

[Print het document](#)

ECLI:NL:GHAMS:2017:191

Instantie

Gerechtshof Amsterdam

Datum uitspraak

24-01-2017

Datum publicatie

31-01-2017

Zaaknummer

200.177.884/01

Rechtsgebieden

Civiel recht

Bijzondere kenmerken

Hoger beroep

Inhoudsindicatie

Aansprakelijkheid makelaar. Makelaar vermeldt in strijd met de voor NVM-makelaars voorgeschreven Meetinstructie (op basis van Nen 2580), in de verkoopinformatie van een woning een te hoge (want bruto) woonoppervlakte. Zij handelt daarmee ten opzichte van de koper onrechtmatig en is aansprakelijk voor vermogensschade die deze daardoor heeft geleden. Schade wordt geschat. Zie ECLI:NL:GHAMS:2015:4271.

Vindplaatsen

Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team I

zaaknummer : 200.177.884/01

zaaknummer rechtbank Amsterdam : C/13/573997 / HA ZA 14-980

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 24 januari 2017

inzake

[appellant sub 1] en
[appellante sub 2] ,
beide wonende te [woonplaats]
appellanten,
advocaat: mr. J.C.A. Stevens te Den Haag,

tegen

[geïntimeerde] , h.o.d.n. [X] MAKELAARDIJK O.G.,
gevestigd en kantoorhoudende te [vestigingsplaats] ,
geïntimeerde,
advocaat: mr. C.J.J.C. Arnouts te Amsterdam.

1 Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna [appellant sub 1] (in mannelijk enkelvoud) en [geïntimeerde] genoemd.

[appellant sub 1] is bij dagvaarding van 31 augustus 2015 in hoger beroep gekomen van de vonnissen van de rechtbank Amsterdam van 24 december 2014 en 3 juni 2015, onder bovenvermeld zaaknummer gewezen tussen [appellant sub 1] als eiser en [geïntimeerde] als gedaagde.

Bij tussenarrest van 13 oktober 2015 is een comparitie van partijen gelast. Deze comparitie heeft plaatsgevonden op 17 februari 2016. Hiervan is proces-verbaal opgemaakt.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, met producties;
- memorie van antwoord, met producties;
- akte d.d. 28 juni 2016 van [appellant sub 1] , met productie;
- antwoordakte d.d. 12 juli 2016 van [geïntimeerde] .

Ten slotte is arrest gevraagd.

[appellant sub 1] heeft - onder wijziging van eis - geconcludeerd dat het hof bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard arrest de bestreden vonnissen zal vernietigen en [geïntimeerde] zal veroordelen tot betaling van primair € 52.195,00, subsidiar € 36.873,24, dan wel meer subsidiar een door het hof op basis van artikel 6:97 BW vast te stellen schadevergoeding en van € 1.287,71 aan buitengerechtelijke kosten, met rente en met beslissing over de proceskosten in beide instanties. [geïntimeerde] heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van de bestreden vonnissen, met - uitvoerbaar bij voorraad - veroordeling van [appellant sub 1] in de kosten van het geding in hoger beroep, met nakosten en rente.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2 Feiten

De rechtbank heeft in het vonnis van 3 juni 2015 onder 2.1 tot en met 2.11 de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn (behalve waar het de precieze ingangsdatum van de in rov. 3.1 sub j te noemen meetinstructie voor 'nieuwe' verkooppopdrachten betreft) in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt, waar nodig aangevuld met andere feiten die als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist zijn komen vast te staan.

