

ECLI:NL:GHAMS:2020:1022

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	31-03-2020
Datum publicatie	07-04-2020
Zaaknummer	200.244.512/01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Veronderstelde toerekenbare onrechtmatige daad makelaar voor onjuiste informatie over woonoppervlakte van een verkochte woning. Geen aansprakelijkheid omdat het causaal verband ontbreekt en door de onjuiste vermelding geen schade is geleden. Zie ECLI:NL:GHAMS:2018:3096.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civil recht en belastingrecht, team I

zaaknummer : 200.244.512/01

zaak-/rolnummer rechtbank Noord-Holland : 6438492 \ CV EXPL 17-7960

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 31 maart 2020

inzake

[appellante sub 1] ,

wonende te [woonplaats] ,

[appellant sub 2] ,

wonende te [woonplaats] ,

appellanten,

advocaat: mr. J.M. Pellegrom te Amsterdam,

tegen

MAKELAARSLAND B.V.,

gevestigd te Limmen,

geïntimeerde,

advocaat: mr. H. Lebbing te Rotterdam.

1 Het geding in hoger beroep

Appellanten worden hierna [appellante sub 1] en [appellant sub 2] genoemd en gezamenlijk [appellanten] Geïntimeerde wordt hierna Makelaarsland genoemd.

[appellanten] zijn bij dagvaarding van 24 juli 2018 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, sectie kanton (hierna: de kantonrechter) van 6 juni 2018, onder bovenvermeld zaak- en rolnummer gewezen tussen [appellanten] als eisers en Makelaarsland als gedaagde.

Het hof heeft bij arrest van 28 augustus 2018 een comparitie van partijen gelast, die op 2 oktober 2018 heeft plaatsgevonden. Partijen hebben geen schikking bereikt.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven tevens houdende vermeerdering van eis, met producties;
- memorie van antwoord.

Partijen hebben de zaak ter zitting van 27 januari 2020 doen bepleiten, [appellanten] door mr. Pellegrom voornoemd en mr. M. Üner, advocaat te Amsterdam, en Makelaarsland door mr. O.B. Zwijnenberg, advocaat te Rotterdam, ieder aan de hand van pleitnotities die zijn overgelegd. Ter zitting is een schikking beproefd, hetgeen niet tot een minnelijke regeling heeft geleid. Ten slotte is arrest gevraagd.

[appellanten] hebben geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en – uitvoerbaar bij voorraad – Makelaarsland zal veroordelen tot betaling aan [appellanten] van een bedrag van € 15.000,-, althans een in goede justitie te bepalen bedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15 januari 2017, althans 12 oktober 2017 alsook Makelaarsland zal veroordelen tot vergoeding aan [appellanten] van buitengerechtelijke (incasso)kosten en proceskosten met nakosten en rente.

Makelaarsland heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met – uitvoerbaar bij

voorraad – veroordeling van [appellanten] in de kosten van het geding in hoger beroep met nakosten en rente.

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

2 Feiten

- 2.1 De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 2.1 tot en met 2.12 de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt. Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten die als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist en op grond van de in zoverre niet bestreden inhoud van overgelegde producties zijn komen vast te staan, komen de feiten neer op het volgende.
- 2.2 Makelaarsland drijft een makelaarskantoor dat is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (hierna: NVM). Zij heeft de heer [A] (hierna: verkoper) bijgestaan als verkoopmakelaar bij de verkoop van zijn woning gelegen aan de [adres] (hierna: de woning).
- 2.3 Met ingang van 15 juni 2010 schrijft de NVM alle NVM-makelaars voor dat ten aanzien van nieuw aangeboden woonhuizen voor wat betreft de informatie met betrekking tot de gebruiksoppervlakte daarvan moet worden voldaan aan de 'Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580'.
- 2.4 Makelaarsland heeft aan Taxatheek B.V. (hierna: Taxatheek) opdracht gegeven om de woonoppervlakte van de woning te bepalen. De door de Taxatheek ingeschakelde partij, te weten de heer [X] , heeft bericht dat de woonoppervlakte 153 m2 bedroeg.
- 2.5 Makelaarsland heeft de woning ten behoeve van de verkoop op www.funda.nl (hierna: Funda) doen plaatsen. Op de website is een woonoppervlakte van 153 m2 vermeld. De vraagprijs bedroeg € 429.000,-.
- 2.6 Makelaarsland heeft een brochure van de woning opgesteld (hierna: de brochure). In de brochure wordt vermeld dat de woning een woonoppervlakte van 153 m2 heeft. Tevens is in de brochure de volgende clause opgenomen:
- 'Voorbehouden
- (...)
- Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde reden kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hen van belang zijn.'
- 2.7 [appellanten] hebben de woning op 16 december 2016 bezichtigd. Daarbij is niet gesproken over het aantal vierkante meters woonoppervlak. Op 17 december 2016 hebben [appellanten] een bod uitgebracht van € 409.000,- onder voorbehoud van financiering en bouwkundige keuring. Dit bod heeft de verkoper afgewezen.
- 2.8 [appellanten] hebben de woning vervolgens nog twee keer bezichtigd. Op 29 december 2016 hebben [appellanten] een bod uitgebracht van € 421.000,-. Daarop heeft de verkoper een

