

# ECLI:NL:RBGEL:2015:8297

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	16-12-2015
Datum publicatie	25-01-2016
Zaaknummer	C/05/287312 / HZ ZA 15-344
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:GHARL:2017:10397, Overig Hoger beroep: ECLI:NL:GHSHE:2021:690
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Een makelaar hanteert bij de berekening van de woonoppervlakte van een woning niet de NVM-meetinstructie en vermeldt op Funda en in de verkoopbrochure een onjuiste woonoppervlakte. De koper stelt de makelaar aansprakelijk voor de schade die hij lijdt doordat hij een woning met een kleinere woonoppervlakte heeft gekocht dan op Funda en in de verkoopbrochure stond vermeld. De makelaar is aansprakelijk omdat koper de woning niet zou hebben gevonden of deze, indien hij deze wel had gevonden, niet zijn interesse zou hebben gewekt en hij in dat geval de woning dus niet zou hebben gekocht.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Prg. 2016/79 NJF 2016/135

## Uitspraak

—

---

vonnis

### **RECHTBANK GELDERLAND**

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Zutphen

zaaknummer / rolnummer: C/05/287312 / HZ ZA 15-344

### **Vonnis van 16 december 2015**

in de zaak van

**1 [eiser sub 1] ,**

wonende te [plaats] ,

## 2. [eiseres sub 2],

wonende te [plaats] ,

eisers,

advocaat mr. R. Jansen te Amersfoort,

tegen

1. de vennootschap onder firma

**[naam makelaars V.O.F.] ,**

gevestigd te [plaats] ,

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**[Makelaardij A. B.V.] ,**

gevestigd te [plaats] ,

3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**[Makelaardij B. B.V.] ,**

gevestigd te [plaats] ,

gedaagden,

advocaat mr. W.A.M. Rupert te Rotterdam.

Partijen zullen hierna ook in enkelvoud [eisers] en [naam makelaars V.O.F.] worden genoemd.

## 1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnissen van 23 september 2015
- het proces-verbaal van comparitie van 16 november 2015
- de brief van 2 december 2015 van de advocaat van [eisers]
- de brief van 10 december 2015 van de advocaat van [naam makelaars V.O.F.] .

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## 2 De feiten

2.1. Gedaagden sub 2 en 3 zijn vennoten van gedaagde sub 1.

2.2. In 2014 heeft [eisers] zich als woningzoekende georiënteerd op de woningmarkt in [plaats] .

2.3. Op zeker moment heeft [eisers] een drietal woningen geselecteerd, die alle volgens de vermelding op [www.funda.nl](http://www.funda.nl) (hierna: Funda) een woonoppervlakte van minimaal 150 m<sup>2</sup> hadden. Voor het plannen van bezichtigingen van deze woningen heeft hij contact gezocht met [naam makelaars V.O.F.] , die

deze woningen als verkopende makelaar in haar portefeuille had. Voor die bezichtigingen zijn afspraken gemaakt voor 12 augustus 2014. Op die datum heeft [eisers] de woningen bezichtigd aan de adressen [adres 1] en [adres 2] , beide te [plaats] . Diezelfde dag heeft hij de woning aan eerstgenoemd adres nogmaals bezichtigd. De bezichtiging van de derde woning heeft niet plaatsgevonden.

2.4. Volgens de vermelding op Funda had de woning aan het adres [adres 1] te [plaats] (hierna: de woning) een woonoppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.

[eisers] heeft van [naam makelaars V.O.F.] een verkoopbrochure met betrekking tot de woning ontvangen, waarin staat vermeld Woonoppervlakte: ca. 150 m<sup>2</sup> en bruto vloeroppervlakte 150 m<sup>2</sup>.

2.5. [eisers] heeft op 18 augustus 2014 de woning gekocht van [Beheer- en beleggingsmaatschappij [naam] Vastgoed BV] tegen een koopsom van 189.500,-.

2.6. Na de ondertekening van de koopovereenkomst heeft [eisers] van [naam makelaars V.O.F.] ontvangen een tweetal sets tekeningen met betrekking tot de woning, die zijn gebruikt bij de bouwaanvraag. Daarop zijn een woonoppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, een gebruiksoppervlakte van 127,3 m<sup>2</sup> en een verblijfsoppervlakte van 88,5 m<sup>2</sup> vermeld.

