffen. Op 21 april 2015 heeft de politie ter plaatse een onderzoek ingesteld. Hierbij werd door de politie op de bovenverdieping van het pand () in drie verschillende ruimtes een hennepkwekerij met in totaal 509 hennepplanten aangetroffen en in beslag genomen. () Er was sprake van diefstal van energie. Het energiecontract stond op uw naam.

- Bij brief van 2 juli 2015 heeft de advocaat van [appellant] onder meer het volgende meegedeeld aan [geïntimeerde 2] :

Deswege moet ik u thans op grond van uw beheerderschap aansprakelijk stellen, omdat u niet dan wel onvoldoende toezicht hebt gehouden als beheerder van het gehuurde van mijn cliënt op de richtige nakoming van de huurovereenkomst door uw zoon [voornaam zoon] .

Namens cliënt stel ik u hierbij deswege aansprakelijk voor de door hem geleden en nog te lijden schade.

- [appellant] heeft [de zoon] vervolgens in kort geding gedagvaard en veroordeling van [de zoon] tot ontruiming van de woning gevorderd. De kantonrechter van de rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, heeft deze vordering toegewezen bij vonnis in kort geding van 13 augustus 2015 (zaaknummer 4306032 \ CV EXPL 15-7020).
- [appellant] heeft een door [de vennootschap] opgestelde specificatie van 14 september 2015 terzake aan de woning te verrichten herstelwerkzaamheden overgelegd. Volgens deze specificatie bedragen de kosten van die werkzaamheden 24.897,44 inclusief btw.
- [energieleverancier] heeft aan [appellant] 1.598,28 in rekening gebracht ter zake, kort gezegd, de diefstal van de energie ten behoeve van de hennepkwekerij. Ook heeft [energieleverancier] aan [appellant] 60,41 in rekening gebracht ter zake de vervanging van een zekering.
- [appellant] heeft de woning met ingang van 8 september 2015 verhuurd aan een derde.
- De advocaat van [appellant] heeft [geïntimeerde 1] vof bij brief van 10 november 2015 gesommeerd de schade aan de woning te herstellen dan wel het in de specificatie van 14 september 2015 genoemde bedrag van 24.897,44 te betalen, alsmede de bedragen van 1.598,28 en 60,41 te vergoeden. In de brief is voorts aangekondigd dat, indien niet tijdig aan de sommatie wordt voldaan, aanspraak wordt gemaakt op vergoeding van buitengerechtelijke kosten.
- [geïntimeerde 1] vof heeft niet aan de sommatie van 10 november 2015 voldaan.

3.2.1. In de onderhavige procedure vordert [appellant] , na zijn eis bij conclusie van repliek te hebben vermeerderd, hoofdelijke veroordeling van [geïntimeerde 1] c.s. tot betaling van:

- 24.897,44 inclusief btw ter zake schade aan de woning, vermeerderd met de wettelijke rente over dat bedrag vanaf 1 december 2015;
- achterstallige huurtermijnen van 700,-- per maand over de periode vanaf mei 2015 tot en met 8 september 2015, vermeerderd met de wettelijke rente over de huurtermijnen vanaf de vervaldata daarvan;
- 1.658,42 ter zake door [energieleverancier] aan [appellant] in rekening gebrachte kosten vermeerderd met de wettelijke rente over dat bedrag vanaf 1 december 2015;
- 1.023,79 vermeerderd met de wettelijke rente over dat bedrag vanaf 1 december 2015 en 248,76 vermeerderd met de wettelijke rente over dat bedrag vanaf 25 november 2015 ter zake buitengerechterlijke kosten;
- primair bedragen van 574,16, 100,-- en 3.717,45 inclusief btw dan wel subsidiair bedragen van 574,16, 96,16 en 78,-- ter zake proceskosten van het gevoerde kort geding;

met veroordeling van [geïntimeerde 1] c.s. in de proceskosten.

