

ECLI:NL:RBAMS:2021:4666

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	01-09-2021
Datum publicatie	03-09-2021
Zaaknummer	C/13/694299 / HA ZA 20-1229
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Aansprakelijkheid makelaar voor meetfout; meetinstructie NVM; geen causaal verband met schade; het conditio sine qua non-verband; kopers hebben een marktconforme prijs betaald ook met kleinere oppervlakte.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer / rolnummer: C/13/694299 / HA ZA 20-1229

Vonnis van 1 september 2021

in de zaak van

1 [eiser] ,

2. [eiseres],

beide wonende te [woonplaats] ,

eisers,

advocaat mr. R.P. Zieltjens te Amsterdam,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

PRO MAKELAARS B.V.,

gevestigd te Amsterdam,

gedaagde,

advocaat mr. O.B. Zwijnenberg te Rotterdam.

Partijen zullen hierna [eisers] en Pro Makelaars genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 13 november 2020, met producties,
- de conclusie van antwoord tevens houdende een verzoek ex artikel 22 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv), met producties,
- de op 6 juli 2021 ingekomen producties van [eisers] ,
- het tussenvonnis van 28 april 2021 waarin de mondelinge behandeling is bepaald,
- het proces-verbaal van mondelinge behandeling van 21 juli 2021 en de daarin genoemde stukken.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Op 14 maart 2014 hebben [eisers] voor € 325.000,00 een woning gelegen aan de [adres] (hierna: de woning) gekocht, na een bezichtiging en een aanvankelijk geweigerd bod van € 307.500,00. Pro Makelaars trad daarbij namens de verkoper op als verkopend makelaar. Pro Makelaars is lid van de NVM.

2.2. In verband met deze verkoop heeft Boparai Architectural Services (hierna: BAS) in opdracht van Pro Makelaars een plattegrond van de woning gemaakt en de woning gemeten. BAS rapporteerde daarop een gebruiksoppervlakte wonen van 74 m². Vervolgens heeft Pro Makelaars een verkoopbrochure opgesteld, het woonoppervlak nagerekend op 74,6 m² en in de brochure onder meer een woonoppervlakte van 75 m² genoemd.

2.3. Op 3 april 2014 heeft XL-ent Taxateurs & Aankoopmakelaars in opdracht van [eisers] een taxatierapport (hierna: het taxatierapport) over de woning uitgebracht. Het taxatierapport geeft een woonoppervlakte van 75 m². In het taxatierapport staat daarnaast, voor zover hier relevant, het volgende:

"Omschrijving object en omgeving

(....)

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM,

- 2.4. In 2019 hebben [eisers] besloten de woning te verkopen. In dat kader hebben [eisers] op 23 mei 2019 een NEN-2580 meting in de woning laten verrichten. Het naar aanleiding daarvan door Woning Media opgestelde meetrapport (hierna: het meetrapport) vermeldt een gebruiksoppervlakte wonen van 70,3 m². De woning is door [eisers] verkocht voor € 540.013,00.
- 2.5. In brieven van 3 december 2019 en 28 februari 2020 hebben [eisers] Pro Makelaars aansprakelijk gesteld voor schade als gevolg van de meetfout. In een e-mail van 18 mei 2020 heeft (de verzekeraar van) Pro Makelaars de aansprakelijkheid betwist.

3 Het geschil

- 3.1. [eisers] vorderen na eisiwijziging bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis – samengevat – een verklaring voor recht dat Pro Makelaars onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld en veroordeling van Pro Makelaars tot betaling van de volgens hen geleden schade, primair € 36.103,25 en subsidiair € 20.366,67 danwel in goede justitie te bepalen, en bijkomende kosten.
- 3.2. [eisers] leggen, kort weergegeven, aan hun vorderingen ten grondslag dat Pro Makelaars onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld door een onjuiste woonoppervlakte in de verkoopbrochure te vermelden, namelijk 75 m² in plaats van 70,3 m². Volgens [eisers] heeft Pro Makelaars daarmee in strijd gehandeld met de verplichte Meetinstructie voor NVM-makelaars. Pro Makelaars moet daarom de door [eisers] geleden schade vergoeden. Aldus steeds [eisers]
- 3.3. Pro Makelaars voert verweer en stelt zich, kort weergegeven, op het standpunt dat BAS conform de meetinstructie gemeten heeft. Verder stelt zij dat haar een beroep toekomt op de exoneratieclausule van artikel I lid 5 van de Algemene Bepalingen bij de koopovereenkomst omtrent onjuistheid of onvolledigheid van metingen. Daarnaast hebben [eisers] een marktconforme prijs betaald voor de woning en was de verkoper niet bereid om de woning voor een lager bedrag te verkopen. Tenslotte hebben [eisers] volgens Pro Makelaars de schade en het causaal verband met de meting niet aangetoond. Door interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij de uitvoering van het meten worden verschillen in meetuitkomsten niet volledig uitgesloten. Aldus steeds Pro Makelaars.
- 3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