tegenbod gedaan van € 425.000,-. Dit tegenbod is door [appellanten] aanvaard.

2.9 Op 15 januari 2017 is de koopovereenkomst door de verkoper en [appellanten] ondertekend.

2.10 Op 8 februari 2017 hebben [appellanten] de woning laten taxeren door [Y] Makelaars Castricum (hierna: [Y]) in verband met de beoordeling van een aanvraag voor een hypothecaire geldlening. In haar rapport d.d. 16 februari 2017 heeft [Y] de marktwaarde van de woning per waardepeildatum van 8 februari 2017 getaxeerd op € 412.500,-. Het taxatierapport vermeldt een woonoppervlakte van 122 m2.

2.11 [appellanten] hebben via WhatsApp contact opgenomen met de verkoper over de geconstateerde afwijking in gemeten woonoppervlakte. Uit de overgelegde WhatsApp correspondentie tussen partijen blijkt dat op 15 en 16 februari 2017 voor partijen duidelijk wordt dat de woonoppervlakte onjuist was vermeld, dat de taxatie ten behoeve van de hypotheek lager dan de koopprijs uitvalt, dat de verkoper desondanks meent dat hij de woning voor de overeengekomen prijs gemakkelijk kwijt kan en dat de verkoper hint op een eventuele mogelijkheid de gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Op of omstreeks 16 februari 2017 hebben [appellanten] contact opgenomen met Makelaarsland om de kwestie te bespreken.

2.12 Bij brief van 5 april 2017 hebben [appellanten] Makelaarsland aansprakelijk gesteld. De verzekeraar van Makelaarsland heeft de aansprakelijkheid van de hand gewezen.

2.13 Makelaarsland heeft een verklaring overgelegd van de verkoper van 17 januari 2018 waarin deze Makelaarsland bericht als volgt:

‘(...) Bij de verkoop van bovengenoemd pand was mijn bodemprijs 425K.

Nadat u in onderhandeling bent gegaan met een bidder die uiteindelijk de koper werd dienden zich nog meer kopers aan. Twee van hen stelden voor om de vraagprijs te bieden. Dit was echter tegen de regels.

Naast deze twee kandidaten waren er nog enkele belangstellenden voor een bezichtiging die zijn afgehouden gedurende het onderhandelen.

(...)

2.14 Makelaarsland heeft daarnaast een verklaring van 9 maart 2018 overgelegd van de heer [X] , als NVM-makelaar verbonden aan het makelaarskantoor [X] Makelaardij o.g. te [plaats] , die daarin verklaart dat [appellanten] een marktconforme prijs van € 425.000,- voor de woning hebben betaald.

2.15 Op 27 december 2018 heeft [Z] Taxaties (hierna: [Z]) in opdracht van [appellanten] een taxatierapport uitgebracht aangaande de woning. Daarin wordt de marktwaarde van de woning per waardepeildatum van 8 februari 2017 getaxeerd op € 410.000,-.

3 Beoordeling

3.1 Vast staat dat het in de verkoopinformatie vermelde woonoppervlakte van 153 m2 niet correct is, maar 122 of 123 m2 had moeten zijn. Centraal in dit geschil staat de vraag of Makelaarsland door deze onjuiste vermelding van de woonoppervlakte tegenover [appellanten] op grond van artikel 6:162 BW aansprakelijk is voor door [appellanten] geleden schade. [appellanten] vorderen het verschil tussen de waarde van de woning bij een woonoppervlakte van 153 m2 waar zij vanuit gingen en de waarde die de woning gezien de kleinere woonoppervlakte van 122 m2 volgens hen daadwerkelijk heeft, door [appellanten] na eisenwijziging in hoger beroep gesteld op € 15.000,-.