3.2.2. Aan deze vordering heeft [appellant] , kort samengevat, het volgende ten grondslag gelegd.

Tussen [appellant] en [geïntimeerde 1] vof is een beheerovereenkomst tot stand gekomen op grond waarvan [geïntimeerde 1] vof gedurende de verhuur van de woning aan [de zoon] als beheerder optrad voor [appellant] . [geïntimeerde 1] vof is tekortgeschoten in de nakoming van deze beheerovereenkomst door onvoldoende toezicht uit te oefenen op de gedragingen van [de zoon] en door niet aan [appellant] te melden dat [de zoon] in het gehuurde een hennepkwekerij exploiteerde. Omdat [geïntimeerde 1] vof in de nakoming van de beheerovereenkomst tekort geschoten is, moeten [geïntimeerde 1] c.s. aan [appellant] de schade vergoeden die hij door de tekortkomingen van [de zoon] in de nakoming van de huurovereenkomst geleden heeft.

3.2.3. [geïntimeerde 1] c.s. hebben gemotiveerd verweer gevoerd. Dat verweer zal, voor zover in hoger beroep van belang, in het navolgende aan de orde komen.

3.2.4. In het bestreden vonnis van 12 oktober 2016 heeft de kantonrechter, samengevat, als volgt geoordeeld.

- Er is niet komen vast te staan dat tussen [appellant] en [geïntimeerde 1] vof een beheerovereenkomst is gesloten. Er is ook niet komen vast te staan dat [geïntimeerde 1] vof tekortgeschoten is in de nakoming van op haar rustende verbintenissen (rov. 4.5).
- [appellant] kan de door hem gestelde vordering op [geïntimeerde 1] vof niet baseren op artikel 3:66 lid 2 BW (rov. 4.7 en 4.8).
- Er zijn geen andere gronden gesteld of gebleken waarop aansprakelijkheid van [geïntimeerde 1] vof voor de door [appellant] gestelde schade kan worden gebaseerd (rov. 4.9).

Op grond van deze oordelen heeft de kantonrecht de vorderingen van [appellant] afgewezen en [appellant] in de proceskosten veroordeeld.

3.3. [appellant] heeft in hoger beroep vijf grieven aangevoerd. [appellant] heeft geconcludeerd tot vernietiging van het beroepen vonnis en tot het alsnog toewijzen van zijn vorderingen.

Met betrekking tot de ontvankelijkheid van het hoger beroep

3.4.1. Het hof stelt het volgende voorop. [appellant] heeft de onderhavige procedure tegen [geïntimeerde 1] c.s. bij de kantonrechter aanhangig gemaakt bij inleidende dagvaarding van 2 februari 2016. Bij die dagvaarding vorderde [appellant] hoofdelijke veroordeling van [geïntimeerde 1] c.s. tot betaling van meerdere bedragen, tezamen met een hoofdsom van meer dan 25.000,--. Ingevolge artikel 93 sub a Rv is de kantonrechter echter in beginsel slechts bevoegd tot behandeling van zaken betreffende vorderingen met een beloop van ten hoogste 25.000,--. Vorderingen tot een hoger bedrag horen in beginsel door de afdeling civiel recht van

de rechtbank te worden behandeld.

- 3.4.2. [geïntimeerde 1] c.s. hebben zich in de conclusie van antwoord sub 17 op het standpunt gesteld dat de kantonrechter desondanks bevoegd is om van de vordering kennis te nemen, aangezien de zaak nauw samenhangt met een huurovereenkomst en bevoegdheid van de kantonrechter daarom op artikel 93 sub c BW kan worden gebaseerd. Voor zover daarover anders zou worden geoordeeld, zijn de partijen volgens [geïntimeerde 1] c.s. de bevoegdheid van de kantonrechter uitdrukkelijk overeengekomen, en hebben zij zich het recht van hoger beroep uitdrukkelijk voorbehouden. [appellant] heeft deze stellingen van [geïntimeerde 1] c.s. niet betwist.
- 3.4.3. Het hof overweegt naar aanleiding hiervan het volgende. Voor zover geoordeeld moet worden dat de zaak geen huurovereenkomst betreft, moet het geding bij de kantonrechter, omdat de vordering het bedrag van 25.000,-- te boven gaat, geacht worden te zijn gevoerd op de voet van artikel 96 Rv. Dat brengt dan mee dat hoger beroep tegen het vonnis van de kantonrechter op grond van artikel 333 Rv alleen open staat indien de partijen zich dat beroep hebben voorbehouden. Nu [geïntimeerde 1] c.s. hebben gesteld dat dit het geval is en [appellant] dat niet heeft betwist, staat in ieder geval hoger beroep tegen het vonnis open.

