

Aansprakelijkheid makelaar. Handelt een bij de NVM aangesloten (verkopend) makelaar onrechtmatig c.q. onzorgvuldig jegens een koper door in de verkoo...

Hof Amsterdam 24-01-2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:191

Instantie

Hof Amsterdam

Datum

24 januari 2017

Magistraten

Mrs. C.C. Meijer, L.R. van Harinxma thoe Slooten, M.E. van Rossum

Zaaknummer

200.177.884/01

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

Vakgebied(en)

Verbintenissenrecht / Aansprakelijkheid

Brondocumenten

ECLI:NL:GHAMS:2017:191, Uitspraak, Hof Amsterdam, 24-01-2017

ECLI:NL:GHAMS:2015:4271, Uitspraak, Hof Amsterdam, 13-10-2015

Wetgeving

Art. 6:101, 6:162, 7:17 lid 6 BW

Essentie

Koop woning. Aansprakelijkheid verkopend makelaar. Meetinstructie.

Handelt een bij de NVM aangesloten (verkopend) makelaar onrechtmatig c.q. onzorgvuldig jegens een koper door in de verkoopinformatie een woonoppervlak te vermelden dat niet in overeenstemming is met de binnen de vereniging (NVM) geldende meetinstructie?

Samenvatting

Een verkopend makelaar krijgt in 2010 een woning in de verkoop en neemt in de verkoopinformatie een (bruto) woonoppervlakte op van "ca. 80 m²". Nadat de woning net één week te koop staat, biedt koper (appellant) zonder serieuze onderhandelingen de vraagprijs van € 415.000. Verkoper stemt daarmee in. Tussen koop en levering taxeert een derde in opdracht van koper de woning (in het kader van de benodigde financiering) op een (markt)waarde van € 395.000. Levering van de woning vindt begin 2011 plaats. Ruim drie jaar na de levering wenst koper de woning te verkopen. Daarbij laat koper de woning opmeten door een meetbureau aan de hand van de (binnen de NVM geldende) meetinstructie. Het meetbureau komt uit op een (netto) woonoppervlak van 71,11 m². Koper zet zijn woning te koop met vermelding van 71 m². Voor het verschil in woonoppervlak van 8 m² (het verschil bruto/netto daargelaten) stelt koper de verkopend makelaar aansprakelijk. Volgens koper had de verkopend makelaar destijds het netto woonoppervlak moeten vermelden conform de meetinstructie. De onzorgvuldigheid van de makelaar bestaat uit de enkele vermelding van het bruto woonoppervlak.

Rb.: De rechtbank wijst de vordering van koper in eerste aanleg af. De meetinstructie zou ten tijde van de verkoopopdracht (augustus 2010) nog niet verplicht zijn voorgeschreven. Die verplichting gold pas per 1 september 2010. De verkoop was toen al rond. Tegen dat oordeel komt koper in beroep.

Hof: Bij de beoordeling stelt het hof voorop dat de meetinstructie zou zijn ingevoerd (voor nieuwe opdrachten per 15 juni 2010) omdat derden erop zouden moeten kunnen vertrouwen dat het netto woonoppervlak bij verkoop wordt vermeld. Volgens het hof zou de meetinstructie reeds verplicht zijn voorgeschreven op het moment dat verkopend makelaar de woning in verkoop kreeg. Door geen netto woonoppervlak conform de meetinstructie te vermelden, zou verkopend makelaar onrechtmatig jegens appellant hebben gehandeld. Gelet op het doel van de meetinstructie komt verkopend makelaar geen beroep toe op de exoneratie in de verkoopbrochure noch op de onderzoeksplicht van koper zelf. Ook kan de verkopend makelaar geen beroep doen op schending van de klachtplicht en/of eigen schuld aan de zijde van koper. Voor de door koper geleden schade moet een vermogensvergelijking worden gemaakt tussen de feitelijke en hypothetische situatie. Bij

Verwant oordeel

Zie ook:

- Rb. Den Haag 11 september 2013, RVR 2014/6;
- Rb. Gelderland 16 december 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:8297.