3 Beoordeling

3.1 Het gaat in deze zaak kort samengevat om het volgende.

- a. [appellant sub 1] heeft op 13 september 2010 de woning aan de [adres] (hierna: de woning) gekocht voor van € 415.000,00.
- 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 € 415.000,00. 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 sub 1] een bod van € 415.000,00 uitgebracht op de woning. Op 13 september 2010 hebben [appellant sub 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 € 395.000,00. 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 sub 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 sub 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 sub 1] heeft de woning op 11 februari 2014 via een andere makelaar te koop aangeboden voor € 375.000,00. De verkoopinformatie vermeldt een woonoppervlakte van 71 m2. De woning is binnen twee weken voor € 374.000,00 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 sub 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 sub 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 sub 1] zich beroept pas op 1 september 2010 verplicht is gesteld en dat [appellant sub 1] op die datum zonder onderhandelen een bod had uitgebracht ter hoogte van de vraagprijs.

3.3 De rechtbank heeft de vorderingen van [appellant sub 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 sub 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 sub 1] met zijn grieven op.

3.4 Tegen het tussenvonniss van 24 december 2014 is geen grief geformuleerd, zodat [appellant sub 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 sub 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 sub 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 sub 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 [appellant sub 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 [appellant sub 1] zelf. [appellant sub 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 [appellant sub 1] en de verkopers regaderen.

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 [appellant sub 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. [appellant sub 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 [appellant sub 1] niet meer zou mogen terugkomen is echter - anders dan [geïntimeerde] indiceert - geen sprake.

[appellant sub 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 [appellant sub 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 [appellant sub 1] onvoldoende heeft gesteld en onderbouwd dat de onjuiste vermelding van de oppervlakte in de brochure aan haar viel toe te rekenen. [appellant sub 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 [appellant sub 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 [appellant sub 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)koopprijs van de woning, de in de verkoopinformatie opgegeven woonoppervlakte en de werkelijke woonoppervlakte op basis van de meetinstructie vast. [appellant sub 1] werpt dan ook terecht op dat [geïntimeerde] door het tijdsverloop niet in haar verdedigingsbelangen is geschaad. Dat [appellant sub 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 sub 1] - onvoldoende toegelicht.

3.12 Dat betekent dat het hof toekomt aan de vraag of [appellant sub 1] als gevolg van de onjuiste vermelding van het gebruiksoppervlakte vermogensschade heeft geleden. Hiertoe moet een vergelijking worden gemaakt tussen de vermogenspositie waarin [appellant sub 1] (destijds) in werkelijkheid verkeerde en de (hypothetische) vermogenspositie waarin [appellant sub 1] zou hebben verkeerd wanneer [geïntimeerde] wél de netto woonoppervlakte in de brochure had vermeld.

Naar het hof begrijpt stelt [appellant sub 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 sub 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 sub 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 sub 1] daarvoor een marktconforme prijs heeft betaald, heeft hij geen schade geleden. Dat [appellant sub 1] naar zijn zeggen niet bereid was om voor de woning € 415.000,00 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 sub 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 sub 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 € 399.000,00 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 € 395.000,00. Onder deze omstandigheden kan niet als vaststaand worden aangenomen dat de marktconforme waarde destijds (tenminste) € 415.000,00 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 sub 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 sub 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 sub 1] de woning in februari 2014 (met vermelding van een vloeroppervlakte van 71 m²) binnen twee weken voor een bedrag van € 374.000,00 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 sub 1], inclusief 2% overdrachtsbelasting, schatten op een bedrag van

€ 10.000,00. 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 sub 1] niet deugdelijk heeft onderbouwd dat en tot welk bedrag deze zijn gemaakt. Dat geldt ook voor de gevorderde buitengerechtelijke 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 [appellant sub 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 € 10.000,00, met wettelijke rente vanaf 1 oktober 2014;

veroordeelt [geïntimeerde] in de proceskosten in eerste aanleg, aan de zijde van [appellant sub 1] begroot op € 966,54 aan verschotten en € 904,00 voor salaris;

veroordeelt [geïntimeerde] in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van [appellant sub 1] begroot op € 805,19 aan verschotten en € 1.788,00 voor salaris;

verklaart dit arrest tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit arrest is gewezen door mrs. C.C. Meijer, L.R. van Harinxma thoe Slooten en M.E. van Rossum en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 24 januari 2017.