

ECLI:NL:RBROT:2019:1820

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	20-03-2019
Datum publicatie	04-04-2019
Zaaknummer	C/10/555097 / HA ZA 18-700
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Aansprakelijkheid makelaar voor onjuiste vermelding gebruiksoppervlakte woning. Benoeming deskundige om oppervlakte + marktwaarde vast te stellen. (zie ook vrijwaring: 563987)
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK ROTTERDAM

Team handel en haven
Zittingsplaats Dordrecht

zaaknummer / rolnummer: C/10/555097 / HA ZA 18-700

Vonnis in hoofdzaak van 20 maart 2019 (bij vervroeging)

in de zaak van

1 [eiser 1] ,

wonende te Heukelum ,

2. [eiser 2],

wonende te Heukelum ,

eisers,
advocaat mr. L. ten Velden te 's-Gravenhage,

tegen

1. vennootschap onder firma

[gedaagde 1] ,
gevestigd te Leerdam,

2. **[gedaagde 2]**,
wonende te Heukelum ,

3. **[gedaagde 3]**,

wonende te Heukelum ,
gedaagden,
advocaat mr. R. van Baarlen te Utrecht.

Partijen zullen hierna [eiser 1] c.s. respectievelijk [gedaagde 1] genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 13 juli 2018 met producties;
- de incidentele conclusie tot oproeping in vrijwaring, tevens conclusie van antwoord met producties;
- de conclusie van antwoord in het incident;
- het vonnis in het incident van 24 oktober 2018;
- de brief van de rechtbank van 9 januari 2019 waarin een comparitie van partijen is bepaald;
- de comparitieaantekeningen van [gedaagde 1] ;
- het proces-verbaal van comparitie van 21 februari 2019.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Op 19 februari 2015 hebben de toenmalige eigenaren van de woning aan de [adres] in Heukelum (hierna: de woning) de firma Van der Brugge Makelaardij B.V. (hierna: Van der Brugge) opdracht gegeven tot onderhandse verkoop van de woning. Vanaf december 2016 is [gedaagde 1] (mede) opgetreden als verkopend makelaar namens de verkopers.

2.2. [gedaagde 1] heeft de woning op Funda geplaatst en heeft een brochure van de woning gemaakt. In de brochure (productie 2 bij dagvaarding) is – voor zover relevant – het volgende opgenomen:

“Onderzoeksplicht

Het wordt wel eens vergeten, maar een koper heeft een (wettelijke) onderzoeksplicht. Stelt u daarom

alle vragen en schakel zonodig deskundigen in. Voor een professionele begeleiding op alle vlakken, adviseren wij u een eigen aankopende makelaar in te schakelen.

Aansprakelijkheid

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen, tussentijds gewijzigd (bijvoorbeeld bouwtekeningen), of van schaal veranderd (bijvoorbeeld de kadastrale kaart) en zijn in zulke gevallen bedoeld als een indicatie. De genoemde maten zijn circa maten. [...]

Woonoppervlakte: ca. 164 m² [...]"

- 2.3. [eiser 1] c.s. heeft de woning op 2 november 2017 bezichtigd. Diezelfde dag heeft hij een bod gedaan van € 520.000,-. Op 6 november 2017 heeft hij het bod verhoogd naar € 535.000,-, welk bod de verkopers hebben geaccepteerd. Op 20 november 2017 hebben [eiser 1] c.s. en de verkopers de koopovereenkomst getekend.
- 2.4. Ten behoeve van de hypotheek heeft [eiser 1] c.s. de woning voor de levering laten taxeren door De Taxatreek. De Taxatreek heeft de marktwaarde getaxeerd op een bedrag van € 540.000,- (productie 3 bij dagvaarding). In het taxatierapport staat het volgende:

"Gebruiksoppervlakten

Volgens opgave van : taxateur

Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld

wonen : 137 m²

overige inpandige ruimten : 9 m²

gebouwgebonden buitenruimten : 16 m²

externe bergruimte : 30 m²

[...]"