Zie anders:

- HR 17 februari 2012, NJ 2012/290 (*Alcoa/Savills*);
- Hof Amsterdam 10 december 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4907;
- Rb. Amsterdam 2 december 2016, 4688959 \ CV EXPL 15-35541: aansprakelijkheid taxateur bij vermelding van woonoppervlak in taxatierapport dat niet in lijn was met de meetinstructie. Vordering van eigenaar wordt afgewezen omdat niet vaststaat dat de taxateur de waarde van de woning te hoog zou hebben ingeschat;
- Rb. Amsterdam 21 september 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:11289: aansprakelijkheid verkopend makelaar voor onjuist woonoppervlak in de verkoopinformatie. Vordering van koper wordt afgewezen omdat koper het woonoppervlak zelf heeft kunnen waarnemen. Bovendien zijn plattegronden met vermelding van de juiste maten aan koper verstrekt. Verkopend makelaar heeft niet onrechtmatig gehandeld;
- Rb. Gelderland 16 december 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:8232;
- Rb. Gelderland 4 november 2015, 4202019 CV EXPL 15-3748: aansprakelijkheid verkopend makelaar voor onjuist woonoppervlak in de verkoopinformatie. Vordering van kopers wordt afgewezen omdat niet vast staat dat kopers schade zouden hebben geleden vanwege het onjuiste woonoppervlak. Daarnaast acht de rechtbank het onaannemelijk dat geen enkele foutmarge zou zijn toegestaan, mede met het oog op de standaard onder- en bovenmaat clausule in de koopovereenkomst en de circa-vermelding in de verkoopbrochure;
- Rb. Noord-Nederland 14 februari 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:759: aansprakelijkheid verkopend makelaar voor verstrekking meetrapport aan koper waarin foutief woonoppervlak van de zolder stond vermeld. Vordering van koper afgewezen. Verstrekking van meetrapport was een "extra service" van de makelaar, vermelding van het totale woonoppervlak in verkoopinformatie was bovendien in lijn met de meetinstructie. Koper heeft verder de woning meermaals bezichtigd en het woonoppervlak van de zolder kunnen waarnemen. Van onder- en bovenmaatclausule in de koopovereenkomst (waar de makelaar geen partij bij is) gaat een zekere reflexwerking uit.

Wenk

Ter achtergrondinformatie: in 2010 heeft de NVM de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580" (hierna: de meetinstructie) verplicht aan haar leden voorgeschreven door middel van een intern verenigingsreglement. Deze meetinstructie schrijft voor hoe makelaars woningen moeten opmeten. Makelaars zijn verplicht om in verkoopinformatie het netto woonoppervlak te vermelden tenzij anders is aangegeven. Dit onderwerp is met name de laatste jaren relevant geworden omdat veel kopers die vlak voor, na of rond de invoering van de Meetinstructie een woning hebben gekocht die (als gevolg van de crisis) nu pas willen verkopen. Als achteraf blijkt dat de meetinstructie destijds niet is toegepast, ontstaat bij veel kopers de indruk dat hun woning is gekrompen (omdat deze op papier over "minder" vierkante meters beschikt). Kopers houden daarvoor de verkopend makelaar verantwoordelijk. Een eventuele claim jegens verkoper is in veel gevallen kansloos gelet op de standaardbepaling in koopovereenkomsten dat geen van de partijen enig recht kan ontlenen aan verschil in oppervlak (de contractuele vastlegging van art. 7:17 lid 6 BW).

