

ECLI:NL:RBROT:2022:9968

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	16-11-2022
Datum publicatie	24-11-2022
Zaaknummer	C/10/631173 / HA ZA 21-1130
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Afwijzing vorderingen wegens schending waarheidsplicht artikel 21 Rv. Partijen mogen zich uit laten over de gevorderde daadwerkelijke proceskosten.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK ROTTERDAM

Team handel en haven

zaaknummer / rolnummer: C/10/631173 / HA ZA 21-1130

Vonnis van 16 november 2022

in de zaak van

[eiser01],

wonende te [woonplaats01] ,

eiser,

advocaat mr. M. Zinkhann te Amsterdam,

tegen

[gedaagde01],

gevestigd te Poortugaal,

gedaagde,

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

Partijen worden hierna [eiser01] en [gedaagde01] genoemd.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 20 december 2021, met producties 1 tot en met 17;
- de akte wijziging van eis tevens verzoek voeging procedures;
- de conclusie van antwoord in het incident;
- het door deze rechtbank op 23 februari 2022 gewezen vonnis in het incident;
- de conclusie van antwoord, met producties 1 en 2;
- de aanvullende productie 3 van [gedaagde01] ;
- de spreekantekeningen van beide partijen voor de mondelinge behandeling op 19 oktober 2022, van welke behandeling geen proces-verbaal is opgemaakt.

1.2. Na de mondelinge behandeling is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Op 26 juni 2017 heeft [eiser01] de woning aan de [adres01] te [plaats01] (hierna: de woning) bezichtigd samen met zijn aankoopmakelaar, [naam01] van [makelaarskantoor01] .

2.2. In de verkoopbrochure van de woning stond dat de woning een woonoppervlakte had van 195 m². De vraagprijs van de woning was 945.000,00.

2.3. In een e-mail van 26 juni 2017 aan [eiser01] schrijft [naam01] voor zover relevant het volgende:

()

Ik heb de meters nagekeken. Klopt inderdaad van geen kant. Niet heel erg fraai. Het woonoppervlak bedraagt ca. 170 m², exclusief kelder)

()

Ik vind een koopsom van maximaal 875.000,00 k.k voor [adres01] reëel.

()

2.4. [eiser01] antwoordt hierop dezelfde dag als volgt:

()

wat mij betreft is een bod van E 835K OK.

Met idd de ontbindende voorwaarden, zoals besproken.

Ik zou nog wel apart noemen dat het opgegeven aantal m² niet juist is.

(Dat mag gewoon niet. Er zijn al makelaars gedwongen om op basis daarvan geld terug te betalen aan de koper. Dat is mijn zoon overkomen).

()

Ik ga uit van een maximumprijs van E 850K.

Met kosten koper, schilderwerk en overige kosten kom je dan ergens uit op E930K.

2.5. In een e-mail van 27 juni 2017 vraagt [eiser01] aan [naam01] onder andere hoe is gereageerd op het bod van 835.000,00.

2.6. [naam01] antwoordt hierop dezelfde dag voor zover relevant als volgt:

()

De bieding is uitgebracht. Antwoord van verkopend makelaar was, dat hij het openingsbod van 835.000,00 en de levering medio september 2017, lastig vond en er niet veel positiefs van verwachtte bij zijn opdrachtgever. Ik heb echter nog geen formele reactie. M2 verschil heb ik uiteraard met hem besproken, hij gaf aan de m2 te hebben gebruikt van de vorige verkoop.

()

2.7. [naam01] bericht [eiser01] hierop volgend dezelfde dag als volgt:

() ik heb antwoord van de verkopers: ze willen niet reageren op een openingsbod onder de 900k. Mocht de woning in de komende 3 weken niet verkocht worden, wordt deze tijdelijk ingetrokken ivm aankomende bevalling en zullen zij na de zomervakantie weer opnieuw starten met de verkoop.

2.8. In een e-mail van 2 augustus 2017 aan [naam01] schrijft [eiser01] voor zover relevant het volgende:

()

Ik zou nog wel een keer het (te dure) pand willen bezichtigen, maar ik zie het niet meer op FUNDA staan.

Wat mij betreft het liefst aanstaande vrijdag of maandag!!!! Is dat te regelen?

()

2.9. [eiser01] heeft de woning nogmaals bezichtigd en heeft een bod uitgebracht van 925.000,00, wat door de verkopers is geaccepteerd.