Met betrekking tot grief I: moment ontstaan schade

- 3.5.1. In de eerste volzin van rov. 4.4 van het vonnis heeft de kantonrechter overwogen dat [appellant] [geïntimeerde 1] c.s. aansprakelijk stelt voor schade die aan de woning is ontstaan na de in geding zijnde huurperiode. Grief I is tegen deze overweging gericht. In de toelichting op de grief voert [appellant] aan dat de schade niet is ontstaan na de huurperiode maar tijdens de huurperiode.
- 3.5.2. Deze grief is terecht voorgedragen. Uit hetgeen [appellant] in het geding bij de kantonrechter heeft aangevoerd, blijkt duidelijk dat hij veroordeling van [geïntimeerde 1] c.s. wenst tot vergoeding van schade die tijdens de huurperiode (en niet na de huurperiode) is ontstaan. Het hof neemt aan dat de zojuist genoemde eerste volzin van rov. 4.4 van het bestreden vonnis op een kennelijke verschrijving berust.
- 3.5.3. Dat de eerste volzin van rov. 4.4 van het vonnis onjuist is, brengt op zichzelf niet mee dat de kantonrechter de vordering van [appellant] ten onrechte heeft afgewezen. Of de vordering alsnog moet worden toegewezen, hangt af van de beoordeling van de andere grieven. In zoverre verwerpt het hof grief I.

Met betrekking tot grief III: artikel 3:66 BW

- 3.6.1. In de conclusie van repliek (sub 3 en verder) heeft [appellant] ter nadere onderbouwing van zijn (in eerste aanleg op een beheerovereenkomst gebaseerde) vordering gesteld dat aansluiting gezocht moet worden bij de ratio van artikel 3:66 lid 2 BW. In dat kader heeft [appellant] (in de conclusie van repliek sub 4) gesteld dat [geïntimeerde 1] c.s. als belangenbehartiger van [appellant] zijn aangesteld en opgetreden, niet alleen bij het tot stand brengen van de huurovereenkomst, maar ook bij het verdere beheren van de woning. Volgens [appellant] brengt dat mee dat [geïntimeerde 1] c.s. aansprakelijk kunnen worden gehouden voor de schade die [de zoon] door het houden van de hennepkwekerij heeft veroorzaakt. De kantonrechter heeft de stelling van [appellant] over artikel 3:66 lid 2 BW in rov. 4.8 van het vonnis aldus begrepen dat volgens [appellant] sprake is van een (schijn van) volmacht waarbij [de zoon] als volmachtgever en [geïntimeerde 1] vof als volmachtnemer is aan te merken en waarbij de geldigheid en het gevolg van de rechtshandeling, gelet op het aandeel van [geïntimeerde 1] vof, aan [geïntimeerde 1] vof moet worden toegerekend.
- 3.6.2.

De kantonrechter heeft in rov. 4.8 van het vonnis geoordeeld, kort samengevat, dat [appellant] de door hem gestelde vordering op [geïntimeerde 1] vof niet kunnen baseren op artikel 3:66 lid 2 BW. Grief III is tegen die rechtsoverweging gericht. In de toelichting op de grief heeft [appellant] gesteld dat [geïntimeerde] (naar het hof begrijpt bedoelt [appellant] daarmee [geïntimeerde 2] , aangezien hij op blz. 2 van de memorie van grieven onder meer stelt [geïntimeerde] is met zijn echtgenote komen kijken) als belangenbehartiger voor zijn zoon optrad en dat daardoor de schijn is gewekt dat [geïntimeerde 2] een volmacht van [de zoon] had om voor hem op te treden. Volgens [appellant] mocht hij aannemen dat [geïntimeerde 2] volledige handelingsvrijheid had namens zijn zoon.

- 3.6.3. Het is het hof niet duidelijk hoe deze stellingen ertoe kunnen leiden dat [geïntimeerde 2] (of [geïntimeerde 1] vof) op grond van artikel 3:66 lid 2 BW aansprakelijk kan worden gehouden voor schade die [de zoon] door het houden van de hennepkwekerij heeft veroorzaakt. Artikel 3:66 BW bestaat uit twee leden die als volgt luiden:

1 Een door de gevolmachtigde binnen de grenzen van zijn bevoegdheid in naam van de volmachtgever verrichte rechtshandeling treft in haar gevolgen de volmachtgever.