Terug naar het arrest. Hoewel er steeds meer lagere rechtspraak over dit onderwerp verschijnt, had het Hof Amsterdam in deze kwestie een primeur. Sinds de invoering van de meetinstructie lag voor het eerst de vraag aan het hof voor of een verkopend makelaar onzorgvuldig handelt als hij de instructie niet in acht heeft genomen. Het hof beantwoordt die vraag bevestigend. Een redelijk handelend en bekwaam NVM-(verkoop)makelaar moet de meetinstructie toepassen. Het hof stelt voorop dat de meetinstructie zou zijn ingevoerd omdat derden erop moeten kunnen vertrouwen dat bij verkoop van een woning het juiste (lees: netto) woonoppervlak wordt vermeld. Door een onjuist woonoppervlak te vermelden, handelt een verkopend makelaar in strijd met hetgeen in het maatschappelijk verkeer betamelijk is, aldus het hof. Aan de exoneratie voor boven- en ondermaat in de koopovereenkomst en/of een beroep op art. 7:17 (lid 6) BW komt geen betekenis toe omdat die bepalingen enkel tussen koper en verkoper zouden gelden. Ook kan de makelaar geen beroep doen op de klachtplicht noch op eigen schuld van de koper. Nadat het hof heeft vastgesteld dat de makelaar onzorgvuldig heeft gehandeld, komt de vraag aan de orde of de koper schade heeft geleden. Daarvoor moet volgens het hof een vermogensvergelijking worden gemaakt. Echter, omdat de schade kennelijk niet exact kan worden vastgesteld, doet het hof een schatting. Ondanks het eerdere oordeel dat geen sprake is van eigen schuld, somt het hof daarna een aantal omstandigheden op die toch die richting op wijzen. Op basis van die omstandigheden komt het hof tot de conclusie dat het exacte woonoppervlak niet van doorslaggevend belang is geweest bij de aankoop. Toch bedraagt de schade volgens het

hof € 10.000. Het Hof Amsterdam had een primeur, maar worstelt aantoonbaar met het schadevraagstuk. Of dit de standaardlijn in de jurisprudentie zal worden, is daarom nog maar de vraag. De cassatietermijn loopt nog. Het gros van de lagere rechtspraak wijst een andere kant op.

Partij(en)

Appellant 1 en appellante 2, beide appellanten, adv.: mr. J.C.A. Stevens te Den Haag, tegen
Geïntimeerde, h.o.d.n. X. Makelaardij O.G., adv.: mr. C.J.J.C. Arnouts te Amsterdam.

Uitspraak

Hof:

1. Het geding in hoger beroep

Appellanten hebben bij exploit geïntimeerde aangezegd in hoger beroep te komen van een of meer tussen partijen in de onderhavige zaak gewezen vonnissen, met dagvaarding van geïntimeerde voor dit hof.

De zaak is op de rol ingeschreven en geïntimeerde is bij advocaat verschenen.

2. Beoordeling

Het hof ziet aanleiding om een comparitie van partijen te gelasten. Het doel is het verkrijgen van inlichtingen, het beproeven van een minnelijke regeling en/of het bespreken van het verdere verloop van het hoger beroep, waarbij onder meer mediation, bewijsvoering en/of rapportage door deskundigen aan de orde kunnen komen. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

3. Beoordeling

3.1

Het gaat in deze zaak kort samengevat om het volgende.

- a. Appellant 1 heeft op 13 september 2010 de woning aan de adres 1 (hierna: de woning) gekocht voor van € 415.000.
- b. Geïntimeerde, die is lid is de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (hierna: de NVM), trad op als makelaar voor de verkoper.
- c. Een medewerker van geïntimeerde heeft de woning in augustus 2010 opgemeten en kwam daarbij uit op een bruto vloeroppervlakte van circa 77 m².
- d. Op 25 augustus 2010 is de woning te koop gezet voor een bedrag van € 415.000. In de brochure ten behoeve van de verkoop van de woning staat vermeld, voor zover hier van belang:

“Sfeervol en licht 4-kamer benedenhuis van 80 m² met zonnige tuin (...).

Kenmerken:

Woonoppervlakte: ca. 80 m² (...)

Aan het slot is opgenomen:

“Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.”