- 2.5. [eiser 1] c.s. heeft [gedaagde 1] op 6 december 2017 het volgende gemaïld (productie 5 bij dagvaarding):

"De taxateur komt, zelfs na nacalculatie (zie bericht) niet verder dan 137m² woonoppervlakte. Echter hebben wij vanaf het begin uit de beschrijving op zowel Funda als jullie eigen rapport de veronderstelling dat wij iets kopen met 164m² woonoppervlakte. Hier hebben wij ook ons bod op uitgebracht. [...]"

- 2.6. Een medewerkster van [gedaagde 1] heeft [eiser 1] c.s. op 6 december 2017 (productie 5 bij dagvaarding) geantwoord dat een derde partij het meetrapport heeft opgesteld. In het bijgevoegde "Meetcertificaat Branche Brede Meetinstructie" van 12 maart 2015, opgesteld door [naam] (hierna: [naam]), staat – voor zover relevant – het volgende:

" VIERKANTE METERS GEMETEN VOLGENS DE BBM	
Gebruiksoppervlakte Wonen	160 m ² wijnkelder 3,3 m ² totaal 164 m ²
Overige inpandige Ruimte	9 m ²
Gebouw Gebonden Buitenruimte	
Externe Bergruimte	30 m ² "

- 2.7. [naam] heeft [eiser 1] op 6 december 2017 (productie 6 bij dagvaarding) het volgende gemaïld:

"Bij deze ontvangt u het BBMI-rapport (gebaseerd op NEN2580) van de [adres] Heukelum . Zie bijlage.

Na controle van het eerste rapport bleek dat door een fout in het script van het meetrapport, een aantal m²'s die toebehoren aan de 'Gebruiksoppervlakte Overig inpandige Ruimte' toeberekend [sic] te zijn aan de m²'s van 'Gebruiksoppervlakte Wonen'.

[...]

Juiste metingsrapport [naam] :

[...]

Totaal Object	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	137,5	
	Overige Inpandige Ruimte	25	
	Gebouwgebonden buitenruimte	13,3	
	Externe Bergruimte	30	"

2.8. De woning is op 5 januari 2018 aan [eiser 1] c.s. geleverd.

2.9. [eiser 1] c.s. heeft [gedaagde 1] bij brief van 10 januari 2018 aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van het vermelden van een onjuiste oppervlakte van de woning.

3 Het geschil

3.1. [eiser 1] c.s. heeft gevorderd [gedaagde 1] bij vonnis te veroordelen tot:

Primair:

betaling van € 89.840,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van dagvaarding;

Subsidiair:

betaling van € 105.437,97, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van dagvaarding;

Meer Subsidiair:

een op basis van artikel 6:97 BW in goede justitie vast te stellen bedrag;

en voorts:

betaling van € 1.012,50 aan buitengerechtelijke kosten.

3.2. [eiser 1] c.s. heeft zijn vordering gebaseerd op onrechtmatig handelen van [gedaagde 1] .

[gedaagde 1] heeft onzorgvuldig en daarmee onrechtmatig gehandeld door een onjuiste oppervlaktemaat van de woning op Funda en in de brochure op te nemen. De opgegeven oppervlakte is niet gemeten conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (hierna: de Meetinstructie), die [gedaagde 1] als VBO-makelaar verplicht is te hanteren. [eiser 1] c.s. heeft hierbij verwezen naar de VBO-Beroeps- en Gedragscode en een uitspraak van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland van 26 mei 2015. [eiser 1] c.s. mocht uitgaan van de juistheid van het opgegeven oppervlakte.

Alle geleden schade die door de beroepsfout is geleden, kan aan [gedaagde 1] worden toegerekend.

[eiser 1] c.s. heeft primair gesteld dat zijn schade bestaat uit het bedrag dat [eiser 1] c.s. evenredig minder voor de woning zou hebben betaald als de juiste oppervlakte bekend zou zijn geweest. [eiser 1] c.s. heeft gesteld dat hij bij bekendheid van de juiste grootte een bedrag van (€ 137 m²/164 m² x € 535.000,- =) € 446.921,- voor de woning had willen betalen, dus € 88.079,- minder dan het betaalde bedrag. [eiser 1] c.s. heeft gesteld dat de verkopers akkoord zouden zijn gegaan met een lagere koopsom, aangezien de woning al sinds 13 maart 2015 (32 maanden) te koop stond, verkopers in onderhandeling zijn gegaan met andere gegadigden die een bod hadden gedaan van € 510.000,- op basis van 164 m² en verkopers al eerder met de vraagprijs waren gezakt. [eiser 1] c.s. heeft eerder een eindbod van € 465.000,- gedaan op een vergelijkbaar

gelegen woning met een oppervlakte van 131 m².

