

# ECLI:NL:RBDHA:2013:13307

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	11-09-2013
Datum publicatie	09-10-2013
Zaaknummer	C-09-441404 - HA ZA 13-443
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Aansprakelijkheid makelaar. Niet volgen van door NVM voorgeschreven meetinstructie door NVM-makelaar onrechtmatig jegens koper. Schadebegroting op basis van aankoopprijs.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NJF 2013/463 RVR 2014/6

## Uitspraak

vonnis

### **RECHTBANK DEN HAAG**

Team handel

Zittingsplaats Den Haag

zaaknummer / rolnummer: C/09/441404 / HA ZA 13-443

### **Vonnis (bij vervroeging) van 11 september 2013**

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**HET HAAGSCH VASTGOED BEDRIJF B.V.**,

gevestigd te Den Haag,

eiseres,

advocaat mr. J.C.A. Stevens te Den Haag,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**[A] MAKELAARDIJ IN ONROEREND GOED B.V.,**

gevestigd te Den Haag,

gedaagde,

advocaat mr. J.A. de Rooij te Den Haag.

Partijen zullen hierna HVB en [A] genoemd worden.

## **1 De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het verwijzingsvonnis van 17 april 2013 van Team kanton van deze rechtbank en de daarin genoemde stukken,
- het tussenvonnis van 29 mei 2013, waarin een comparitie van partijen is gelast,
- de akte wijziging eis, tevens akte overlegging productie,
- het proces-verbaal van comparitie van 29 augustus 2013.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## **2 De feiten**

2.1. In mei 2012 heeft de heer [B], directeur van HVB, het appartement aan de [adres] te [woonplaats] (hierna: het appartement) bezichtigd naar aanleiding van een advertentie op Funda. [A], een NVM-makelaar, heeft het appartement via de makelaarsbeurs en Funda aangeboden voor € 149.000 k.k. Op Funda stond vermeld dat het woonoppervlak 60 m<sup>2</sup> bedroeg. In de verkoopinformatie stond vermeld dat het woonoppervlak "ca. 60 m<sup>2</sup>" bedroeg.

2.2. Op 11 juli 2012 heeft HVB de koopovereenkomst getekend, waarbij de woning voor een bedrag van € 110.000 werd gekocht. Op 3 september 2012 is de woning aan HVB geleverd.

2.3. Nadat op of omstreeks 14 oktober 2012 de renovatiewerkzaamheden gereed waren, heeft HVB van FEM-visie en een aantal uitgenodigde makelaars vernomen dat de woning 51,9 m<sup>2</sup> groot was in plaats van 60 m<sup>2</sup>, een verschil van 8,1 m<sup>2</sup>.

2.4. Bij brief van 2 november 2012 heeft HVB [A] aansprakelijk gesteld. Tevens heeft HVB een tuchtklacht ingediend, inhoudende dat [A] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door bij de presentatie van het appartement een woonoppervlakte te vermelden van "ca. 60 m<sup>2</sup> terwijl het werkelijke woonoppervlak, gemeten volgens meetinstructies NEN 2580, 51,9 m<sup>2</sup> bleek te zijn. Die klacht heeft geleid tot een uitspraak van de Raad van Toezicht 's-Gravenhage van 29 april 2013, waarin de klacht gegrond is verklaard. [A] heeft hoger beroep en incidenteel beroep ingesteld tegen deze uitspraak.

## **3 Het geschil**

- 3.1. HVB vordert samengevat - veroordeling van [A] tot betaling van primair € 25.000,00 en subsidiair € 14.850,00, vermeerderd met rente en kosten.
- 3.2. HVB legt aan haar vordering ten grondslag dat [A] onrechtmatig heeft gehandeld door niet de door de NVM met ingang van 1 september 2010 verplicht voorgeschreven meetinstructie te volgen. Dientengevolge heeft zij schade geleden, welke schade zij primair begroot op de op basis van een viertal offertes gebaseerde vraagprijs per vierkante meter na renovatie van de woning vermenigvuldigd met het verschil tussen de opgegeven 60 m<sup>2</sup> en de gemeten 51,9 m<sup>2</sup>. Subsidiair wordt de schade op dezelfde wijze berekend aan de hand van de aankoopprijs van € 110.000,00.
- 3.3. [A] voert verweer.
- 3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