- e. Op 1 september 2010 heeft appellant 1 een bod van € 415.000 uitgebracht op de woning. Op 13 september 2010 hebben appellant 1 en de verkopers de koopovereenkomst ondertekend. De woning is vervolgens ten behoeve van de aanvraag van een hypothecaire lening door A1 Makelaars te Amsterdam getaxeerd op € 395.000. A1 Makelaars heeft in haar rapport bij de vraag “Indicatie woonoppervlakte”, 80 m² vermeld. Levering heeft plaatsgevonden op 5 januari 2011.
- f. In artikel 1 onder 5 van de algemene bepalingen behorende bij de koopovereenkomst is een exoneratieclausule opgenomen ten aanzien van de onder- of bovenmaat van de woning.
- g. In verband met het voornemen van appellant 1 om de woning te verkopen, heeft hij deze op 7 januari 2014 laten inmeten door Inmeten.com. Het rapport van Inmeten.com houdt, voor zover hier van belang, in:

“(…) Meetrapport volgens de Branchebrede meetinstructie op basis van Nen 2580 (...)

Bijzonderheden: Bruto vloeroppervlak (...) is 77,45 m². (...)

Gebruiksoppervlak woonruimte 71,11 m² (...)

- h. De raadsman van appellant 1 heeft geïntimeerde op 20 januari 2014 aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van het verschil in woonoppervlakte.
- i. Partijen hebben Object & Co gezamenlijk de opdracht gegeven om de gebruiksoppervlakte van de woonruimte

vast te stellen. Het op 17 april 2014 uitgebrachte rapport luidt, voor zover hier van belang:

“(…) Verantwoording Meetrapport NEN 2580 (…)

Bruto vloeroppervlakte — Woning 77,90 m² (…)

Gebruiksoppervlakte(n) — Wonen 70,90 m² (…)”

- j. Appellant 1 heeft de woning op 11 februari 2014 via een andere makelaar te koop aangeboden voor € 375.000. De verkoopinformatie vermeldt een woonoppervlakte van 71 m². De woning is binnen twee weken voor € 374.000 verkocht.
- h. De ledenraad van de NVM heeft op 4 juni 2010 bepaald dat per 1 september 2010 alle meetgegevens voor woningen gebaseerd en zo nodig gecorrigeerd dienden te zijn op basis van de “Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580” (hierna: de meetinstructie). Dit houdt in dat NVM-makelaars verplicht zijn om in de verkoopinformatie de netto woonoppervlakte (gebruiksoppervlakte) van een woning te vermelden of daarin uitdrukkelijk moeten aangegeven dat een andere meetmethode is gevolgd.

3.2

Appellant 1 vordert in deze procedure dat geïntimeerde wordt veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding, met wettelijke rente vanaf de dag der dagvaarding en proceskosten. Appellant 1 legt hieraan ten grondslag dat geïntimeerde onrechtmatig jegens hem heeft gehandeld door hem in strijd met de voor NVM-makelaars geldende meetinstructie een woning aan te bieden met een apert onjuiste gebruiksoppervlakte, waardoor hij schade heeft geleden.

Geïntimeerde heeft zich verweerd. Zij heeft onder meer aangevoerd dat de meetinstructie waarop appellant 1 zich beroept pas op 1 september 2010 verplicht is gesteld en dat appellant 1 op die datum zonder onderhandelen een bod had uitgebracht ter hoogte van de vraagprijs.

3.3

De rechtbank heeft de vorderingen van appellant 1 afgewezen. Zij heeft overwogen (samengevat) dat de vraag of geïntimeerde onrechtmatig heeft gehandeld ontkennend moet worden beantwoord, omdat op het moment waarop de woning werd gemeten en door geïntimeerde te koop werd aangeboden, de meetinstructie door de NVM nog niet verplicht was gesteld en appellant 1 er daarom niet op mocht vertrouwen dat in de verkoopbrochure de netto woonoppervlakte volgens de NEN-2580 norm werd vermeld. In het verlengde daarvan achtte de rechtbank het noemen van een (bruto) woonoppervlakte van circa 80 m² terwijl dit — zoals in 2014 bleek — in werkelijkheid ongeveer 3 m² minder was evenmin onrechtmatig, aangezien het woord ‘circa’ in een dergelijke marge voorziet en het een feit van algemene bekendheid is dat dergelijke maten in advertenties naar boven worden afgerond.

Tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komt appellant 1 met zijn grieven op.