- 3.2 In het bestreden vonnis heeft de kantonrechter onder meer geoordeeld dat Makelaarsland zich ter afwering van haar eventuele aansprakelijkheid met succes kan beroepen op de in haar brochure vermelde exoneratieclausule waarin zij elke aansprakelijkheid heeft uitgesloten. De kantonrechter heeft de vorderingen van [appellanten] afgewezen.
- 3.3 Tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komen [appellanten] met hun grieven op. Grief 1 klaagt over de beoordelingsmaatstaf van de kantonrechter. [appellanten] betogen dat de kantonrechter ten onrechte aansluiting heeft gezocht bij het oordeel van de Hoge Raad in zijn arrest van 17 februari 2012 (ECLI:NL:HR:2012:BV6162), terwijl dit arrest door het arrest van de Hoge Raad van 13 juli 2018 (ECLI:NL:HR:2018:1176) zou zijn achterhaald. Met grief 2 komen [appellanten] op tegen het oordeel van de kantonrechter dat, gelet op het voorbehoud in de brochure van Makelaarsland, niet zonder meer mocht worden vertrouwd op de juistheid van de informatie in de verkoopbrochure. Grief 3 bestrijdt het oordeel van de kantonrechter dat het onder de gegeven omstandigheden niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Makelaarsland zich beroept op de door haar gehanteerde exoneratieclausule. Grief 4 richt zich tegen de afwijzing van de vorderingen van [appellanten] en de proceskostenveroordeling.
- 3.4 Makelaarsland heeft de grieven bestreden. Daarbij heeft zij het standpunt betrokken (i) dat geen sprake is van toerekenbaar onrechtmatig handelen, maar van een verschrijving van Taxatheek en derhalve van een verschoonbare omissie van de zijde van Makelaarsland; (ii) dat de kantonrechter de vordering terecht heeft afgewezen op grond van het in de verkoopbrochure opgenomen voorbehoud en de exoneratieclausule; alsmede (iii) het bestaan en de omvang van de door [appellanten] gestelde schade betwist; (iv) gemotiveerd aangevoerd dat [appellanten] de woning niet voor een lager bedrag hadden kunnen kopen omdat de verkoper daartoe niet bereid was (zodat het causaal verband ontbreekt); en (v) een beroep gedaan op eigen schuld van [appellanten] die daarin is gelegen dat zij niet op ontbinding van de koopovereenkomst hebben aangestuurd hoewel daarvoor bij de verkoper ruimte bestond.
- 3.5 Het hof zal veronderstellenderwijs aannemen dat Makelaarsland jegens [appellanten] toerekenbaar onrechtmatig heeft gehandeld door in de verkoopinformatie per abuis een te omvangrijke woonoppervlakte op te nemen (vergelijk HR 13 juli 2018, ECLI:NL:HR:2018:1176 en zie ook HR 22 februari 2019, ECLI:NL:HR:2019:269) alsmede dat Makelaarsland ter afwering van haar aansprakelijkheid tegenover [appellanten] niet met succes een beroep kan doen op de in de verkoopbrochure opgenomen exoneratieclausule.
- 3.6 [appellanten] hebben gesteld dat het causaal verband tussen de door hen geleden schade en de onrechtmatige handeling van Makelaarsland dient te worden aangenomen en dat uit het door hen in hoger beroep overgelegde taxatierapport blijkt dat zij € 15.000,- meer hebben betaald dan zij in werkelijkheid zouden hebben moeten betalen hetgeen de omvang van hun schade zou bepalen. [appellanten] beroepen zich erop dat niet te hoge eisen mogen worden gesteld aan hun stellingen omtrent het causaal verband en de door hen geleden schade, nu Makelaarsland zelf door onjuiste verkoopinformatie te verstrekken de situatie in het leven heeft geroepen waarin niet meer kan worden vastgesteld hoe [appellanten] zouden hebben gehandeld indien zij van een juiste stand van zaken op de hoogte zouden zijn geweest.
- 3.7 Makelaarsland heeft hiertegenover gemotiveerd verweer gevoerd. Zij betoogt dat het causaal verband in het onderhavige geval ontbreekt althans dat [appellanten] als gevolg van de onjuiste vermelding geen schade hebben geleden. Zij stelt dat de onderhavige koopovereenkomst ook zou zijn gesloten voor de overeengekomen prijs als de verkoopinformatie van aanvang af de correcte woonoppervlakte had vermeld. Met een lagere verkoopprijs dan € 425.000,- zou de verkoper niet akkoord zijn gegaan en [appellanten] zouden niet van de koop hebben afgezien. Voorts voert Makelaarsland aan dat [appellanten] een marktconforme prijs hebben betaald, zodat zij hoe dan ook geen schade hebben geleden. Makelaarsland heeft kritiek op de door [appellanten] overgelegde taxatierapporten en meent dat deze rapporten niet ter onderbouwing van de

