

ECLI:NL:RBNHO:2021:9048

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	13-10-2021
Datum publicatie	29-10-2021
Zaaknummer	C/15/308368 / HA ZA 20-645
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak
Inhoudsindicatie	Verkoopmakelaar niet onrechtmatig gehandeld tegenover kopers woning door in 2010 in verkoopinfo woonopp te vermelden die aanzienlijk afwijkt van in 2020, volgens NEN 2580, gemeten opp, omdat meetinstr toen nog niet verplicht.en meting niet onzorgvuldig.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Insolventie
Zittingsplaats Haarlem

zaaknummer / rolnummer: C/15/308368 / HA ZA 20-645

Vonnis van 13 oktober 2021

in de zaak van

1 [eiser 1] ,

wonende te [plaats] ,

2. [eiser 2],

wonende te [plaats] ,

eisers,
advocaat mr. N. Lubach te Alkmaar,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

[gedaagde] MAKELAARDIJ B.V.,

gevestigd te [plaats] ,

gedaagde,

advocaat mr. A. van Hees te Amsterdam.

Partijen zullen hierna [eiser 1] en [eiser 2] en [gedaagde] genoemd worden.

De zaak in het kort

Het gaat in deze zaak in de kern om de vraag of [gedaagde] als verkoopmakelaar onrechtmatig heeft gehandeld tegenover [eiser 1] en [eiser 2] als kopers van een woning door in 2010 in de verkoopinformatie een woonoppervlakte van 465 m² te vermelden, terwijl de in 2020 volgens de 'Meetinstructie Bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580' (hierna: de Meetinstructie) gemeten vloer- en woonoppervlakte aanzienlijk minder bleek te zijn.

De rechtbank stelt vast dat toen [eiser 1] en [eiser 2] de woning kochten, woonoppervlaktes nog niet volgens een uniforme methode werden berekend. De NVM heeft de Meetinstructie pas met ingang van 15 juni 2010 voor nieuwe opdrachten verplicht gesteld. [gedaagde] kan daarom niet worden verweten dat zij de woonoppervlakte van de woning destijds niet volgens de Meetinstructie heeft vastgesteld. Evenmin mochten [eiser 1] en [eiser 2] er zonder meer vanuit gaan dat de opgegeven woonoppervlakte was gemeten conform de Meetinstructie.

Bovendien is de door [gedaagde] uitgevoerde meting, volgens een meetmethode waarbij de bruto woonoppervlakte werd gemeten, en de presentatie van de uitkomst van deze meting in de verkoopinformatie in de gegeven omstandigheden niet onzorgvuldig.

[gedaagde] heeft dus niet onrechtmatig gehandeld ten opzichte van [eiser 1] en [eiser 2] .

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 22 september 2020 met producties 1 tot en met 10 van de zijde van [eiser 1] en [eiser 2] ;
- de conclusie van antwoord van 25 november 2020 met producties 1 tot en met 9 van de zijde van [gedaagde] ;
- het tussenvonnissen van 28 april 2021, waarbij een mondelinge behandeling is gelast;
- de door [eiser 1] en [eiser 2] op 25 augustus 2021 ingebrachte producties 11 tot en met 17;
- de mondelinge behandeling van 7 september 2021, waarvan door de griffier aantekeningen zijn bijgehouden en waarbij door beide partijen pleitaantekeningen zijn overgelegd.