2 Voor zover het al of niet aanwezig zijn van een wil of van wilsgebreken, alsmede bekendheid of onbekendheid met feiten van belang zijn voor de geldigheid of de gevolgen van een rechtshandeling, komen ter beoordeling daarvan de volmachtgever of de gevolmachtigde of beiden in aanmerking, al naar gelang het aandeel dat ieder van hen heeft gehad in de totstandkoming van de rechtshandeling en in de bepaling van haar inhoud.

De rechtshandeling waarvan in artikel 3:66 lid 2 sprake is, is de rechtshandeling tussen de volmachtgever en de wederpartij van de volmachtgever. Indien in het onderhavige geval al sprake zou zijn van de door [appellant] gestelde volmacht, betreft de genoemde rechtshandeling de huurovereenkomst die tussen [appellant] en [de zoon] tot stand gekomen is, en waarbij [geïntimeerde 1] vof geen partij is. Die huurverhouding is een andere rechtsverhouding dan de rechtsverhouding die volgens [appellant] tussen hem en [geïntimeerde 1] vof is ontstaan door de door hem gestelde beheerovereenkomst (en door de in de toelichting op grief IV gestelde bemiddelingsovereenkomst) tussen [appellant] en [geïntimeerde 1] vof. Reeds om deze reden kan de vordering van [appellant] niet gebaseerd worden op artikel 3:66 lid 2 BW.

- 3.6.4. Hetgeen [appellant] in de toelichting op grief II gesteld heeft over de inhoud van de door hem gestelde beheerovereenkomst en bemiddelingsovereenkomst, komt hierna bij de behandeling van de grieven II en IV aan de orde. Het hof verwierpt grief III.

Met betrekking tot grief II: beheerovereenkomst?

- 3.7.1. In rov. 4.5 van het vonnis heeft de kantonrechter geoordeeld, samengevat, dat niet is komen vast te staan:

- dat tussen [appellant] en [geïntimeerde 1] vof een beheerovereenkomst is gesloten;
- dat [geïntimeerde 1] vof tekortgeschoten is in de nakoming van op haar rustende verbintenissen.

- 3.7.2. Grief II is tegen deze overweging gericht. In de toelichting op de grief betoogt [appellant] dat hij met [geïntimeerde 1] vof is overeengekomen dat [geïntimeerde 1] vof, zonder daar (naast de courtage bij een eventuele verkoop van de woning) een vergoeding voor te ontvangen, de woning zou beheren en regelmatig zou inspecteren. Volgens [appellant] is dat afgesproken omdat hij daar zelf geen tijd voor had omdat hij in België woonde en als internationaal vrachtwagenchauffeur werkte, terwijl [geïntimeerde 2] en/of [geïntimeerde 3] toch vaak in de door hun zoon bewoonde woning aanwezig zouden zijn.

- 3.7.3. [geïntimeerde 1] c.s. hebben betwist dat zij de verbintenis op zich hebben genomen om de woning regelmatig te inspecteren. Volgens hen hield het feit dat [geïntimeerde 2] dan wel [geïntimeerde 1] vof in artikel 9 van de huurovereenkomst als beheerder staat genoemd alleen

in dat [de zoon] zich voor aangelegenheden met betrekking tot de huur kon wenden tot [geïntimeerde 1] vof. De taak van [geïntimeerde 1] vof was dus volgens hen alleen van administratieve aard.

3.7.4. Omdat [appellant] zich beroept op de rechtsgevolgen van zijn stelling dat hij met [geïntimeerde 1] vof overeengekomen is dat [geïntimeerde 1] vof de woning regelmatig zou inspecteren, draagt [appellant] de bewijslast van die stelling. [appellant] heeft dat bewijs met de door hem overgelegde producties niet geleverd. Uit het feit dat [geïntimeerde 1] vof in artikel 9 van de tussen [appellant] en [de zoon] gesloten huurovereenkomst als beheerder is genoemd, is mede gelet op artikel 26 van de algemene bepalingen alleen af te leiden dat [de zoon] zich voor alle aangelegenheden met betrekking tot de huurwoning niet rechtstreeks tot [appellant] diende te wenden maar tot [geïntimeerde 1] vof. Over regelmatige inspecties van het gehuurde is niets vastgelegd in de huurovereenkomst, terwijl tussen [appellant] en [geïntimeerde 1] vof in het geheel geen schriftelijke overeenkomst met betrekking tot de beheerstaak van [geïntimeerde 1] vof is opgemaakt. [appellant] heeft zijn stelling dat [geïntimeerde 1] vof de woning regelmatig zou inspecteren ook in het geheel niet geconcretiseerd. [appellant] heeft niets gesteld over de frequentie waarmee de inspecties zouden moeten worden uitgevoerd. [appellant] heeft bovendien niet betwist dat hij de woning in februari 2015 zelf onaangekondigd heeft bezocht en dat hij toen in elk geval de begane grond daarvan heeft geïnspecteerd. Dit is niet goed te verenigen met de stelling van [appellant] dat hij met [geïntimeerde 1] vof heeft afgesproken dat [geïntimeerde 1] vof de woning regelmatig zou inspecteren.