3.4

Tegen het tussenvonnissen van 24 december 2014 is geen grief geformuleerd, zodat appellant 1 in zoverre niet-ontvankelijk is.

3.5

De grieven I, II en III richten zich tegen het oordeel van de rechtbank dat de meetinstructie toen geïntimeerde de woning op 25 augustus 2010 te koop zette nog niet van toepassing was en dat haar daarom geen onrechtmatig handelen kan worden verweten. De grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

3.6

Appellant 1 voert aan dat de rechtbank er ten onrechte vanuit is gegaan dat de meetinstructie voor de onderhavige woning pas vanaf 1 september 2010 gold. Hij stelt dat de ledenraad van de NVM op 4 juni 2010 heeft besloten dat ten aanzien van nieuw aangeboden woonhuizen al vanaf 15 juni 2010 aan de meetinstructie moest zijn voldaan en dat de woonoppervlakte-aanduiding voor woningen die op 15 juni 2010 reeds waren aangeboden zo nodig voor 1 september 2010 daaraan moest zijn aangepast. Aangezien geïntimeerde de woning op 25 augustus 2010 te koop heeft aangeboden, had zij deze moeten toepassen. Ter onderbouwing van zijn stelling dat de meetinstructie toen al was voorgeschreven, heeft appellant 1 een “Aanhangsel Segmentspecifieke kwaliteitsparagrafen december 2013” overgelegd, behorende bij het “Reglement Lidmaatschap & Aansluiting” van de NVM. In artikel 6 van dat aanhangsel staat:

“De vermelding van oppervlakten geschiedt conform de ‘Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen gebaseerd op NEN 2580’ tenzij uitdrukkelijk door de NVM-makelaar anders is vermeld. Dit artikel is van kracht per 15 juni 2010 voor alle nieuwe opdrachten.”

Daarnaast heeft appellant 1 diverse (tucht)rechtelijke uitspraken ingebracht waarin is geoordeeld dat de betrokken NVM-makelaars een beroepsfout hebben gemaakt door zich niet aan de meetinstructie te houden.

3.7

Het hof stelt voorop dat de ledenraad van de NVM heeft besloten de meetinstructie voor de bij haar aangesloten makelaars

verplicht te stellen, omdat derden erop moeten kunnen vertrouwen dat het woonoppervlak dat bij verkoop wordt vermeld niet de bruto maar de netto (gebruiks)oppervlakte betreft (vastgesteld volgens de zogenaamde NEN-2580). Dat betekent dat indien de meetinstructie op 25 augustus 2010 voor de onderhavige verkoopopdracht gold, geïntimeerde met het vermelden van een aanmerkelijk hoger woonoppervlakte dan het netto woonoppervlak van de woning (te weten een verschil van circa 9 m²) jegens appelland 1 onrechtmatig, want in strijd met hetgeen in het maatschappelijk verkeer betaamt, heeft gehandeld. Gezien het doel dat met de meetinstructie is beoogd, komt geïntimeerde in dat geval — anders dan zij bepleit — geen beroep toe op de in de verkoopbrochure opgenomen exoneratie noch op de onderzoeksplicht van appelland 1 zelf. Appelland 1, die stelt dat hij de woning niet heeft nagemeten omdat hij van andere makelaars begreep dat al volgens de nieuwe normen werd gemeten, heeft er dan gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat dit was gebeurd. Aan de exoneratie voor boven- en ondermaten in de verkoopakte en/of artikel 7:17 BW komt evenmin betekenis toe, omdat deze bepalingen alleen appelland 1 en de verkopers regarderen.

3.8

Geïntimeerde bestrijdt dat de meetinstructie op 25 augustus 2010 van toepassing was. Volgens haar is deze voor alle verkoopopdrachten pas per 1 september 2010 ingevoerd. Geïntimeerde heeft opgemerkt dat die datum in diverse (tucht)rechterlijke uitspraken wordt genoemd en voorts gewezen op de tekst in een brochure over de meetinstructie die de NVM destijds aan haar leden heeft gestuurd. Op pagina 14 van die brochure staat:

“ Geldt de verplichting voor alle te koop staande woningen?