#### **4 De beoordeling**

- 4.1. De vraag die partijen verdeeld houdt is of [A] onrechtmatig heeft gehandeld jegens HVB door niet de door de NVM voorgeschreven meetinstructie te volgen en te melden dat het woonoppervlak van het appartement "ca. 60 m<sup>2</sup>" was.
- 4.2. De rechtbank stelt voorop dat de vraag of een makelaar die bij een transactie betrokken is, gehouden is om zelfstandig te (laten) controleren of van de opdrachtgever of een derde ontvangen gegevens die onder zijn verantwoordelijkheid aan potentiële kopers worden meegedeeld, juist zijn, kan niet in haar algemeenheid worden beantwoord. Dat antwoord is afhankelijk van de omstandigheden van het geval (HR 17 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV6161).
- 4.3. De rechtbank is van oordeel dat [A] in het onderhavige geval onrechtmatig jegens HVB heeft gehandeld door het woonoppervlak van de woning niet volgens de door de NVM voorgeschreven meetinstructie te berekenen. Volgens de in het geding gebrachte informatie is het gebruik van deze meetinstructie door alle NVM-makelaars met ingang van 1 september 2010 verplicht voor alle verkoopopdrachten van woningen, zonder dat daarbij onderscheid wordt gemaakt tussen verkoop aan consumenten of niet-consumenten. Nu de meetinstructie onvoorwaardelijk geldt, mocht ook HVB er in beginsel op vertrouwen dat het door [A] opgegeven oppervlak van de woning volgens de meetinstructie was berekend. Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend NVM-makelaar mag ook door derden zoals HVB worden verwacht dat deze de door de NVM voorgeschreven meetinstructie met ingang van 1 september 2010 volgt.
- 4.4. Gezien het voorgaande faalt het verweer van [A] dat HVB voorafgaande aan de koop niet kenbaar heeft gemaakt dat het woonoppervlak voor haar van wezenlijk belang was. Bovendien heeft directeur Hillenaar van [A] ter comparitie erkend dat voor een vastgoedbedrijf als HVB het woonoppervlak van een woning in verband met de aankoop een belangrijke factor is.
- 4.5. Het beroep van [A] op het in de verhouding koper-verkoper geldende artikel 7:17 lid 6 BW, waarin is bepaald dat bij de koop van een onroerende zaak de vermelding van de oppervlakte wordt vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoeft te beantwoorden, kan [A] in het licht van het voorgaande evenmin baten. Het wettelijk vermoeden wordt immers weggenomen door het feit dat HVB mocht verwachten dat het woonoppervlak was berekend aan de hand van de door de NVM voorgeschreven meetinstructie.
- 4.6. De door [A] aangedragen omstandigheid dat zij geen aanleiding had om te twifelen aan de in het NVM-register opgenomen woonoppervlak van (ca.) 60 m<sup>2</sup> kan zij – mede in het licht van het voorgaande – niet met succes aan HVB tegenwerpen. Dat zij – naar achteraf blijkt ten onrechte –

heeft vertrouwd op de juistheid van de gegevens uit het NVM-register komt in haar verhouding tot HVB voor haar rekening en risico.