Subsidiair heeft [eiser 1] c.s. gesteld dat zijn schade bestaat uit het verschil tussen het aantal opgegeven vierkante meters en het daadwerkelijk aantal vierkante meters (27) vermenigvuldigd met de betaalde vierkante meterprijs (€ 535.000,- / 137 m²), dus € 105.437,97.

- 3.3. [gedaagde 1] heeft erkend dat de oppervlakte van de woning geen 164 m² bedraagt en heeft gesteld dat de oppervlakte 152 m² is, zoals opgenomen in het rapport van Blinqlab (productie 21 bij conclusie van antwoord). [gedaagde 1] betwist dat zij onrechtmatig jegens [eiser 1] c.s. heeft gehandeld. [eiser 1] c.s. mocht niet zonder meer afgaan op de in de brochure en op Funda opgenomen oppervlakte, aangezien in de brochure specifieke voorbehouden op de verstrekte informatie staan vermeld. Er dient een andere aansprakelijkheidstoets te worden gehanteerd dan de toets die de Hoge Raad in zijn arrest van 13 juli 2018 (ECLI:HR:2018:1176) heeft toegepast, omdat [gedaagde 1] geen NVM-makelaar is en er specifieke voorbehouden zijn gemaakt. [eiser 1] c.s. heeft de woning drie maal bezichtigd, zodat hij zich een beeld heeft kunnen vormen van de werkelijke oppervlakte van de woning. [gedaagde 1] heeft [eiser 1] c.s. bovendien gewezen op de onderzoeksplicht van aspirant-kopers en heeft geadviseerd om een aankoopmakelaar in te schakelen. De toelichting bij de Meetinstructie geeft geen nadere toelichting ten aanzien van de mate waarin derden mogen vertrouwen op de juistheid van gegeven informatie. De afwijking tussen de opgegeven oppervlakte en de daadwerkelijke oppervlakte van 152 m² valt volgens de Catalogus Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) binnen de NEN2580-norm. [eiser 1] c.s. lijdt ook geen schade door de onjuiste weergave van de oppervlakte. De marktwaarde is immers € 540.000,-, gebaseerd op 137 m², terwijl [eiser 1] c.s. slechts € 535.000,- heeft betaald. Dit is een marktconforme prijs. Bij bekendheid met de juiste oppervlakte zou [eiser 1] c.s. de woning toch hebben gekocht. Ook is niet aannemelijk dat [eiser 1] c.s. in dat geval een lagere prijs zou hebben betaald. [eiser 1] c.s. heeft nooit gesproken over het aantal vierkante meters, hij heeft geen serieuze poging gedaan om de koop ongedaan te maken of de voorwaarden te wijzigen voor de levering en de verkopers zouden niet akkoord zijn gegaan met een lagere prijs. [gedaagde 1] heeft ook betwist dat sprake is van causaal verband tussen het vermelden van de onjuiste oppervlakte en de gestelde schade. Tot slot heeft [gedaagde 1] betwist buitengerechtigde kosten verschuldigd te zijn.

4 De beoordeling

Onrechtmatig handelen door [gedaagde 1] ?