Ja, de verplichting geldt voor alle verkoopopdrachten. De ledenraad heeft op 4 juni bepaald dat per 1 september 2010 alle meetgegevens van woningen gebaseerd en zonodig gecorrigeerd dienen te zijn op basis van de meetinstructie”.

Geïntimeerde voert aan dat het gelet op deze van NVM zelf afkomstige informatie moeilijk valt in te zien waarom zij in augustus 2010 gehouden was om de meetinstructie — als enige — in acht te nemen, terwijl die nog niet verplicht was voorgeschreven door de NVM.

3.9

Het hof overweegt dat niet alleen geïntimeerde maar ook de voormalige raadsman van appelland 1 in eerste aanleg heeft gesteld dat de meetinstructie op 1 september 2010 is ingevoerd, zonder daarbij een onderscheid te maken tussen bestaande en nieuwe verkoopopdrachten. Appelland 1's verwijt dat de rechtbank een kapitale denkfout heeft gemaakt door die datum aan te houden, is in zoverre dan ook niet terecht. Van een gerechtelijke erkenning als bedoeld in artikel 154 Rv waarop appelland 1 niet meer zou mogen terugkomen is echter — anders dan geïntimeerde indiceert — geen sprake. Appelland 1 heeft in hoger beroep alsnog genoegzaam onderbouwd dat de ledenraad van de NVM de meetinstructie voor nieuwe verkoopopdrachten al per 15 juni 2010 verplicht heeft gesteld. Dit blijkt niet alleen uit het hiervoor aangehaalde aanhangsel bij het reglement van de NVM zelf, maar ook uit de door appelland 1 overgelegde uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht van de NVM van 6 juni 2013: dat besluit wordt daarin met zoveel woorden aangehaald. Geïntimeerde heeft geen stukken overgelegd waaruit volgt dat de ledenraad die beslissing niet heeft genomen. In dat licht bezien komt in de onderhavige zaak geen betekenis toe aan het feit dat in de hierboven genoemde NVM-brochure geen onderscheid wordt gemaakt tussen nieuwe en bestaande verkoopopdrachten. Aan het feit dat in meerdere uitspraken de datum 1 september 2010 wordt vermeld komt evenmin gewicht toe, nu de exacte invoerdatum voor nieuwe verkoopopdrachten in die uitspraken geen onderwerp van discussie was.

Het hof gaat er gezien het voorgaande vanuit dat de meetinstructie voor de onderhavige woning op 25 augustus 2010 gold en dat geïntimeerde deze als redelijk bekwaam en redelijk handelend NVM-makelaar had moeten toepassen.

3.10

Het hof verwerpt het verweer van geïntimeerde dat appelland 1 onvoldoende heeft gesteld en onderbouwd dat de onjuiste vermelding van de oppervlakte in de brochure aan haar viel toe te rekenen. Appelland 1 heeft aangevoerd dat geïntimeerde heeft geweten, althans had moeten weten dat de meetinstructie voor de woning al gold, dat alle makelaars al geruime tijd voordien ervan op de hoogte zijn gesteld dat deze eraan zat te komen, dat de NVM daarover ook de pers heeft gezocht en de datum van 15 juni 2010 zelf op haar website vermeldt. Geïntimeerde heeft dit onvoldoende gemotiveerd betwist. Het ligt in de rede dat de NVM haar leden destijds tijdig op de hoogte heeft gesteld van het besluit van de ledenraad om de meetinstructie voor nieuwe verkoopopdrachten al vanaf 15 juni 2010 verplicht te stellen. Geïntimeerde — in wier domein die informatie ligt — heeft niet gesteld dat dit niet (voldoende duidelijk) is gebeurd en dat het besluit haar daarom niet bekend was noch had behoren te zijn. Haar opmerking tijdens de comparitie in eerste aanleg dat het voor makelaars onduidelijk was wanneer de nieuwe NEN-norm zou gaan gelden, is te algemeen om die conclusie te kunnen dragen.