2.10. In een e-mail van 24 augustus 2017 aan [naam01] schrijft [eiser01] voor zover relevant het volgende:

()

Nog af te stemmen met verkoper;

()

- Nog opgave meting conform richtlijnen van totale woonoppervlak (ergens tussen 170 en 175 m2)

()

2.11. In een e-mail van 24 augustus 2017 aan de verkopend makelaar, [naam02] van Voorberg Makelaardij B.V. (hierna: Voorberg), schrijft [naam01] voor zover relevant het volgende:

()

Daarnaast heeft hij toch wat moeite met de meteropgave van het woonoppervlak en wil graag weten wat het nu wel is. Wil jij svp nog laten weten wat het oppervlakte is. Ik kwam uit op ca. 172 m2.

()

- 2.12. [eiser01] heeft [gedaagde01] opdracht gegeven om de woning te taxeren. [naam03] van [gedaagde01] heeft op 24 augustus 2017 ten behoeve van de taxatie de woning bezocht en heeft op 29 augustus 2017 een taxatierapport uitgebracht. De waarde van de woning is getaxeerd op 915.000,00. In het taxatierapport is een woonoppervlakte van 195 m² vermeld.
- 2.13. In een e-mail van 30 augustus 2017 aan [naam01] schrijft [eiser01] voor zover relevant het volgende:
- ()
- De volgende documenten zijn nu gereed:
- getekende koopovereen
- taxatie rapport (trouwens wel tenminste 10K lager dan ze had aangegeven, en opgegeven aantal m² is niet juist. Laat maar staan zo, maar dat heeft ze dus zelf niet goed bekeken)
- ()
- 2.14. Op 15 juli 2019 is in opdracht van [eiser01] door www.inmeten.com een meetrapport uitgebracht van de woning ten behoeve van de verkoop van de woning. In het rapport is een gebruiksoppervlakte woonruimte van 164 m² vermeld.
- 2.15. Op 19 november 2019 heeft Kolpa Makelaars B.V. een taxatierapport uitgebracht. In dit rapport is de waarde van de woning getaxeerd op 835.000,00 en is een woonoppervlakte van 164 m² vermeld.
- 2.16. Op 31 juli 2020 heeft [eiser01] de woning verkocht voor een bedrag van 885.000,00.
- 2.17. Op 15 mei 2020 heeft [eiser01] [gedaagde01] aansprakelijk gesteld.
- 2.18. Op 10 juli 2020 is aansprakelijkheid door de aansprakelijkheidsverzekeraar van [gedaagde01] afgewezen.
- 2.19. Op 14 oktober 2020 heeft [eiser01] een klacht ingediend tegen [naam03] bij de klachtcoördinator van de NVM. Deze klacht is doorgezonden naar de Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die de klacht op 25 februari 2021 deels gegrond heeft verklaard.

3. Het geschil

- 3.1. [eiser01] vordert na eiswijziging samengevat en zakelijk weergeven om bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
1. [gedaagde01] te veroordelen tot betaling aan [eiser01] van primair een bedrag van 373.000,00, subsidiair een bedrag van 147.000,00 en meer subsidiair een bedrag berekend aan de hand van de marktwaarde van de woning ten tijde van de verkoop van de woning te bepalen door een door de rechtbank te benoemen deskundige, alles voor zover niet door Voorberg betaald, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15 mei 2020;
 2. [gedaagde01] te veroordelen tot betaling aan [eiser01] van de buitengerechtelijke kosten van 975,00;
 3. [gedaagde01] te veroordelen in de kosten van het geding, te vermeerderen met de nakosten en de wettelijke rente.
- 3.2. [eiser01] legt het volgende aan zijn vorderingen ten grondslag. [gedaagde01] is tekortgekomen in de nakoming van de tussen partijen gesloten overeenkomst van opdracht. Daarnaast heeft [gedaagde01] onrechtmatig jegens [eiser01] gehandeld. Door het niet uitvoeren van een juiste meting en het onjuist vermelden van het aantal vierkante meters van de woning in het taxatierapport heeft [gedaagde01] bij

het uitvoeren van de opdracht niet de zorg betracht die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mocht worden verwacht. [gedaagde01] is gehouden de schade te vergoeden die [eiser01] hierdoor heeft geleden.

- 3.3. [gedaagde01] voert verweer en concludeert tot niet-ontvankelijkverklaring van [eiser01] in zijn vorderingen althans afwijzing van deze vorderingen, met veroordeling van [eiser01] in de kosten van het geding, uitvoerbaar bij voorraad.

4. De beoordeling

Schending waarheidsplicht?