- 4.1. De kern van het geschil is of Pro Makelaars jegens [eisers] onrechtmatig heeft gehandeld door het vermelden van een woonoppervlakte van 75 m² in plaats van 70,3 m² en of [eisers] als gevolg daarvan schade hebben geleden die Pro Makelaars moet vergoeden. De vorderingen van [eisers] zullen worden afgewezen, omdat de causaliteit met schade van [eisers] onvoldoende is komen vast te staan. Daartoe is het volgende redengevend.
- 4.2. Pro Makelaars dient als een redelijk bekwaam en redelijk handelend NVM-makelaar op te treden, ook jegens de partij waarvoor zij niet optreedt en die geen bijstand van een makelaar heeft, zoals in dit geval. Deze norm wordt ingevuld als volgt. Een verkopend makelaar handelt onrechtmatig jegens een aspirant-koper indien de makelaar jegens deze niet de zorgvuldigheid betracht die in de omstandigheden van het geval van de makelaar mag worden verwacht. Daarvan kan onder meer sprake zijn indien de makelaar de aspirant-koper voorafgaand aan de verkoop onjuiste of misleidende informatie verstrekt over de eigenschappen van de zaak waarvan hij moet begrijpen dat deze voor de (betrokken) koper bij diens aankoopbeslissing van belang kunnen zijn. Indien

het om een woning gaat, behoort tot die eigenschappen in het algemeen de netto woon- of gebruiksoppervlakte. Bij de beoordeling of de makelaar, door het verstrekken van dergelijke onjuiste of misleidende informatie, onrechtmatig heeft gehandeld jegens de koper, komt het aan op het vertrouwen dat de koper in de omstandigheden van het geval aan de gegeven informatie mocht ontleen (HR 17 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV6162). De aspirant-koper mag erop vertrouwen dat een NVM-makelaar de meetinstructie heeft gevolgd. De meetinstructie strekt ter bescherming van de aspirant-koper.

- 4.3. Vaststaat dus dat Pro Makelaars als NVM-makelaar gehouden was bij het opmeten van de woning de Meetinstructie te volgen. Pro Makelaars heeft in het kader van de verkoop BAS opdracht gegeven een plattegrond van de woning te maken en de woning daarvoor op te meten. BAS heeft volgens Pro Makelaars aan de hand van de Meetinstructie een woonoppervlakte van 74 m² vastgesteld. Pro Makelaars verklaart dat BAS dat altijd doet. Pro Makelaars heeft de woonoppervlakte nagemeten en kwam uit op 74,6 m². In de verkoopbrochure vermeldde zij 75 m². Het in 2014 door XL-ent opgestelde taxatierapport geeft eveneens een woonoppervlakte van 75 m² en vermeldt daarbij dat de woning is gemeten volgens de meest recente Meetinstructie. Omdat BAS en de taxateur in 2014 tot vrijwel gelijke maatvoeringen zijn gekomen, moet het ervoor gehouden worden dat die maatvoeringen conform de toen geldende Meetinstructie tot stand zijn gekomen. Ook het meetrapport van Woning Media in 2019 (zie de tekening op pag. 3) komt tot vrijwel gelijke metingen van de ruimtes als de maatvoering op de tekening van BAS (prod. G 1), maar vermeldt een andere woonoppervlakte, namelijk 70,3 m².
- 4.4. Dit laatste meetrapport vormt voor [eisers] de basis om te stellen dat Pro Makelaars onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld. Pro Makelaars heeft in beginsel onrechtmatig gehandeld indien zij niet overeenkomstig de meetinstructie de woonoppervlakte van de woning heeft vastgesteld. Maar zelfs indien Pro Makelaars een verwijt valt te maken en de vermelde woonoppervlakte in 2014 onjuist is geweest, leidt dat niet zonder meer tot toewijzing van een schadevergoeding. Daarvoor dient vast komen te staan dat [eisers] schade hebben geleden als gevolg van de onjuiste vermelding van de woonoppervlakte, dus dat er causaal verband tussen de verminderde oppervlakte en de schade bestaat. Het causale verband als bedoeld in art. 6:162 lid 1 BW (het *conditio sine qua non*-verband), waar het hier om gaat, moet worden vastgesteld door vergelijking van enerzijds de situatie zoals die zich in werkelijkheid heeft voorgedaan, en anderzijds de hypothetische situatie die zich zou hebben voorgedaan als de onrechtmatige gedraging achterwege was gebleven. [eisers] dienen feiten en omstandigheden waaruit het causaal verband volgt te stellen en zo nodig bewijzen.
- 4.5. Anders dan [eisers] bepleiten, kan hun schade niet eenvoudigweg worden gesteld op een evenredig deel van de (ver)koopsom, maar moet de causaliteit tussen beide situaties worden vastgesteld. Beoordeeld moet worden of [eisers] de woning voor een lagere prijs hadden kunnen krijgen. Daarbij is van belang dat de staat van de woning goed was toen [eisers] die in 2014 kochten. De woning was immers recentelijk verbouwd en uitgebouwd. Daarnaast hebben [eisers] de woning voorafgaand aan de koop de woning bezichtigd en daarbij niet aangegeven dat de oppervlakte van de woning voor hen van doorslaggevend belang was. Hun opmerking over de hoogte van de vierkantemeterprijs is daartoe niet voldoende. Dat [eisers] naar eigen zeggen niet bereid waren geweest om € 325.000,00 te betalen als de oppervlakte 70,3 m² is, betekent niet dat zij de woning voor een (evenredig) lager bedrag hadden kunnen kopen. Integendeel, toen hun eerste bod van € 307.500,00 werd afgewezen hebben zij hun bod vrijwel direct en zonder tussenstap verhoogd naar € 325.000,00. Dit laatste bod is wel door de verkoper geaccepteerd.
- 4.6. Pro Makelaars voert daartegenover aan dat [eisers] een marktconforme prijs hebben betaald, ook bij een oppervlakte van 70,3 m². Ter onderbouwing van haar standpunt dat [eisers] een marktconforme prijs voor de woning hebben betaald, heeft Pro Makelaars een door [makelaarsgroep] (hierna: [makelaarsgroep]) opgestelde waardeverklaring in het geding gebracht. Uitgaande van een woonoppervlakte van 70,3 m², heeft [makelaarsgroep] de verkoopwaarde van de woning per 5 maart 2014 vastgesteld op een bedrag van € 328.775,00.