- 4.1. Partijen zijn het erover eens dat de gebruiksoppervlakte van de woning minder bedraagt dan de 164 m² die in de brochure en op Funda stond vermeld. Dit betekent dat [gedaagde 1] onjuiste informatie over de grootte van de woning aan [eiser 1] c.s. heeft gegeven. Beoordeeld dient te worden of [gedaagde 1] hiermee onrechtmatig jegens [eiser 1] c.s. heeft gehandeld.
- 4.2. Een (verkopend) makelaar handelt onrechtmatig jegens een aspirant-koper als hij niet zodanig zorgvuldig handelt, als van een makelaar mag worden verwacht. Als een makelaar de aspirant-koper voorafgaand aan de verkoop van een woning onjuiste of misleidende informatie geeft over eigenschappen van deze woning, waarvan hij weet of moet begrijpen dat deze voor de koper bij zijn aankoopbeslissing van belang kunnen zijn, kan sprake zijn van onzorgvuldig en dus onrechtmatig handelen. De gebruiksoppervlakte is in het algemeen aan te merken als een eigenschap die van belang is voor de koper van een woning. Voor de beoordeling of de makelaar onrechtmatig heeft gehandeld, komt het er op aan in hoeverre de koper in de gegeven omstandigheden van het geval mocht vertrouwen op de gegeven informatie (zie HR 13 juli 2018, ECLI:NL:HR:2018:1176).
- 4.3. [eiser 1] c.s. heeft gesteld dat hij zonder nader onderzocht mocht vertrouwen op de opgegeven gebruiksoppervlakte, omdat [gedaagde 1] , als VBO-makelaar, volgens de Beroeps- en

Gedragscode moet instaan voor een juiste opgave daarvan. [gedaagde 1] heeft dit betwist.

[gedaagde 1] is aangesloten bij VBO Makelaar, een brancheorganisatie van (onder andere) makelaars. VBO-makelaars zijn gebonden aan de Beroeps- en Gedragscode. Hierin staat onder meer: *"De makelaar heeft een zorgplicht om relevante informatie met betrekking tot het object waarvoor de opdracht is ontvangen, kenbaar te maken en op juistheid te onderzoeken. De overeengekomen branchestandaarden zoals de Meetinstructie Woningen [...] worden gebruikt"*. De Meetinstructie is opgesteld door onder andere VBO Makelaar, op basis van de norm NEN 2580 en heeft als doel te zorgen voor uniformiteit en transparantie bij het meten van woningen. In de door [eiser 1] c.s. aangehaalde uitspraak van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland van 26 mei 2015 (zaaknummer 15-027) staat *"[...] dat sinds de verplichtstelling van de meetinstructie door brancheorganisaties voor makelaars als VBO Makelaar, zoals ook blijkt uit artikel 17 van de Beroeps- en Gedragscode Vereniging VBO Makelaar, een consument er op mag vertrouwen dat de door een VBO makelaar opgegeven (totale) grootte correct is."* Uit de inhoud van de Beroeps- en Gedragscode en de uitspraak van het Tuchtcollege kan worden afgeleid dat (ook) VBO-makelaars verplicht zijn de Meetinstructie toe te passen en dat aspirant-kopers er in beginsel op mogen vertrouwen dat de opgegeven gebruiksoppervlakte in overeenstemming met de Meetinstructie is opgemeten en correct is. Zoals de Hoge Raad in zijn uitspraak van 13 juli 2018 heeft overwogen, kan dit anders zijn als er voor de aspirant-koper op grond van de omstandigheden van het geval aanleiding was om te twifelen aan de juistheid van de opgegeven oppervlakte. De stelplicht en zo nodig de bewijslast van deze omstandigheden rusten op de VBO-makelaar.

- 4.4. [gedaagde 1] heeft gesteld dat zij in haar informatievoorziening aan [eiser 1] c.s. expliciete voorbehouden heeft opgenomen over de oppervlakte van de woning. Alhoewel [eiser 1] c.s. en [gedaagde 1] niet in een contractuele relatie tot elkaar staan, kunnen voorbehouden in de gegeven informatie een rol spelen bij de beoordeling van de gerechtvaardigde verwachtingen van [eiser 1] c.s. op basis van de brochure. Het enkele feit dat in de brochure de standaardformulering is opgenomen dat een koper een onderzoeksplicht heeft en dat de aspirant-koper wordt aangeraden om een aankoopmakelaar in te schakelen, is onvoldoende om aan [eiser 1] c.s. tegen te werpen dat hij geen nader onderzoek heeft ingesteld naar de (onjuiste) mededelingen van de makelaar en dat hij hierop heeft vertrouwd. [gedaagde 1] kan zich ter afwering van haar aansprakelijkheid ook niet verschuilen achter de in de brochure opgenomen algemene zinsnede dat de gegevens veelal van derden afkomstig zijn, mondeling zijn overgedragen, tussentijds zijn gewijzigd of van schaal zijn veranderd. [gedaagde 1] heeft de gegevens over de oppervlakte naar eigen zeggen overgenomen van Van der Brugge en heeft deze gegevens, in strijd met de Beroeps- en Gedragscode, niet op juistheid gecontroleerd. [gedaagde 1] heeft niet gesteld dat zij dit expliciet aan [eiser 1] c.s. heeft medegedeeld. [eiser 1] c.s. mocht er dan ook vanuit gaan dat de gebruiksoppervlakte van de woning was gemeten op basis van de Meetinstructie en in beginsel in overeenstemming met de werkelijkheid was. Wel relevant is de zinsnede in de brochure dat de genoemde maten "circa maten" zijn en dat de woonoppervlakte "ca. 164 m²" is. Gelet op deze formulering moest [eiser 1] c.s. er rekening mee houden dat de daadwerkelijke oppervlakte mogelijk afweek van de opgegeven oppervlakte. Gezien het uitgangspunt dat een aspirant-koper er in beginsel op mag vertrouwen dat de Meetinstructie correct is toegepast en dat de opgegeven grootte daarmee in overeenstemming is, hoefde [eiser 1] c.s. alleen rekening te houden met een geringe afwijking tussen de opgegeven oppervlakte en de daadwerkelijke oppervlakte.
- 4.5. [gedaagde 1] heeft verder verwezen naar artikel 6.11 van de koopovereenkomst, waarin staat dat verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte geen van partijen enig recht verleent. Dit verweer gaat niet op, aangezien deze bepaling alleen tussen [eiser 1] c.s. en de verkopers geldt en niet tussen [eiser 1] c.s. en [gedaagde 1]. Gelet op deze bepaling kan [eiser 1] c.s. jegens de verkopers geen aanspraak maken op enige vergoeding voor de kleinere gebruiksoppervlakte, maar dit laat onverlet dat hij mogelijk een aanspraak jegens [gedaagde 1] heeft wegens onrechtmatig handelen. Ook het verweer van [gedaagde 1] dat [eiser 1] c.s. de woning drie keer heeft bezichtigd en zo een goed beeld heeft verkregen over de grootte van de woning gaat niet op. Los van het feit dat [eiser 1] c.s. de woning vóór de koopovereenkomst maar

één keer heeft bezichtigd, zoals [gedaagde 1] tijdens de zitting niet heeft betwist, hoefde [eiser 1] c.s. er bij de bezichtiging niet vanuit te gaan dat de gebruiksoppervlakte van de woning substantieel afweek van de opgegeven grootte van de woning en rustte op hem ook geen plicht om de woning na te meten, gelet op de verplichting van [gedaagde 1] om de juiste gebruiksoppervlakte, conform de Meetinstructie, mee te delen.

- 4.6. [gedaagde 1] heeft ook aangevoerd dat er sprake is van een volgens de Catalogus Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) toelaatbare afwijking tussen de opgegeven gebruiksoppervlakte en de daadwerkelijke grootte, namelijk minder dan 1,15 maal de wortel van de oppervlakte van 152 m². Nog los van het feit dat nog niet vast staat wat de daadwerkelijke gebruiksoppervlakte van de woning is, waarover hierna meer, is de BAG in deze zaak niet relevant. Voor [gedaagde 1] geldt immers de Meetinstructie en niet de BAG, die niet één op één gelijk te stellen is met de Meetinstructie. De afwijking tussen de opgegeven en de daadwerkelijke grootte is slechts van belang voor het oordeel of de afwijking zodanig is dat [eiser 1] c.s. hier, gelet op de omstandigheden van het geval, al dan niet rekening mee moest houden.
- 4.7. Partijen verschillen van mening over wat nu precies de gebruiksoppervlakte van de woning is. De daadwerkelijke gebruiksoppervlakte is relevant voor de beoordeling van het gestelde onrechtmatige handelen door [gedaagde 1], aangezien, zoals hiervoor is overwogen, [eiser 1] c.s. (alleen) rekening hoefde te houden met een geringe afwijking van de opgegeven oppervlakte. [gedaagde 1] heeft verwezen naar het (ongedateerde) rapport van Blinqlab waarin een gebruiksoppervlakte van 152 m² staat vermeld. [gedaagde 1] heeft tijdens de zitting verklaard dat twee van haar medewerkers na het ontstaan van de discussie over de oppervlakte de woning alsnog hebben opgemeten en dat zij hun gegevens aan Blinqlab hebben gegeven voor de berekening van de gebruiksoppervlakte. Aangezien [eiser 1] c.s. heeft betwist dat het aantal vierkante meters dat Blinqlab heeft genoemd juist is, onder verwijzing naar het rapport van De Taxattheek, kan het rapport van Blinqlab niet als uitgangspunt worden genomen voor het vaststellen van de daadwerkelijke gebruiksoppervlakte van de woning. De rechtbank is daarom voornemens een onafhankelijke taxateur tot deskundige te benoemen om uitsluitel te geven over de daadwerkelijke grootte van de woning.
- 4.8. Voor het geval de deskundige tot de conclusie komt dat de gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten conform de Meetinstructie, in meer dan geringe mate afwijkt van de opgegeven oppervlakte van 164 m², staat daarmee vast dat [gedaagde 1] zich niet heeft gedragen als een redelijk handelend en redelijk bekwaam VBO-makelaar. Dat is aan te merken als onrechtmatig handelen jegens [eiser 1] c.s., die erop mocht vertrouwen dat de door [gedaagde 1] opgegeven oppervlakte gemeten was in overeenstemming was met de Meetinstructie en hooguit in geringe mate zou afwijken van de daadwerkelijke oppervlakte.

Schade van [eiser 1] c.s.?

- 4.9. Voor zover na deskundigenbericht komt vast te staan dat [gedaagde 1] onrechtmatig jegens [eiser 1] c.s. heeft gehandeld door een gebruiksoppervlakte aan hem mee te delen die in belangrijke mate afwijkt van de daadwerkelijke gebruiksoppervlakte, dient [gedaagde 1] de schade die [eiser 1] c.s. daardoor lijdt, te vergoeden. Bij de vaststelling van de schade is dan het uitgangspunt dat [eiser 1] c.s. zo veel mogelijk in de situatie moet worden gebracht waarin hij zou verkeren als [gedaagde 1] de juiste gebruiksoppervlakte van de woning in de brochure en op Funda zou hebben vermeld. Hiervoor moet de vermogenstoestand van [eiser 1] c.s. met en zonder het onzorgvuldig handelen van [gedaagde 1] worden vergeleken. Aan het bewijs van de stellingen van [eiser 1] c.s. over het causaal verband en de hoogte van de schade, kunnen geen al te hoge eisen worden gesteld, aangezien het aan de onzorgvuldigheid van [gedaagde 1] is te wijten dat die situatie zich feitelijk niet voordoet.
- 4.10. [eiser 1] c.s. heeft primair gesteld dat zijn schade bestaat uit het bedrag dat hij heeft betaald voor de woning, evenredig verminderd met het bedrag dat hij voor de woning zou hebben willen

betalen (en door de verkopers aanvaard zou zijn) als hij (en de verkopers) op de hoogte zouden zijn geweest van de juiste oppervlakte.

- 4.11. Bij de aankoop van een woning is de woonoppervlakte één van de factoren die van belang zal zijn bij de beslissing van een aspirant-koper om een bepaald bod op de woning te doen. Het enkele feit dat [eiser 1] c.s. het aantal vierkante meters niet expliciet met [gedaagde 1] heeft besproken, betekent niet dat de grootte van de woning geen invloed heeft gehad op zijn beslissing om de woning voor een bedrag van € 535.000,- te kopen. Ook het betoog van [gedaagde 1] dat niet aannemelijk is dat [eiser 1] c.s. de woning alleen voor een lagere prijs had willen kopen, omdat hij niet heeft gepoogd de koop ongedaan te maken of de voorwaarden te wijzigen toen bleek dat de gebruiksoppervlakte kleiner was, wordt verworpen. Aangezien er een onvoorwaardelijke koopovereenkomst tot stand was gekomen, stond het [eiser 1] c.s. immers niet vrij om van de koop af te zien, althans niet zonder het verbeuren van een boete, of om een lagere koopprijs bij de verkopers te bedingen.
- 4.12. Aannemelijk is dat een lager aantal vierkante meters kan leiden tot een lagere marktprijs. De schade van [eiser 1] c.s. bestaat er dan in dat hij te veel heeft betaald voor de woning. Dat minder vierkante meters tot een evenredig lagere prijs leidt, zoals [eiser 1] c.s. heeft betoogd, is echter onvoldoende onderbouwd, zodat dit niet het uitgangspunt zal zijn voor de begroting van de schade.
- 4.13. Om tot een vergelijking te komen tussen de huidige situatie en de situatie waarin [gedaagde 1] wel de juiste informatie had verschaft, is van belang wat [eiser 1] c.s. zou hebben gedaan als hij bekend zou zijn geweest met de daadwerkelijke oppervlakte, meer in het bijzonder wat voor bod hij zou hebben uitgebracht, en vervolgens wat de reactie van de verkopers daarop zou zijn geweest. Aangezien dit achteraf moeilijk, zo niet onmogelijk, vast te stellen is, wordt aanleiding gezien de schade van [eiser 1] c.s. te schatten, op grond van artikel 6:97 BW, in het geval het onrechtmatig handelen van [gedaagde 1] komt vast te staan. Hierbij zal worden uitgegaan van de marktwaarde van de woning ten tijde van de koop. Aangezien partijen hierover twisten en het juiste aantal vierkante meters nog niet vast staat, is de rechtbank voornemens de te benoemen deskundige ook te vragen de marktwaarde van de woning ten tijde van de verkoop, november 2017, te taxeren.
- 4.14. Vooralsnog is de rechtbank voornemens de volgende vragen aan de te benoemen deskundige voor te leggen:
1. Wat is de woonoppervlakte van de woning volgens de in 2017 geldende Meetinstructie (waarbij eventuele latere verbouwingen buiten beschouwing dienen te blijven)?
 2. In welke mate kan er sprake zijn van interpretatieverschillen en afrondingen met toepassing van de Meetinstructie? Als er interpretatieverschillen en afrondingen mogelijk zijn, om hoeveel vierkante meter kan dit dan maximaal gaan op grond van de Meetinstructie?
 3. Wat was de marktwaarde van de woning uitgaande van de onder 1. vast te stellen woonoppervlakte, gewaardeerd naar de stand van de woningmarkt in (de omgeving van) Heukelum in november 2017? Wilt u hierbij rekening houden met de toestand waarin de woning op dat moment verkeerde? Wilt u in uw rapport ook vermelden op welke gronden u tot uw taxatie bent gekomen?
 4. Zijn er nog andere punten die u naar voren wilt brengen waarvan de rechter volgens u kennis dient te nemen bij de verdere beoordeling?
- 4.15. Partijen zullen in de gelegenheid worden gesteld om zich uit te laten over de wenselijkheid van een deskundigenbericht, over het aantal en het specialisme van de te benoemen deskundige(n) en over de aan de deskundige(n) voor te leggen vragen. Indien partijen zich wensen uit te laten over de persoon van de te benoemen deskundige(n), dienen zij daarbij aan te geven over welke deskundige(n) zij het eens zijn, dan wel tegen wie zij gemotiveerd bezwaar hebben. De rechtbank zal de zaak hiertoe naar de rol verwijzen.

- 4.16. De rechtbank ziet geen aanleiding om af te wijken van het uitgangspunt van de wet, dat het voorschot op de kosten van de deskundige(n) in beginsel door de eisende partij moet worden gedeponereerd. Het nog nader te bepalen voorschot zal daarom door [eiser 1] c.s. moeten worden betaald.
- 4.17. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. bepaalt dat de zaak weer op de rol zal komen van **17 april 2019** voor het nemen van een akte door beide partijen waarin zij zich uitlaten over het aangekondigde deskundigenbericht (rechtsoverwegingen 4.15 en 4.16);
- 5.2. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. C. van Steenderen-Koornneef en in het openbaar uitgesproken op 20 maart 2019.