- 4.1. [gedaagde01] stelt zich op het standpunt dat [eiser01] de rechtbank onjuist en onvolledig heeft voorgelicht over de gebeurtenissen voorafgaand aan de koop van de woning door [eiser01]. Daarmee heeft [eiser01] gehandeld in strijd met de waarheidsplicht van artikel 21 Rv. Om die reden moeten de vorderingen van [eiser01] worden afgewezen en moet hij worden veroordeeld tot vergoeding van de volledige proceskosten, aldus [gedaagde01].
- 4.2. Op grond van artikel 21 Rv moeten partijen de voor de beslissing van belang zijnde feiten volledig en naar waarheid aanvoeren. Wordt deze verplichting niet nageleefd, dan kan de rechter daaruit de gevolgtrekking maken die hij geraden acht.
- 4.3. In de dagvaarding heeft [eiser01] onder meer het volgende aangevoerd:

()

Naar aanleiding van de bezichtiging rees bij Keijzer het vermoeden dat het aantal vierkante meter dat in de brochure vermeld stond wellicht onjuist was. ()

()

[eiser01] heeft vervolgens op 29 augustus 2017 de woning gekocht voor een bedrag van 925.000. Dit bedrag was vooral gebaseerd op het aantal vierkante meters van de woning en het door [naam03] uitgebrachte taxatierapport, hij wilde immers een woning met voldoende ruimte. ()

Eind 2019 heeft [eiser01], ten behoeve van de verkoop van de woning, de woning laten meten door een bedrijf dat gespecialiseerd is in het meten van woonhuizen conform de officiële NEN 2580 norm. Tot [eiser01] zijn verbazing bleek de woonoppervlakte van de woning niet 195 m² te bedragen, zoals destijds door [naam03] vermeld in het taxatierapport, maar slechts 164 m² ()

()

() Indien hij wist dat de woonoppervlakte van de woning 31 m² kleiner was dan vermeld in het taxatierapport, had hij de woning niet gekocht en al helemaal niet voor 925.000.

()

Het moge duidelijk zijn dat [eiser01] de woning niet had gekocht als hij wist dat de woning slechts een woonoppervlakte van 164 m² had. Hij was op zoek naar een ruime woning, van circa 200 m². () Vast staat dus dat als [naam03] het juiste aantal vierkante meter woonoppervlakte had vermeld, [eiser01] de woning niet had gekocht.

()

Omdat [eiser01] de woning moest laten taxeren en omdat hij wilde weten wat nou het daadwerkelijke aantal vierkante meter aan woonoppervlakte was heeft hij [gedaagde01] opdracht gegeven de taxatie uit te voeren. [eiser01] vertrouwde hierbij onterecht op de deskundigheid van [gedaagde01]. Hij had inderdaad een licht vermoeden dat het aantal vierkante meter niet klopte, maar dit bleef bij een licht vermoeden. Bovendien zag dit lichte vermoeden op een veel kleinere afwijking. Omdat hij geen idee

had dat het om maar liefst 31 m² (!) ging heeft hij het hierbij gelaten.

()

4.4. In de spreekantekeningen ten behoeve van de mondelinge behandeling is namens [eiser01] onder meer het volgende naar voren gebracht:

()

[eiser01] heeft vervolgens een taxatierapport laten opstellen waaruit expliciet volgt dat het woonoppervlakte 195 vierkante meter zou zijn. Deze meting zou zijn gedaan conform de NVM-meetinstructie.

Het voorgaande gaf [eiser01] voldoende vertrouwen om de woning te kopen. Zijn aankopend makelaar had slechts een vermoeden en zij heeft dit vermoeden met [eiser01] gedeeld. Het was slechts een schatting; zij heeft nooit aangegeven dat zij dacht dat het woonoppervlakte 31 vierkante meter kleiner zou zijn. ()

Het is dus onjuist dat [eiser01] wetenschap had van het daadwerkelijke aantal vierkante meters woonoppervlakte.

()

() Hij was immers op zoek naar een huis van 200 vierkante meter; indien hij volledig op de hoogte was geweest had hij een ander huis gekocht. ()

()

4.5. Uit het bovenstaande blijkt dat [eiser01] zich meerdere malen op het standpunt heeft gesteld dat hij voorafgaand aan de koop van de woning niet wist dat het woonoppervlakte van de woning veel kleiner was dan 195 m², dat hij met dit feit pas in 2019 bekend is geworden en dat hij de woning niet zou hebben gekocht als hij dit ten tijde van de koop van de woning had geweten, omdat hij op zoek was naar een woning van ongeveer 200 m². De rechtbank merkt op dat de hierboven geciteerde passages dienen als voorbeelden; de stellingen zijn in de dagvaarding en tijdens de mondelinge behandeling herhaaldelijk en in verschillende bewoordingen ingenomen.