Daarmee is [makelaarsgroep] uitgekomen op een iets hoger bedrag dan het betaalde. [eisers] hebben daartegen ingebracht dat verkeerde vergelijkingspanden zijn gekozen door [makelaarsgroep], omdat die een woonoppervlakte van 75 en 80 m² hebben. Uit het rapport van [makelaarsgroep] blijkt dat de referentieobjecten in dezelfde buurt zijn gelegen, in dezelfde periode zijn verkocht, qua type woning vergelijkbare kwalificaties hebben en met vergelijkbare erfpachtgegevens. De woning van 75 m², maar zonder uitbouw, heeft op 7 juli 2014 een verkoopprijs van € 350.000,- opgebracht. Die prijs ligt dus behoorlijk veel hoger dan de door [eisers] betaalde.

4.7. Daarnaast heeft Pro Makelaars een tabel overgelegd van de prijsontwikkeling van woningen met bouwperiode tot 1945 en oppervlakte tussen 60 en 85 m² en met dezelfde cijfers van de postcode. Aan de hand daarvan heeft zij de koopprijs van de woning in Q2 van 2014 doorgerekend naar de verkoopwaarde van de woning in Q3 van 2019. Dit komt uit op een gemiddelde prijsstijging van 65,7 %, dus een verkoopprijs van € 538.525,-. Dit is vrijwel gelijk aan de door [eisers] gerealiseerde verkoopprijs. In het licht hiervan kan niet geoordeeld worden dat [eisers] als de meetfout wordt weggedacht, in 2014 een prijs voor de woning hebben betaald die niet marktconform was en daarmee is niet komen vast te staan dat zij schade hebben geleden als gevolg van een onjuiste vermelding van de woonoppervlakte door Pro Makelaars. Aan schatting van de schade op basis van artikel 6:97 Burgerlijk Wetboek (BW) wordt om dezelfde reden niet toegekomen.

4.8. Al het voorgaande leidt tot de conclusie dat de vorderingen van [eisers] worden afgewezen.

4.9. [eisers] wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten, aan de zijde van Pro Makelaars tot op heden begroot op:

- griffierecht: € 2.042,00
- salaris advocaat: € 1.442,00 (2,0 punten x tarief III: € 721,00)
- totaal: € 3.484,00.

4.10. De nakosten worden begroot en toegewezen zoals in de beslissing vermeld.

4.11. Dit alles leidt tot de hiernavolgende beslissing.

5 De beslissing

De rechtbank

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt [eisers] in de proceskosten, aan de zijde van Pro Makelaars tot op heden begroot op € 3.484,00,

5.3. veroordeelt [eisers] in de na dit vonnis aan de zijde van Pro Makelaars ontstane nakosten, begroot op € 163,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden en de veroordeelde niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan, met een bedrag van € 85,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak,

5.4. verklaart dit vonnis voor wat betreft de kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. C.M.E. de Koning en in het openbaar uitgesproken op 1 september 2021.

De griffier is verhinderd

dit vonnis mede te ondertekenen