3.7.5. [appellant] heeft aangeboden bewijs te leveren over de inhoud van de beheerdersovereenkomst en de afspraken die partijen daarover hebben gemaakt. Het hof passeert dat bewijsaanbod omdat [appellant] niets heeft gesteld over de frequentie waarmee de inspecties zouden moeten plaatsvinden en over de periode waarin de hennepkwekerij in de woning aanwezig is geweest. Reeds om die reden kan niet worden geoordeeld dat de omstandigheid dat de hennepkwekerij in de woning aanwezig is geweest, een gevolg is geweest van het niet nakomen van afspraken over de inspectie van de woning.

3.7.6. [appellant] heeft in de toelichting op grief II feiten en omstandigheden gesteld waaruit volgens hem blijkt dat [geïntimeerde 1] c.s. op de hoogte zijn geweest van de aanwezigheid van de hennepkwekerij, dan wel ernstige aanleiding hebben gehad om te vermoeden dat een hennepkwekerij aanwezig was en ten onrechte hebben nagelaten [appellant] daarover in te lichten. Het hof zal die stellingen hierna bij de beoordeling van grief IV betrekken, in het kader van de stelling van [appellant] dat [geïntimeerde 1] c.s. jegens hem onrechtmatig hebben gehandeld.

3.7.7. Het voorgaande voert tot de conclusie dat de vordering van [appellant] niet kan worden gebaseerd op een beheerovereenkomst. In zoverre verwerpt het hof grief II.

Met betrekking tot het eerste onderdeel van grief IV: overeenkomst tot bemiddeling bij verhuur?

3.8.1. Grief IV is gericht tegen rov. 4.9 van het vonnis, waarin de kantonrechter heeft geoordeeld dat er geen andere gronden zijn gesteld of gebleken waarop aansprakelijkheid van [geïntimeerde 1] vof voor de door [appellant] gestelde schade kan worden gebaseerd. In de toelichting op de grief heeft [appellant] allereerst aangevoerd dat tussen hem en [geïntimeerde 1] vof een overeenkomst tot bemiddeling bij verhuur tot stand gekomen is en dat [geïntimeerde 2] in de nakoming van die overeenkomst tekortgeschoten is door zijn zoon als huurder naar voren te brengen terwijl [geïntimeerde 2] wist dan wel moest weten dat zijn zoon zich met een hennepplantage bezig hield, dan wel dit van plan was. Volgens [appellant] heeft [geïntimeerde 2] hierdoor het risico geschapen dat een onbetrouwbare huurder de woning zou huren, en heeft dat risico zich verwezenlijkt.

3.8.2. [geïntimeerde 1] c.s. hebben als reactie op deze grief allereerst bezwaar gemaakt tegen het feit dat [appellant] in de memorie van grieven nadere grondslagen voor zijn vordering heeft genoemd. Het hof verwerpt dat bezwaar. Het staat een eisende partij in beginsel vrij om zijn vordering in de memorie van grieven van nadere grondslagen te voorzien. [geïntimeerde 1] c.s. hebben in de memorie van antwoord op die nadere grondslagen gereageerd, zodat aan het beginsel van hoor en wederhoor is voldaan. Van strijd met een goede procesorde is geen sprake.