4.6. De door [eiser01] ingenomen standpunten stroken niet met de e-mailwisselingen tussen hem en [naam01], waarin de woonoppervlakte herhaaldelijk is besproken. Zo heeft [naam01] aan [eiser01] laten weten dat zij het woonoppervlak heeft nagemeten en uitkomt op ongeveer 170 m², waarop [eiser01] antwoordt dat dit moet worden vermeld bij het uitbrengen van het eerste bod. Op 24 augustus 2017 mailt [eiser01] aan [naam01] dat de woonoppervlakte ergens tussen 170 en 175 m² is. Na het ontvangen van het taxatierapport bericht [eiser01] [naam01] dat het daarin opgegeven aantal vierkante meters niet juist is. [eiser01] vervolgt zijn bericht met Laat maar staan zo, maar dat heeft ze dus zelf niet goed bekeken, een mededeling die op geen enkele manier valt te rijmen met zijn standpunt tijdens de mondelinge behandeling dat (onder meer) het taxatierapport van [gedaagde01] hem voldoende vertrouwen gaf om de woning te kopen, ook omdat daarin stond dat conform de meetinstructie was gemeten. Uit het voorgaande blijkt dat [eiser01], nog vóór de koop van de woning, anders dan hij herhaaldelijk heeft gesteld niet slechts (*licht*) *vermoedde*, maar *wist* dat de woning geen woonoppervlakte van 195 m² had, maar een (veel) kleinere oppervlakte. Desondanks heeft hij de woning gekocht.

4.7. Uit deze gang van zaken volgt dat [eiser01], zowel in de dagvaarding als tijdens de mondelinge behandeling, de rechtbank op het punt van voor de beslissing relevante feiten herhaaldelijk in strijd met de waarheid heeft voorgelicht. [eiser01] heeft daarmee in ernstige mate zijn verplichting geschonden om de voor de beslissing van belang zijnde feiten volledig en naar waarheid aan te voeren. Dat kan niet zonder gevolgen blijven, te meer omdat het informatie betreft die cruciaal is voor de te nemen beslissing. [eiser01] stelt immers dat hij (onder meer) op grond van het taxatierapport van [gedaagde01] voldoende vertrouwen had om te woning te kopen, terwijl hij *wist* dat dit rapport op het punt van de woonoppervlakte niet juist was en deze oppervlakte (veel) kleiner was. Het mag zo zijn dat [eiser01] de precieze woonoppervlakte in 2017 nog niet kende, maar hij wist toen al wel dat die oppervlakte (veel) kleiner was dan 195 m².

- 4.8. De rechter is in een civiele procedure in hoge mate afhankelijk van de informatie van partijen en moet kunnen uitgaan van de juistheid van die informatie. De rechtbank is van oordeel dat [eiser01] in ernstige mate in strijd met doel en strekking van artikel 21 Rv heeft gehandeld en daarin heeft volhard nadat [gedaagde01] hier uitdrukkelijk op heeft gewezen, zodat het zonder verdere inhoudelijke beoordeling afwijzen van de vorderingen de enige passende gevolgtrekking is.
- 4.9. De standpunten van partijen behoeven geen verdere bespreking, behalve het verzoek van [gedaagde01] om [eiser01] te veroordelen in de daadwerkelijk gemaakte proceskosten.

Volledige proceskostenveroordeling?

- 4.10. [eiser01] zal bij het eindvonnis als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. Om te kunnen beoordelen of de door [gedaagde01] gevraagde volledige proceskostenveroordeling een passende sanctie is op de schending van de waarheidsplicht door [eiser01], wordt [gedaagde01] in de gelegenheid gesteld om bij akte te specificeren welke kosten zij tot dan toe heeft gemaakt en nader toe te lichten waarom het redelijk is dat die kosten voor rekening van [eiser01] komen. [eiser01] mag hierop bij antwoordakte reageren.

5. De beslissing

De rechtbank

- 5.1. verwijst de zaak naar de rol van **30 november 2022** voor het nemen van een akte door [gedaagde01] als bedoeld onder 4.10, waarop [eiser01] twee weken daarna bij antwoordakte mag reageren;
- 5.2. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. B. van Velzen, rechter, in aanwezigheid van mr. M.D. Vernee, griffier.
Het vonnis is op 16 november 2022 uitgesproken in het openbaar.

3304/3194