3.11

Het betoog van geïntimeerde dat de vordering van appelland 1 moet worden afgewezen omdat hij te laat heeft geklaagd dan wel sprake is van eigen schuld als bedoeld in artikel 6:101 BW faalt. Zoals hiervoor overwogen was appelland 1 niet gehouden om de woning (eerder) na te meten en mocht hij er gerechtvaardigd op vertrouwen dat geïntimeerde (een

professionele makelaar tevens NVM-lid) de juiste oppervlakte in de brochure had vermeld. Bovendien staan de feiten die relevant zijn voor de schadebegroting, waaronder de (ver)koop prijs van de woning, de in de verkoopinformatie opgegeven woonoppervlakte en de werkelijke woonoppervlakte op basis van de meetinstructie vast. Appellant 1 werpt dan ook terecht op dat geïntimeerde door het tijdsverloop niet in haar verdedigingsbelangen is geschaad. Dat appellant 1 met oog op haar eigen belangen anders had moeten handelen dan hij heeft gedaan, is door geïntimeerde — mede in het licht van de betwisting hiervan door appellant 1 — onvoldoende toegelicht.

3.12

Dat betekent dat het hof toekomt aan de vraag of appellant 1 als gevolg van de onjuiste vermelding van het gebruiksoppervlakte vermogensschade heeft geleden. Hiertoe moet een vergelijking worden gemaakt tussen de vermogenspositie waarin appellant 1 (destijds) in werkelijkheid verkeerde en de (hypothetische) vermogenspositie waarin appellant 1 zou hebben verkeerd wanneer geïntimeerde wél de netto woonoppervlakte in de brochure had vermeld. Naar het hof begrijpt stelt appellant 1 dat wanneer wel het juiste woonoppervlakte was vermeld de koop ook zou zijn gesloten, maar partijen in de onderhandelingen op een lagere koopsom waren uitgekomen omdat de woonoppervlakte een zeer belangrijke rol speelt. Geïntimeerde betwist gemotiveerd dat dit het geval is. Zij voert aan (kort samengevat) dat de woonoppervlakte slechts één van de factoren is die een rol spelen bij de aankoop van een woning, dat appellant 1 op geen enkele wijze heeft onderbouwd en/of toegelicht dat hij minder voor de woning zou hebben betaald indien hij van de netto woonoppervlakte op de hoogte zou zijn geweest en dat het zeer aannemelijk is dat hij dan hetzelfde zou hebben voldaan.

3.13

Het hof stelt voorop dat het woonoppervlakte in de regel één van de factoren is die van belang zijn bij de beslissing om een woning te kopen en de prijs die een koper bereid is daarvoor te betalen. De prijs per m² is ook niet voor alle woningen gelijk. Anders dan appellant 1 bepleit, kan zijn schade dan ook niet eenvoudigweg worden gesteld op een evenredig deel van de (ver)koopsom. Ook is wel degelijk relevant wat de marktwaarde van de woning in 2010 was; indien appellant 1 daarvoor een marktconforme prijs heeft betaald, heeft hij geen schade geleden. Dat appellant 1 naar zijn zeggen niet bereid was om voor de woning € 415.000 te betalen als de oppervlakte 71 m² is, betekent niet per definitie dat ook anderen niet bereid zouden zijn geweest dat bedrag te bieden of dat appellant 1 de woning voor een (evenredig) lager bedrag had kunnen kopen. Een en ander betekent niet dat aan de woonoppervlakte geen betekenis toekomt. De meetinstructie is juist ingevoerd omdat deze in de praktijk voor kopers van belang is. Appellant 1, die stelt dat hij bij zijn zoektocht naar een geschikte woning steeds heeft gekeken naar woningen in de categorie van 75 m² of groter en — zoals gezegd — van andere makelaars had vernomen dat de nieuwe meetinstructie al werd toegepast, heeft naar oordeel van het hof voldoende onderbouwd dat deze meetinstructie ook voor geïntimeerde gold (zie rechtsoverwegingen 3.9 en 3.10) en aannemelijk gemaakt dat hij althans enige schade heeft geleden doordat geïntimeerde deze niet heeft gevolgd. Het hof neemt daarbij in aanmerking dat het hier om een verhoudingsgewijs grote afwijking gaat (te weten 9 m² op een netto woonoppervlakte van 71 m²), dat geïntimeerde heeft gesteld dat zij de verkopers in eerste instantie had geadviseerd om een vraagprijs van € 399.000 te hanteren en dat er nagenoeg geen concurrentie was omdat veel potentiële kopers de vraagprijs te hoog vonden en dat de woning na aankoop in verband met de financiering is getaxeerd op € 395.000. Onder deze omstandigheden kan niet als vaststaand worden aangenomen dat de marktconforme waarde destijds (tenminste) € 415.000 bedroeg en dat de vraagprijs niet onderhandelbaar was. Aan de niet onderbouwde stelling van geïntimeerde dat de verkopers nimmer een lagere koopprijs zouden hebben geaccepteerd gaat het hof voorbij.