2.7. Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft een deskundige van [www.inmeten.com](http://www.inmeten.com) in opdracht van [eisers] de vloer ingemeten. Volgens de rapportage van [www.inmeten.com](http://www.inmeten.com) bedraagt de woonoppervlakte van de woning 124 m<sup>2</sup>.

### **3 Het geschil**

3.1. [eisers] vordert samengevat dat de rechtbank

zal verklaren voor recht dat [naam makelaars V.O.F.] onzorgvuldig c.q. onrechtmatig jegens [eisers] heeft gehandeld,

[naam makelaars V.O.F.] hoofdelijk zal veroordelen tot betaling van 32.846,67, vermeerderd met rente en buitengerechtigde incassokosten, aan [eisers] ,

[naam makelaars V.O.F.] hoofdelijk zal veroordelen in de proceskosten en de nakosten.

3.2. In het licht van de feiten legt [eisers] aan deze vordering het volgende ten grondslag.

[naam makelaars V.O.F.] is als bij de NVM aangesloten makelaar verplicht een woning in te meten volgens de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (hierna: de NVM-meetinstructie), die is gebaseerd op de NEN 2580. Dit heeft [naam makelaars V.O.F.] verzuimd, zodat zij onzorgvuldig en daardoor onrechtmatig jegens [eisers] heeft gehandeld.

[naam makelaars V.O.F.] is aansprakelijk voor de schade die een gevolg is van het handelen in strijd met de NVM-meetinstructie en van de vermelding van de onjuiste woonoppervlakte op Funda en in de verkoopbrochure. Die schade kan worden vastgesteld aan de hand van de gemiddelde vierkante meterprijs en komt dan neer op  $(189.000,- / 150) \times 26 = 32.846,67$ .

3.3. [naam makelaars V.O.F.] voert gemotiveerd verweer. Op de stellingen van partijen, voor zover van belang, zal hierna nader worden ingegaan.