3.8.3. [geïntimeerde 1] c.s. hebben als reactie op de grief betwist dat tussen hen en [appellant] een overeenkomst tot bemiddeling bij verhuur tot stand gekomen is. Dit verweer slaagt. Tussen partijen staat vast dat tussen hen een overeenkomst tot bemiddeling bij verkoop van de woning is gesloten, en dat [geïntimeerde 1] c.s. als loon bij een succesvolle verkoop een courtage over de koopsom zouden ontvangen. [geïntimeerde 2] heeft vervolgens, toen verkoop van de woning niet vlotte, meegedeeld dat zijn zoon [de zoon] de woning wilde huren, waarna met hulp van [geïntimeerde] vof een huurovereenkomst tussen [appellant] en [de zoon] tot stand is gebracht. Uit deze enkele feiten kan niet worden afgeleid dat tevens tussen [appellant] en [geïntimeerde 1] vof een overeenkomst tot bemiddeling bij verhuur tot stand gekomen is. Daarom is ook niet enige schriftelijke overeenkomst opgesteld, terwijl niets gesteld of gebleken is over enig loon dat [geïntimeerde 1] vof ter zake bemiddeling bij de totstandkoming van deze huurovereenkomst zou ontvangen. In het licht hiervan heeft [appellant] zijn stelling dat een overeenkomst tot bemiddeling bij verhuur tot stand gekomen is, onvoldoende onderbouwd. Dat brengt mee dat dit onderdeel van grief IV geen doel kan treffen.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van grief IV: onrechtmatige daad?

3.9.1. In de toelichting op grief IV heeft [appellant] voorts aangevoerd dat [geïntimeerde] (voor het hof is niet duidelijk of hiermee [geïntimeerde 1] vof of alleen [geïntimeerde 2] wordt bedoeld) onrechtmatig jegens [appellant] heeft gehandeld door een huurder naar voren te schuiven waarvan hij ([geïntimeerde]) wist dan wel had kunnen weten dat deze zich bezig hield met hennepplantages dan wel daar later achter is gekomen en dit niet heeft gemeld bij [appellant] , en door [appellant] niet te melden dat zijn zoon een hennepplantage in het gehuurde had ingericht en hier geen einde aan te maken, en ook door zelf actief te participeren in de hennepplantage.

3.9.2. [geïntimeerde 1] c.s. hebben betwist dat zij aanleiding hadden om te vermoeden dat hun zoon in de woning een hennepkwekerij zou gaan exploiteren. Volgens hen mochten zij ervan uitgaan dat hun zoon goede intenties had.

3.9.3. Als komt vast te staan dat [geïntimeerde 1] c.s., toen zij [de zoon] als huurder voordroegen bij [appellant] , wisten dat [de zoon] in de woning een hennepkwekerij zou gaan exploiteren, dan wel serieuze aanleiding hadden om te vermoeden dat [de zoon] dat zou gaan doen, hebben zij onrechtmatig jegens [appellant] gehandeld door [de zoon] als huurder voor te dragen en de totstandkoming van een huurovereenkomst tussen [appellant] en [de zoon] te bevorderen. Dat [geïntimeerde 1] c.s. wisten dat [de zoon] in de woning een hennepkwekerij zou gaan exploiteren staat echter niet vast. Ook staat niet vast dat [geïntimeerde 1] c.s. aanleiding hadden om dit te vermoeden. De bewijslast van feiten en omstandigheden die deze conclusie rechtvaardigen rust op [appellant] . [appellant] heeft zijn desbetreffende stelling niet alleen in de toelichting op grief IV maar ook in de toelichting op grief II met nadere stellingen onderbouwd en bewijs aangeboden. Het hof zal [appellant] daarom toelaten tot het bewijs van feiten of omstandigheden die de conclusie rechtvaardigen dat [geïntimeerde 1] c.s. al vóór de totstandkoming van de huurovereenkomst wisten dan wel serieuze aanleiding hadden om te vermoeden dat [de zoon] in de woning een hennepkwekerij zou gaan exploiteren.

3.9.4. Het hof zal [appellant] voorts, voor het geval hij het zojuist genoemde bewijs niet kan leveren, toelaten om feiten en omstandigheden te bewijzen die de conclusie rechtvaardigen dat

[geïntimeerde 1] c.s., toen de huur was ingegaan, actief hebben geparticipeerd in de aanleg en/of exploitatie van de hennepplantage.