1.2. Op de mondelinge behandeling is vonnis bepaald op vandaag.

2 Feiten

- 2.1. [gedaagde] is een makelaarskantoor in [plaats] dat zich onder andere bezighoudt met bemiddelen bij handel, huur of verhuur van onroerende zaken. [gedaagde] is aangesloten bij de NVM.
- 2.2. [gedaagde] is als verkoopmakelaar opgetreden bij de verkoop van de in januari 2010 te koop aangeboden woning gelegen aan de [adres] [plaats] (hierna: de woning). De verkoopinformatie vermeldde op Funda en in de verkoopbrochure onder meer een vraagprijs van € 1.395.000,00 k.k. en een woonoppervlakte van de woning van 465 m². Bij de verkoopbrochure waren plattegronden gevoegd die de vloeroppervlakte per ruimte van de begane grond en de eerste en tweede verdieping van de woning weergaven.
- 2.3. Nadat [eiser 1] en [eiser 2] de woning drie keer hadden bezichtigd, waarbij aan hen bij de eerste bezichtiging de verkoopbrochure met de hiervoor genoemde informatie was overhandigd, hebben zij de woning – na prijsonderhandelingen met de verkopers – op 6 april 2010 gekocht voor een bedrag van € 1.250.000 k.k. [eiser 1] en [eiser 2] hebben zich bij dit alles niet laten bijstaan door een aankoopmakelaar.
- 2.4. De levering van de woning heeft op 15 juni 2010 plaatsgevonden.
- 2.5. In verband met hun voornemen de woning te verkopen, hebben [eiser 1] en [eiser 2] in 2020 een makelaar ingeschakeld die de woning op 13 maart 2020 heeft laten inmeten door het bedrijf Advanced Geometrics volgens de Meetinstructie. Het daarvan opgemaakte rapport vermeldt dat de woning een woonoppervlakte heeft van 348,1 m² en dat de overige inpandige ruimten een oppervlakte hebben van 50,2 m².
- 2.6. Op 11 april 2020 heeft de gemachtigde van [eiser 1] en [eiser 2] [gedaagde] gesommeerd en aansprakelijk gesteld voor de volgens hen geleden schade, begroot op € 179.301,90.
- 2.7. Op 24 april 2020 heeft de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van [gedaagde] aansprakelijkheid van de hand gewezen.

3 Het geschil

- 3.1. [eiser 1] en [eiser 2] vorderen – samengevat – veroordeling van [gedaagde] tot betaling van € 179.301,90, of een door de rechtbank vast te stellen schadebedrag op basis van artikel 6:97 BW, of een door de rechtbank in goede justitie te bepalen schadebedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente en de proces- en nakosten vermeerderd met de wettelijke rente.
- 3.2. [eiser 1] en [eiser 2] leggen hieraan – kort weergegeven – ten grondslag dat [gedaagde] onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld doordat zij de woning onjuist heeft ingemeten en onjuiste informatie heeft verstrekt. Er is sprake van een afwijking van de woonoppervlakte van tenminste 66,7 m². Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend NVM-Makelaar mag worden verwacht dat de metingen van de woonoppervlakte van een woning correct zijn.

Als gevolg hiervan hebben [eiser 1] en [eiser 2] substantiële schade geleden door te veel voor de woning te betalen. De koopprijs van de woning zou namelijk anders zijn uitgevallen bij bekendheid met de juiste afmetingen. Het verschil in m² (66,7 m² x de overeengekomen prijs per m² (€ 2.688,17) komt uit op een schadebedrag van € 179.301,90, aldus [eiser 1] en [eiser 2].

- 3.3. [gedaagde] voert verweer en verzoekt de rechtbank, primair, [eiser 1] en [eiser 2] niet ontvankelijk te verklaren wegens verjaring, althans subsidiair de vorderingen af te wijzen, met veroordeling van [eiser 1] en [eiser 2] in de proceskosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.
- 3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

De rechtbank gaat niet in op de vraag of sprake is van verjaring

- 4.1. Hoewel verjaring in beginsel het meest verstrekkende verweer is ziet de rechtbank aanleiding om niet op dit primaire verweer van [gedaagde] in te gaan en direct over te gaan tot behandeling van de onrechtmatigheidsvraag. Zoals uit het onderstaande blijkt is de conclusie daarvan namelijk dat [eiser 1] en [eiser 2] geen vordering hebben op [gedaagde]. Bovendien zou de rechtbank, als zij op het verjaringsverweer zou ingaan, ook (deels) inhoudelijk moeten ingaan op de zaak. Bij het behandelen van het verjaringsverweer komt namelijk de vraag aan de orde wanneer de verjaringstermijn is gaan lopen en om dit vast te stellen zou de rechtbank moeten ingaan op de vraag naar het moment waarop [eiser 1] en [eiser 2] bekend zijn geworden met het feit dat de woning niet beschikt over een woonoppervlakte van 465 m².