#### 4 De beoordeling

- 4.1. [naam makelaars V.O.F.] betwist niet dat zij als NVM-lid gehouden was de woonoppervlakte op te meten volgens de NVM-meetinstructie en die kenbaar had moeten maken in de verkoopbrochure en evenmin dat zij dat niet heeft gedaan.
- 4.2. Door na te laten de woonoppervlakte van de woning aldus op te meten, heeft [naam makelaars V.O.F.] in strijd gehandeld met een door haar beroepsorganisatie gestelde regel en daardoor niet gehandeld als een redelijk bekwaam en redelijk handelend NVM-makelaar. Dit is onzorgvuldig en daarmee onrechtmatig jegens [eisers] . De gevorderde verklaring voor recht is dan ook toewijsbaar.
- 4.3. [naam makelaars V.O.F.] is jegens [eisers] aansprakelijk voor de schade die een gevolg is van dat onrechtmatig handelen. [naam makelaars V.O.F.] betwist dat sprake is van schade aan de zijde van [eisers] alsmede dat die schade, indien daarvan wel sprake zou zijn, een gevolg is van het niet-handelen van de NVM-meetinstructie. Daaromtrent wordt het volgende overwogen.
- 4.4. [naam makelaars V.O.F.] erkent dat de woonoppervlakte van de woning indien gemeten op basis van de NVM-meetinstructie, 124 m<sup>2</sup> bedraagt. Zij betwist echter dat het feit dat de woonoppervlakte geringer is dan 150 m<sup>2</sup>, schade oplevert voor [eisers] .
- 4.5. [eisers] stelt dat hij een woning zocht met een minimale woonoppervlakte van 150 m<sup>2</sup> en dat die woonoppervlakte van doorslaggevend belang was voor hem bij de aankoop van de woning. [naam makelaars V.O.F.] betwist dat bij gebrek aan wetenschap. [eisers] heeft voor 12 augustus 2014 afspraken gemaakt voor de bezichtiging van drie woningen alle met een woonoppervlakte van ten minste 150 m<sup>2</sup>. [naam makelaars V.O.F.] gaat ervan uit, zo voert zij aan, dat [eisers] een ruime nieuwbouwwoning zocht. Op grond van het vorenstaande acht de rechtbank het voldoende aannemelijk en daarmee vaststaan dat [eisers] een woning zocht met een woonoppervlakte van minimaal 150 m<sup>2</sup>.
- 4.6. De woonoppervlakte van een woning vormt een factor die, naast andere factoren, de waarde van een woning mede bepaalt, zo erkent [naam makelaars V.O.F.] . Dat betekent dus dat een geringere woonoppervlakte de waarde van een woning beïnvloedt en tot schade leidt. Het verweer dat als gevolg van de geringere woonoppervlakte geen schade is ontstaan voor [eisers] , wordt dan ook verworpen.
- 4.7. [naam makelaars V.O.F.] heeft aangevoerd dat voor de beantwoording van de vraag of [eisers] in een financieel nadeliger positie is komen te verkeren, een vermogensvergelijking moet worden gemaakt, waarbij wordt gekeken naar de waarde van de woning en de daarvoor betaalde prijs. Een dergelijke benadering is in zijn algemeenheid juist. In deze zaak gaat dat naar het oordeel van de rechtbank echter niet op: ten tijde van de aankoop was de woning immers nog niet volledig afgebouwd in die zin dat een keuken en trapleuningen ontbraken, elektra niet was aangesloten, de muren niet waren gestuukt, er een lekkage was en de hemelwaterafvoer niet in orde was. Mede tegen de achtergrond van het tijdsverloop maakt dat het niet goed mogelijk de waarde van de woning ten tijde van de aankoop te taxeren. Een dergelijke taxatie is dan ook niet zinvol, zodat een vermogensvergelijking niet goed mogelijk is.
- 4.8. De rechtbank zal de schade schatten met als uitgangspunt de door [eisers] betaalde koopprijs. Daarin zijn alle factoren die voor [eisers] aanleiding zijn geweest om tot aankoop over te gaan (dus niet alleen de woonoppervlakte, maar ook de ligging, omgeving e.d.) verdisconteerd. Nu aannemelijk is geworden dat de woonoppervlakte voor [eisers] een belangrijke factor is geweest bij de aankoop van de woning, acht de rechtbank het onder de gegeven omstandigheden redelijk de schade vast te stellen mede aan de hand van de gemiddelde vierkante meterprijs. Op die basis berekent [eisers] aan de hand van de koopprijs zijn schade op  $(189.500,00 / 150) \times 26 = 32.846,67$ . Nu [eisers] niet heeft weersproken dat hij mede op basis van de bezichtigingen van de woning tot de aankoop is overgegaan, staat vast dat niet enkel de woonoppervlakte voor hem van belang is geweest bij de

aankoop. Het is bovendien niet aannemelijk geworden dat de verkoper bij bekendheid met het correcte woonoppervlak zou hebben ingestemd met een koopprijs van ( 189.500,- minus 32.846,67 =) 156.653,33. Onder de gegeven omstandigheden schat de rechtbank de schade van [eisers] op 20.000,00.