3.9.5. Als [appellant] niet slaagt in een van de hiervoor genoemde twee bewijsopdrachten, zal het hof de vordering van [appellant] afwijzen. Het hof neemt daarbij in aanmerking dat de door [appellant] gestelde schade volgens zijn stellingen een gevolg is geweest van de aanleg van de hennepplantage in de woning. Indien [geïntimeerde 1] c.s. geen aanleiding hebben gehad om te vermoeden dat hun zoon een hennepplantage in de woning zou aanleggen en daar ook niet zelf in hebben geparticipeerd, kan die schade niet worden gezien als een gevolg van enige door [geïntimeerde 1] c.s. jegens [appellant] gepleegde onrechtmatige daad.

3.9.6. Indien na bewijslevering zou blijken dat [geïntimeerde 1] c.s. pas na het ingaan van de huurovereenkomst (maar vóór de politie-inval) aanleiding hebben gekregen om te vermoeden dat hun zoon in de woning een hennepplantage was gaan exploiteren, kan het feit dat zij dit niet onmiddellijk bij [appellant] hebben gemeld, niet tot toewijzing van de vordering van [appellant] leiden. De schade ter zake van de aanleg van de hennepplantage was toen immers al ontstaan en [appellant] heeft niet gesteld dat de omstandigheid dat de hennepplantage niet enkele weken eerder dan op de datum van de politie-inval bij hem is gemeld, tot rechtens relevante extra schade heeft geleid.

3.9.6. Het hof zal elk verder oordeel over grief IV aanhouden.

Devolutieve werking hoger beroep: omvang schade

3.10.1. Als [appellant] in een van de hem gegeven bewijsopdrachten slaagt, komt vast te staan dat [geïntimeerde 1] c.s. onrechtmatig jegens [appellant] hebben gehandeld. Het hof moet dan nader oordelen over de door [appellant] gevorderde schadevergoeding. [appellant] heeft gesteld dat de herstelkosten aan de woning moeten worden begroot op 24.897,44 inclusief btw.

[geïntimeerde 1] c.s. hebben dat gemotiveerd betwist. Volgens hen hebben zij herstelwerkzaamheden uitgevoerd in de woning nadat de hennepkwekerij daaruit was verwijderd, en was de woning na uitvoering van die herstelwerkzaamheden niet in slechtere staat dan bij aanvang van de huur. Ter onderbouwing van deze stelling hebben [geïntimeerde 1] c.s. er onder meer op gewezen dat [appellant] alleen een begroting van herstelkosten en geen enkele factuur of betaalbewijs heeft overgelegd. Het hof zal om redenen van proces-economie [appellant] reeds nu in de gelegenheid stellen om facturen en betaalbewijzen over te leggen met betrekking tot de kosten die hij stelt te hebben gemaakt voor het herstel van de woning. [appellant] dient deze bewijsstukken, indien beschikbaar, bij memorie na al dan niet gehouden getuigenverhoor over te leggen.

3.10.2. Het hof zal elk verder oordeel aanhouden.

4 De uitspraak

Het hof:

laat [appellant] toe feiten of omstandigheden te bewijzen die de conclusie rechtvaardigen:

- dat [geïntimeerde 1] c.s. al vóór de totstandkoming van de huurovereenkomst wisten dan wel serieuze aanleiding hadden om te vermoeden dat [de zoon] in de woning een hennepkwekerij zou gaan exploiteren;

- dat [geïntimeerde 1] c.s., toen de huur was ingegaan, actief hebben geparticipeerd in de aanleg en/of exploitatie van de hennepplantage;

bepaalt, voor het geval [appellant] bewijs door getuigen wil leveren, dat getuigen zullen worden gehoord ten overstaan van mr. I.B.N. Keizer als raadsheer-commissaris, die daartoe zitting zal houden in het Paleis van Justitie aan de Leeghwaterlaan 8 te 's-Hertogenbosch op een door deze te bepalen datum;

verwijst de zaak naar de rol van 4 september 2018 voor opgave van het aantal getuigen en van de verhinderdata van partijen zelf, hun advocaten en de getuige(n) in de periode van 4 tot 12 weken na de datum van dit arrest;

bepaalt dat de raadsheer-commissaris na genoemde roldatum dag en uur van het getuigenverhoor zal vaststellen;

bepaalt dat de advocaat van [appellant] tenminste zeven dagen voor het verhoor de namen en woonplaatsen van de te horen getuigen zal opgeven aan de wederpartij en aan de civiele griffie;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. I.B.N. Keizer, M.G.W.M. Stienissen en M. van Ham en is in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 21 augustus 2018.

griffier rolraadsheer