gestelde schade kunnen dienen. Echter, zelfs als voor deze taxaties juiste referentieobjecten zijn gebruikt, hetgeen Makelaarsland uitdrukkelijk betwist, dan nog blijkt volgens haar ook uit deze rapporten dat [appellanten] een marktconforme prijs hebben betaald. Makelaarsland wijst in dat kader erop dat voor verschillen in waardebepalingen van verschillende taxateurs algemeen wordt aangenomen dat – bij een stabiele markt en voor een courant object zoals in het onderhavige geval – een bandbreedte geldt waarbij 10% plus of min de waarde acceptabel wordt geacht. Zelfs als wordt uitgegaan van een afwijkingspercentage van 5% valt het verschil van € 15.000,- ruim binnen de bandbreedte, aldus haar betoog.

3.8 Dienaangaande overweegt het hof als volgt. In hun memorie van grieven (onder 44 en 59) hebben [appellanten] gesteld dat zij geen interesse zouden hebben getoond in de woning indien zij op de hoogte zouden zijn geweest van het werkelijke aantal vierkante meters afgezet tegen de vraagprijs van de woning. Ter gelegenheid van het pleidooi hebben zij op vragen van het hof evenwel verklaard dat zij, indien zij over de woonoppervlakte correct zouden zijn geïnformeerd, een lagere prijs zouden hebben geboden en de verkoper onder die omstandigheden ook met een lagere prijs zou hebben ingestemd. De stelling dat als [appellanten] goed geïnformeerd zouden zijn geweest zij niet zouden hebben afgezien van biedingen op de woning, maar een lagere prijs zouden hebben geboden, sluit aan op hun overige stellingen. Van die hypothetische situatie zal het hof bij de verdere beoordeling derhalve uitgaan. Daartoe is het volgende redengevend. Ter gelegenheid van het pleidooi hebben [appellanten] toegelicht dat een ruim gebruiksoppervlakte voor hen belangrijk is, maar dat het daarbij niet doorslaggevend is of deze gebruiksoppervlakte ook volledig woonoppervlakte betreft dan wel deels een kantoor in de tuin of een inpandige garage omvat. Mede om deze reden hebben zij hun zoektocht op Funda niet beperkt tot woningen met een wo2019onruimte van ten minste 150 m², maar alle nieuw aangeboden woningen in [plaats] in hun zoektocht betrokken. De gekochte woning heeft een inpandige garage die goed als werkruimte voor [appellante sub 1] dienst kan doen, maar die niet als woonoppervlakte meetelt. Voorts hebben zij verklaard dat er in [plaats] destijds weinig woningen op de markt kwamen die aan hun criteria voldeden, dat ze reeds geruime tijd zochten en dat de wens van [appellante sub 1] om naar [plaats] te verhuizen en aan huis te gaan werken groot was. Nadat medio februari 2017 bekend was geworden dat de woonoppervlakte kleiner was dan in de verkoopinformatie stond vermeld, hebben [appellanten] niet op ontbinding van de koopovereenkomst aangestuurd, hoewel de verkoper in de WhatsApp correspondentie op die mogelijkheid heeft gehint. [appellanten] hebben dit ter gelegenheid van het pleidooi toegelicht door te stellen dat ontbinding toentertijd in de gegeven omstandigheden niet opportuun was. Zij zouden dan immers na ontbinding van de koopovereenkomst – nog los van de kosten die zij reeds hadden gemaakt – wederom een (langdurige) zoektocht moeten beginnen naar een geschikte woning in een overspannen huizenmarkt met alle (makelaars-, advies-, taxatie- en overdrachts)kosten van dien. Bovendien hebben zij erop gewezen dat zij beiden zelfstandig ondernemer zijn als gevolg waarvan een dergelijk proces complexer, duurder en tijdrovender is dan voor anderen. Deze door [appellanten] aangevoerde omstandigheden kunnen echter naar het oordeel van het hof niet de indruk ontkrachten die ook uit de overgelegde WhatsApp correspondentie van partijen naar voren komt, dat [appellanten] de woning heel graag wilden hebben, en zelfs voor de prijs van € 425.000,- als dat de uitkomst van de prijsonderhandelingen zou zijn. Dit is bovendien in overeenstemming met hoe het feitelijk is gelopen: ondanks de wetenschap dat de verkoopinformatie onjuist was en ondanks het feit dat geen uitzicht bestond op een concrete genoegdoening, hebben [appellanten] niet op ontbinding van de koopovereenkomst aangestuurd hoewel daarvoor bij de verkoper (onbetwist) wel ruimte bestond.