- 4.9. Het verweer dat [eisers] eigen schuld heeft, wordt gepasseerd. [eisers] mocht zonder meer afgaan op de op Funda en de verkoopbrochure vermelde woonoppervlakte en behoefde daarnaar zelf geen onderzoek te doen.
- 4.10. [naam makelaars V.O.F.] voert voorts het verweer dat het causaal verband tussen het onrechtmatig handelen en de schade ontbreekt omdat [eisers] zijn beslissing de woning te kopen heeft gebaseerd op zijn bezichtigingen van de woning, die dus kennelijk aan zijn eisen voldeed, en niet op zijn overtuiging (op grond van de vermeldingen op Funda en in de verkoopbrochure en de door [eisers] gestelde maar door [naam makelaars V.O.F.] betwiste bevestigingen van de vloeroppervlakte door [naam makelaars V.O.F.] dat de vloeroppervlakte 150 m<sup>2</sup> bedroeg. Daaromtrent wordt het volgende overwogen. Kennelijk viel de woning bij de eerste bezichting zodanig in de smaak bij [eisers] dat hij de woning dezelfde dag voor de tweede maal heeft bezichtigd, waarna hij de woning zes dagen later heeft gekocht. Het heeft er dus inderdaad alle schijn van dat [eisers] zijn beslissing de woning te kopen heeft genomen mede op basis van de bezichtigingen en niet en zeker niet uitsluitend op basis van zijn overtuiging dat de woonoppervlakte 150 m<sup>2</sup> bedroeg. [eisers] heeft zijn stelling dat dat wel het geval was, onvoldoende onderbouwd. In zoverre ontbreekt dus het causaal verband.
- 4.11. [eisers] heeft ten aanzien van het causaal verband tevens aangevoerd dat in het geval van een juiste vermelding van de woonoppervlakte op Funda de woning had behoord tot de categorie 100 m<sup>2</sup>+ en niet tot de categorie 150 m<sup>2</sup>+, zodat de woning dan mogelijk niet eens door hem gevonden zou zijn. Onder 4.5 is reeds overwogen dat vaststaat dat [eisers] een woning zocht met een woonoppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup>. In dat licht bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat hij op Funda ook heeft gezocht in andere categorieën dan 150 m<sup>2</sup>+. hetgeen [naam makelaars V.O.F.] overigens ook niet heeft aangevoerd, zodat de conclusie moet zijn dat [eisers] in dat geval de woning inderdaad niet zou hebben gevonden of dat de woning, indien hij deze wel had gevonden, niet zijn interesse zou hebben gewekt. [eisers] zou de woning dan dus niet hebben gekocht. De schade staat daarom in zodanig verband met het onrechtmatig handelen van [naam makelaars V.O.F.] dat de schade van [eisers] aan [naam makelaars V.O.F.] kan worden toegerekend, waarmee het causaal verband is gegeven.
- 4.12. Artikel 7:17 lid 6 Burgerlijk Wetboek (BW) dat bepaalt dat bij koop van een onroerende zaak vermelding van de oppervlakte vermoed wordt slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoeft te beantwoorden, geldt slechts in de verhouding tussen verkoper en koper en is niet van belang voor het antwoord op de vraag of [naam makelaars V.O.F.] als makelaar van de verkoper aansprakelijk is jegens [eisers] uit onrechtmatige daad.
- 4.13. De gevorderde schadevergoeding zal tot een bedrag van 20.000,- worden toegewezen. De daarover gevorderde vertragingsrente is onweersproken en toewijsbaar als gevorderd.
- 4.14. De buitengerechtigde incassokosten zijn toewijsbaar: wat er ook zij van de rechtsbijstandsverzekering van [eisers] , onbetwist is gebleven dat hij kosten heeft gemaakt om de vloer te laten inmeten. Dit zijn kosten als bedoeld in artikel 6:96 lid 2 sub b BW. Het toe te wijzen bedrag zal worden gebaseerd op het in hoofdsom toe te wijzen bedrag, zodat volgens het Besluit vergoeding voor buitengerechtigde incassokosten 975,- toewijsbaar is.
- 4.15. [naam makelaars V.O.F.] zal worden veroordeeld in de kosten van deze procedure, gevallen aan de zijde van [eisers] en tot aan dit vonnis vastgesteld op:  
griffierecht 876,00  
salaris advocaat 1.158,00 (tarief III, 2 punten)

totaal 2.034,00

4.16. De door [eisers] gevorderde nakosten zijn, op de voet van het arrest van de Hoge Raad van 19 maart 2010, ECLI:NL:HR: BL1116, voor toewijzing vatbaar als hierna omschreven.

## **5 De beslissing**

De rechtbank

- 5.1. verklaart voor recht dat gedaagden onrechtmatig jegens [eisers] hebben gehandeld,
- 5.2. veroordeelt gedaagden hoofdelijk tot betaling aan [eisers] van een bedrag van 20.000,00 (twintigduizend euro), vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 20 juli 2015 tot aan de dag der voldoening,
- 5.3. veroordeelt gedaagden hoofdelijk tot betaling aan [eisers] van een bedrag van 975,-wegens buitengerechtigde incassokosten,
- 5.4. veroordeelt gedaagden hoofdelijk in de kosten van dit geding, gevallen aan de zijde van [eisers] en tot aan dit vonnis vastgesteld op 2.034,00,
- 5.5. veroordeelt gedaagden hoofdelijk in de nakosten ten bedrage van 131,00, vermeerderd met 68,00 voor het geval betekening van dit vonnis heeft plaatsgevonden en noodzakelijk is geweest,
- 5.6. verklaart dit vonnis voor wat betreft de veroordelingen onder 5.2 tot en met 5.5 uitvoerbaar bij voorraad,
- 5.7. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. O. Nijhuis en in het openbaar uitgesproken op 16 december 2015.