3.14

Nu de schade niet exact kan worden vastgesteld, zal deze zo goed mogelijk moeten worden geschat aan de hand van de beschikbare gegevens.

Het hof neemt daarbij in de eerste plaats in aanmerking dat appellant 1 de woning voor aankoop heeft bezichtigd, dat hij daarvoor reeds op 1 september 2010 zonder verdere onderhandeling de volledige vraagprijs heeft geboden en dat hij dat heeft gedaan zonder zich te vergewissen van de exacte woonoppervlakte, hoewel in de brochure het woord 'circa' was vermeld. Dit duidt erop dat appellant 1 de woning graag wilde hebben en dat de exacte netto woonoppervlakte bij de prijsbepaling voor hem niet van doorslaggevende betekenis was. Verder is van belang dat appellant 1 de woning in februari 2014 (met vermelding van een vloeroppervlakte van 71 m²) binnen twee weken voor een bedrag van € 374.000 heeft kunnen verkopen, terwijl hij niet gemotiveerd betwist dat de woningmarkt tussen 2010 en 2013 gemiddeld 7,8% is gedaald en pas in november, december 2013 weer wat opkwam. Een en ander wijst erop dat de woning ondanks de kleinere woonoppervlakte zowel in 2010 als in 2014 een in zekere mate gewild en courant object was. Gelet op een en ander zal het hof de schade van appellant 1, inclusief 2% overdrachtsbelasting, schatten op een bedrag van € 10.000. Hierover zal wettelijke rente worden toegewezen vanaf de dag waarop de dagvaarding in eerste aanleg is betekend. Voor vergoeding van andere kosten ziet het hof geen aanleiding nu appellant 1 niet deugdelijk heeft onderbouwd dat en tot welk bedrag deze zijn gemaakt. Dat geldt ook voor de gevorderde buitengerechtigde kosten.

3.15

De slotsom is dat de grieven I, II en III slagen. In het verlengde daarvan slaagt ook grief IV, die op de proceskostenveroordeling ziet. De bewijsaanbiedingen van geïntimeerde worden verworpen omdat zij is tekortgeschoten in haar stelplicht.

Het vonnis van 3 juni 2015 zal worden vernietigd en geïntimeerde zal worden verwezen in de proceskosten in beide instanties. Het salaris advocaat zal worden berekend over het toegewezen bedrag.

4. Beslissing

Het hof:

verklaart appelland 1 niet-ontvankelijk in het beroep tegen het vonnis van 24 december 2014;

vernietigt het vonnis van 3 juni 2015 en in zoverre opnieuw recht doende;

veroordeelt geïntimeerde tot betaling van € 10.000, met wettelijke rente vanaf 1 oktober 2014;

veroordeelt geïntimeerde in de proceskosten in eerste aanleg, aan de zijde van appelland 1 begroot op € 966,54 aan verschotten en € 904 voor salaris;

veroordeelt geïntimeerde in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van appelland 1 begroot op € 805,19 aan verschotten en € 1.788 voor salaris;

verklaart dit arrest tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.