[gedaagde] heeft met het vermelden van een woonoppervlakte van 465 m² in de gegeven omstandigheden niet onrechtmatig gehandeld jegens [eiser 1] en [eiser 2]

- 4.2. Beoordeeld moet worden of [gedaagde], zoals [eiser 1] en [eiser 2] stellen, als verkoopmakelaar tegenover [eiser 1] en [eiser 2] als kopers onrechtmatig heeft gehandeld door in 2010 in de verkoopinformatie op te nemen dat de woning een woonoppervlakte had van 465 m², terwijl zowel de vloer- als de woonoppervlakte achteraf, en gemeten conform de Meetinstructie, (aanzienlijk) minder blijken te zijn.

Geen onrechtmatig handelen door als verkoopmakelaar vóór 15 juni 2010 een woonoppervlakte te vermelden die niet was gemeten conform de Meetinstructie

- 4.3. Vast staat dat de door [gedaagde] vóór januari 2010 uitgevoerde meting van de woning niet heeft plaatsgevonden volgens de Meetinstructie. Tussen partijen bestaat discussie over de vraag of hiermee sprake is van onrechtmatig handelen door [gedaagde]. [eiser 1] en [eiser 2] stellen zich op het standpunt dat de Meetinstructie al vanaf 18 maart 2010 verplicht was voor NVM-leden zoals [gedaagde], zodat – door destijds een woonoppervlakte te vermelden die niet volgens de Meetinstructie was gemeten – [gedaagde] onrechtmatig heeft gehandeld tegenover [eiser 1] en [eiser 2]. [gedaagde] voert daartegen aan dat de Meetinstructie pas vanaf 15 juni 2010 voor NVM-leden verplicht is gesteld, zodat – door destijds, vóór 15 juni 2010, een woonoppervlakte te vermelden die niet volgens de Meetinstructie was gemeten – van onrechtmatig handelen door haar geen sprake kan zijn.
- 4.4. De rechtbank volgt [gedaagde] op dit punt. Ten tijde van de verkoop van de woning, op 6 april 2010, werden woonoppervlaktes niet volgens een uniforme methode berekend. Pas met ingang van 15 juni 2010 is namelijk door de ledenraad van de NVM voor NVM-makelaars verplicht gesteld om voor alle nieuwe opdrachten bij de aanduiding van de oppervlakte van een woning de Meetinstructie te hanteren. Dit blijkt uit artikel 6 van het door [eiser 1] en [eiser 2] overgelegde Reglement Lidmaatschap & Aansluiting van de NVM, waarin immers staat: *'De vermelding van oppervlakten geschiedt conform de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen gebaseerd op*

NEN 2580” tenzij uitdrukkelijk door de NVM-makelaar/Taxateur anders is vermeld. Dit artikel is van kracht per 15 juni 2010 [onderstreping door de rechtbank] voor alle nieuwe opdrachten.’

- 4.5. Dat het Algemeen Bestuur van de NVM op 18 maart 2010 heeft besloten om de leden te verplichten gebruiksoppervlakten van woningen volgens de Meetinstructie te meten, zoals [eiser 1] en [eiser 2] stellen, doet aan het voorgaande niet af. Hieruit blijkt immers geen ingangsdatum voor de verplichtstelling en het nemen van een dergelijk besluit is bovendien voorbehouden aan de ledenraad van de NVM.
- 4.6. Het voorgaande betekent dat [gedaagde] niet onrechtmatig heeft gehandeld door als verkoopmakelaar vóór 15 juni 2010 een woonoppervlakte te vermelden die niet was gemeten conform de Meetinstructie.

Ook anderszins heeft [gedaagde] niet onzorgvuldig gehandeld bij de meting en de presentatie van de uitkomst daarvan in de verkoopinformatie