- 4.7. De omstandigheden van het geval brengen in het onderhavige geval mee dat [A] aansprakelijk is voor de schade die HVB heeft geleden ten gevolge van de onjuiste opgave van het woonoppervlak door [A].
- 4.8. [A] heeft voorts de omvang van de gevorderde schade betwist. Volgens haar leidt het relativiteitsvereiste ertoe dat slechts het negatief contractsbelang van HVB voor vergoeding in aanmerking komt. Het betoog van [A] dat toerekenbaarheid op grond van artikel 6:162 lid 3 BW niet kan worden aangenomen, aangezien kennis van de onjuistheid van de verstrekte inlichting en kennis van de relevantie ervan voor een derde (lees: HVB) vereist is voor aansprakelijkheid faalt, nu dit betoog er ten onrechte vanuit gaat dat HVB haar vordering grondt op dwaling.
- 4.9. De rechtbank komt toe aan de beoordeling van de omvang van de schade. Zij is van oordeel dat de omvang van de schade niet nauwkeurig kan worden vastgesteld, nu in het onderhavige geval diverse factoren daarop van invloed zijn. De rechtbank zal de schade dan ook met inachtneming van artikel 6:97 BW schatten. Zij overweegt daartoe als volgt.
- 4.10. HVB heeft primair betoogd dat de schade dient te worden berekend door uit te gaan van het verlies aan verkoopwaarde na verbouwing. Subsidiair berekent zij haar schade uitgaande van teveel betaalde aankoopwaarde. Ter zitting heeft HVB aangegeven dat de aangeboden aankoopprijs van € 110.000,00 heeft gebaseerd op een berekening van de te verwachte verkoopprijs na verbouwing en de verbouwingskosten.
- 4.11. De rechtbank neemt tot uitgangspunt dat de verbouwingskosten ten gevolge van het verschil in oppervlak niet substantieel anders zullen zijn, sterker nog, nu een oppervlak van 8,1 m<sup>2</sup> niet verbouwd hoefde te worden, zullen de verbouwingskosten lager zijn uitgevallen. De rechtbank acht het daarom niet aannemelijk dat HVB de verbouwingskosten noemenswaardig zou hebben verlaagd wanneer zij voorafgaand aan de koop bekend zou zijn geweest met het correcte woonoppervlak. Daartoe is redengevend dat gesteld noch gebleken is dat de keuken en de badkamer, in welke ruimtes de meeste verbouwingskosten zullen zijn gemaakt, in belangrijke mate afwijken van de door [A] opgegeven maten. Ware dit wel het geval geweest, dan had HVB immers reeds ten tijde van de verbouwing hebben moeten constateren dat de begrote kosten wegens het extra opvullen van 8,1 m<sup>2</sup> keuken en/of badkamer aanzienlijk zouden worden overschreden. Onbestreden is echter dat HVB de afwijking van het woonoppervlak pas na afloop van de verbouwing heeft geconstateerd.
- 4.12. Nu de woning ten gevolge van de verbouwing in een geheel andere staat is komen te verkeren en de waardeinstijging volledig is toe te schrijven aan de verbouwingwerkzaamheden acht de rechtbank het niet redelijk om de schade te schatten aan de hand van de door HVB opgegeven verkoopwaarde.
- 4.13. De rechtbank zal de schade daarom schatten aan de hand van de door HVB betaalde aankoopprijs, nu daarin alle factoren die voor HVB aanleiding zijn geweest om tot aankoop over te gaan (dus niet alleen het woonoppervlak, maar ook de ligging, de staat van onderhoud e.d.) zijn verdisconteerd. Zeker nu [A] zelf heeft erkend dat het woonoppervlak voor HVB 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 aan de hand van de gemiddelde vierkante meterprijs vermenigvuldigd met het verschil tussen de opgegeven en de daadwerkelijke vierkante meters woonoppervlak. De schade op basis van de aankoopprijs berekent HVB op € 14.850,00 (€ 1.833,33 m<sup>2</sup> (€ 110.000,00 : 60 m<sup>2</sup>) x 8,1 m<sup>2</sup>). [A] heeft weliswaar erkend dat het woonoppervlak voor HVB een belangrijke waarde is geweest, maar heeft tevens aangegeven dat er nog andere factoren van belang zijn voor de aankoop van een woning, zoals de ligging en de locatie. Nu HVB op basis van een bezichtiging van de woning tot de aankoop is overgegaan, staat

vast dat niet enkel het woonoppervlak voor haar van belang is geweest bij de aankoop. Bovendien acht de rechtbank het onvoldoende aannemelijk dat HVB bij bekendheid met het correcte woonoppervlak haar vraagprijs zou hebben verlaagd tot € 95.150,00. Onder de gegeven omstandigheden stelt de rechtbank de schade van HVB vast op een bedrag € 12.000,00.

4.14. Nu [A] geen verweer heeft gevoerd tegen de gevorderde wettelijke rente, zal de rechtbank deze zoals (subsidiar) verzocht toewijzen. Ook tegen de subsidiar gevorderde buitengerechtelijke kosten is geen verweer gevoerd, zodat deze zoals verzocht zullen worden toegewezen.

4.15. [A] zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van HVB worden begroot op:

- dagvaarding € 101,12
- griffierecht 1.836,00
- salaris advocaat 1.158,00 (2,0 punten × tarief € 579,00)

Totaal € 3.095,12

## **5 De beslissing**

De rechtbank

5.1. veroordeelt [A] om aan HVB te betalen een bedrag van € 12.000,00, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over het toegewezen bedrag met ingang van 14 december 2012 tot de dag van volledige betaling,

5.2. veroordeelt [A] om aan HVB te betalen een bedrag van € 923,50,

5.3. veroordeelt [A] in de proceskosten, aan de zijde van HVB tot op heden begroot op € 3.095,12,

5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.L.M. Luiten en in het openbaar uitgesproken op 11 september 2013.