3.9 [appellanten] stellen dat, indien zij over de woonoppervlakte correct zouden zijn geïnformeerd, de verkoper onder die omstandigheden met een lagere prijs zou hebben ingestemd. Die stelling wordt door het hof echter verworpen. Het betoog dat Makelaarsland daartegenover heeft gesteld, inhoudende dat de verkoper niet met een lagere verkoopprijs dan € 425.000,- akkoord zou zijn gegaan, wordt ondersteund door de inhoud van de WhatsApp correspondentie en zijn verklaring zoals hierboven onder 2.11 en 2.13 aangehaald. [appellanten] hebben daar geen concrete feiten

of omstandigheden tegenovergesteld, terwijl dat wel op hun weg had gelegen. Daarmee hebben zij het betoog van Makelaarsland niet voldoende betwist.

- 3.10 Uit het vorenoverwogene, in onderlinge samenhang bezien, volgt dat als vaststaand moet worden aangenomen dat [appellanten] ook bij uitblijven van het onrechtmatig handelen van Makelaarsland de woning tegen € 425.000,- zouden hebben gekocht. Dat betekent dat het voor aansprakelijkheid noodzakelijke condicio sine qua non-verband tussen het onrechtmatig handelen van Makelaarsland en de gestelde schade van [appellanten] ontbreekt. Hierop stuiten de vorderingen van [appellanten] af, nog daargelaten dat zij blijkens het citaat in hun memorie van grieven onder 45 ook zelf veronderstellen dat van schade geen sprake kan zijn in het geval zij voor de woning een marktconforme prijs hebben betaald. Dat [appellanten] een marktconforme prijs hebben betaald, heeft Makelaarsland gemotiveerd gesteld met verwijzing naar de bandbreedte van 10% plus of min de waarde die bij taxaties van woningen als de onderhavige wordt gehanteerd (zie hierboven onder 3.7). [appellanten] hebben ook dit niet voldoende gemotiveerd betwist.
- 3.11 Het bewijsaanbod van [appellanten] wordt gepasseerd omdat het geen betrekking heeft op voldoende concrete stellingen die, indien bewezen, tot andere beslissingen in deze zaak kunnen leiden.
- 3.12 De slotsom is dat de grieven tevergeefs zijn voorgesteld en dat het hoger beroep niet kan slagen. Het vonnis waarvan beroep zal worden bekrachtigd. [appellanten] zullen als in het ongelijk gestelde partij als bedoeld in artikel 237 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden verwezen in de kosten van het geding in hoger beroep.

4 Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt [appellanten] in de kosten van het geding in hoger beroep tot op heden begroot op € 1.978,- aan verschotten en € 3.222,- voor salaris en op € 157,- voor nasalaris, te vermeerderen met € 82,- voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente, indien niet binnen veertien dagen na dit arrest dan wel het verschuldigd worden van de nakosten aan de kostenveroordeling is voldaan;

verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.F. Aalders, A.L.M. Keirse en M.M. Korsten-Krijnen en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 31 maart 2020.