- 4.7. [eiser 1] en [eiser 2] hebben verder nog gesteld dat ook in het geval de Meetinstructie destijds nog niet verplicht was voor NVM-makelaars, nog steeds sprake is van onzorgvuldig, en daarmee onrechtmatig, handelen van [gedaagde] , omdat – gelet op de in 2020 verrichte metingen – gebleken is dat een onjuiste meting heeft plaatsgevonden. [gedaagde] betwist dat een onzorgvuldige of onjuiste meting heeft plaatsgevonden. Zij voert aan dat het vóór de verplichtstelling van de Meetinstructie gebruikelijk was dat woningen door NVM-Makelaars volgens de zogenoemde bruto woonoppervlakte meetmethode (hierna ook: de bruto meetmethode) werden opgemeten, wat ook in dit geval is gebeurd. Deze metingen vielen vaak hoger uit dan de metingen volgens de Meetinstructie, omdat de buitenmuren werden mee berekend en tegenwoordig bij toepassing van de Meetinstructie niet meer. [gedaagde] heeft – zo heeft B.N. Beukers namens [gedaagde] op de mondelinge behandeling toegelicht – op basis van de door de verkopers van de woning aangereikte bestektekeningen de (bruto)woonoppervlakte gemeten en berekend. Ook heeft [gedaagde] een extern bureau ingeschakeld, AllePlattegronden.nl, om – eveneens aan de hand van de bestektekeningen – digitale plattegronden van de woning te maken. Deze plattegronden, die destijds onderdeel uitmaakten van de verkoopinformatie, zijn overhandigd aan [eiser 1] en [eiser 2] tijdens de eerste bezichtiging van de woning en zijn nagenoeg gelijk aan de door [eiser 1] en [eiser 2] overgelegde plattegronden van Advanced Geometrics, aldus nog steeds het betoog van [gedaagde] .
- 4.8. De rechtbank is van oordeel dat [eiser 1] en [eiser 2] onvoldoende gemotiveerd hebben betwist dat [gedaagde] de hiervoor beschreven bruto meetmethode heeft toegepast en dat deze methode destijds een gebruikelijke meetmethode was, zodat wordt uitgegaan van de juistheid van die stellingen. Gesteld noch gebleken is verder dat [gedaagde] fouten heeft gemaakt bij het berekenen van de woonoppervlakte op grond van de bruto meetmethode. Hiervoor is al overwogen dat ten tijde van de verkoop van de woning op 6 april 2010 geen vast voorgeschreven methode voor het vaststellen van de oppervlakte van woningen bestond. [eiser 1] en [eiser 2] konden er zonder nader onderzoek dus ook niet vanuit gaan dat [gedaagde] volgens de Meetinstructie had gemeten. Aangezien woonoppervlaktes destijds niet volgens een uniforme methode werden berekend, had de term ‘woonoppervlakte’ ook geen vast omschreven betekenis en betekent de enkele omstandigheid dat de door [gedaagde] in de verkoopinformatie genoemde woonoppervlakte afwijkt van de nadien volgens de Meetinstructie gemeten woonoppervlakte niet dat [gedaagde] een onjuiste meting heeft uitgevoerd of onzorgvuldig heeft gehandeld.
- 4.9. Ook de manier waarop [gedaagde] het door haar volgens de bruto meetmethode gemeten woonoppervlakte in de verkoopinformatie heeft gepresenteerd is niet onzorgvuldig. [gedaagde] heeft immers niet de suggestie gewekt dat het om een netto woonoppervlakte ging. Dat op de bij

de verkoopinformatie gevoegde plattegronden de lijnen doorlopen tot de buitenmuren, en dus de suggestie kunnen wekken dat de buitenmuren niet in de meting zijn inbegrepen, doet hier niet aan af, nu de op diezelfde plattegronden vermelde oppervlaktes van de verschillende ruimten opgeteld uitkomen op een veel lager getal dan 465 m².

- 4.10. [gedaagde] heeft dus naar het oordeel van de rechtbank, naar de ten tijde van de verkoop van de woning aan [eiser 1] en [eiser 2] geldende maatstaven, niet onzorgvuldig gehandeld door in 2010 in de verkoopinformatie een woonoppervlakte van 465 m² te vermelden.

Conclusie

- 4.11. De conclusie is dat [gedaagde] niet onrechtmatig heeft gehandeld tegenover [eiser 1] en [eiser 2] .

- 4.12. De overige stellingen van partijen behoeven bij deze stand van zaken geen nadere behandeling.

Proceskosten

- 4.13. [eiser 1] en [eiser 2] zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [gedaagde] worden begroot op:

- griffierecht 4.131,00
 - salaris advocaat 3.540,00 (2 punten × tarief € 1.770,00)
- Totaal € 7.671,00

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. wijst de vordering af;
- 5.2. veroordeelt [eiser 1] en [eiser 2] in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op € 7.671,00, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag met ingang van de 15e dag na dit vonnis tot de dag van volledige betaling;
- 5.3. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. P.M. Wamsteker en in het openbaar uitgesproken op 13 oktober 2021.¹

¹ type: 1419 coll:
