

## RECHTBANK DEN HAAG

Team kanton Den Haag

RJP

Rolnummer: 3479706/14-30110

Datum: 3 februari 2015 (bij vervroeging)



Team Kanton  
Den Haag

### Vonnis in de zaak van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**De Boeckwaarde B.V.**,

gevestigd te Den Haag,

eiseres,

gemachtigde: mr. P.A.J. Stevens,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**Makelaarskantoor Kimmel & Co B.V.**,

gevestigd te Den Haag,

gedaagde,

gemachtigde: mr. M. Jongkind.

## 1. Procedure

1.1 De kantonrechter heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de dagvaarding d.d. 29 september 2014 met producties;
- de conclusie van antwoord, met producties;
- de bij brief d.d. 30 december 2014 van de zijde van gedaagde in het geding gebrachte productie.

1.2 Op 19 januari 2015 heeft een comparitie van partijen plaatsgevonden, waarvan de griffier aantekeningen heeft gemaakt.

## 2. Feiten

2.1 Eiseres heeft op 24 april 2013 het appartement aan de Johan van Oldenbarneveltlaan 91d te Den Haag gekocht voor een koopsom van € 310.000,-- kosten koper plus € 5.000,-- aan meeverkochte roerende zaken. Het appartement is aan haar op 31 mei 2013 geleverd. Gedaagde, een NVM-makelaar, trad op als verkopende makelaar.

2.2 Het appartement was door gedaagde op Funda te koop aangeboden. In die publicatie staat het appartement omschreven als "Op een van de mooiste locaties in het Statenviertel gelegen luxe 3-kamer appartement van ca. 105 m<sup>2</sup> woonoppervlak met terras (zuidwest), berging en inpandige parkeerplaats (...)".

2.3 De NVM schrijft haar leden voor dat de oppervlakte van een woning gemeten dient te worden volgens de NEN 2580-norm.

2.4 Op verzoek van eiseres heeft Plink Garantiemakelaars de woonoppervlakte van het appartement volgens de NEN 2580-norm gemeten; zij stelde de oppervlakte op 99,19 m<sup>2</sup>. Op verzoek van gedaagde heeft Meetbureau Pand & Plattegrond de oppervlakte van het appartement volgens de NEN 2580-norm gemeten; zij stelde de oppervlakte vast op 97,8 m<sup>2</sup>. Ten slotte heeft eiseres FEM-visie ook gevraagd het woonoppervlakte van het appartement volgens genoemde NEN-norm te meten. Zij stelde de oppervlakte vast op 98 m<sup>2</sup>.

2.5 Eiseres heeft tegen gedaagde een tuchtklacht ingediend. De klacht zag op de stelling dat gedaagde de oppervlakte van het appartement niet volgens de NEN-norm had berekend. Eiseres betoogde dat de werkelijke oppervlakte 100 m<sup>2</sup> bedroeg. De klacht is in hoger beroep door de Centrale Raad van Toezicht gegrond verklaard. Aan gedaagde is de straf van berisping opgelegd.

### 3. Vordering en verweer

3.1 Eiseres vordert betaling door gedaagde van € 23.412,79, met wettelijke (handels)rente vanaf de dag der dagvaarding, en betaling van € 1.190,- aan buitengerechtelijke incassokosten.

3.2 Eiseres legt aan haar vordering kort gezegd ten grondslag dat gedaagde onrechtmatig jegens haar gehandeld heeft. Zij vordert bij wijze van schadevergoeding de waarde van 7 m<sup>2</sup>, waarbij zij de prijs per m<sup>2</sup> stelt op de koopprijs gedeeld door 105, welk bedrag zij vermeerdert met 2% overdrachtsbelasting. In haar vordering is ook de wettelijke rente vanaf 31 mei 2013 tot de dag der dagvaarding ad € 2.332,80 begrepen.

3.3 Gedaagde voert gemotiveerd verweer, dat voor zover van belang hieronder besproken zal worden.

### 4. Beoordeling

4.1 De kantonrechter stelt voorop dat het appartement een gebruiksoppervlakte heeft van afgerond 98 m<sup>2</sup>. Hij gaat daarbij uit van de meting van het Meetbureau Pand & Plattegrond, nu dat bureau gemeten heeft in opdracht van gedaagde. Er is dan ook een verschil met de in de verkoopdocumentatie opgegeven oppervlakte van 7 m<sup>2</sup>.

4.2 De kantonrechter is van oordeel dat gedaagde onzorgvuldig en mitsdien, uitgaande van de verwijtbaarheid, onrechtmatig jegens eiseres gehandeld heeft door in de verkoopinformatie van het appartement een gebruiksoppervlakte kenbaar te maken die, naar gedaagde erkent, niet bepaald was door de voor NVM-makelaars voorgeschreven NEN 2580-norm. Die norm is voor de leden van de NVM sinds 1 september 2010 voorgeschreven en derden moeten erop kunnen vertrouwen dat door deze groep makelaars gemeten is volgens genoemde norm, zeker nu de NVM op Funda naar die norm verwijst. Niet verlangd kan worden dat eiseres dan nog zelf een onderzoek instelt. Niet van belang is dat voor de vermelding van de oppervlakte in de verkoopdocumentatie de afkorting "ca." is vermeld. Een dergelijke aanduiding ziet op een beperkte afwijking die zeker niet een verschil van 6,7% rechtvaardigt.

4.3 Nu uit het voorgaande volgt dat gedaagde een beroepsfout gemaakt heeft dient de door eiseres geleden schade bepaald te worden. Voor de bepaling daarvan is de hypothetische situatie van belang welke koopprijs eiseres betaald zou hebben voor het appartement indien



zij de juiste oppervlakte gekend zou hebben. De kantonrechter overweegt dat oppervlakte een factor is die van belang is bij het tot stand komen van een biedingsresultaat, maar ook ligging, indeling en staat van het appartement, terwijl tevens van belang is de bereidheid van verkoper om verder in prijs te zakken en het belang dat koper aan de oppervlakte hecht. Uit het voorgaande volgt in elk geval dat de rekenmethodiek die eiseres hanteert niet opgaat, doch slechts als uitgangspunt kan dienen voor een benadering van bedoelde schade.

4.4 Vaststaat dat eiseres en namens haar anderen in totaal in elk geval tweemaal het appartement bezocht hebben alvorens een bod uit te brengen. Tijdens die bezichtigingen is de oppervlakte niet aan de orde geweest. Daaruit kan afgeleid worden dat de oppervlakte niet alleen bepalend was voor het uit te brengen bod. Ook indiceert de vraagprijs (€ 345.000,--) en het biedverloop als weergegeven in de conclusie van antwoord dat de verkoper een opbrengst in de orde van de tot stand gekomen koopprijs beoogde. De WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2012 geeft onvoldoende indicatie over de door verkoper gehanteerde minimumprijs. Hetzelfde geldt voor de opbrengst, respectievelijk vraagprijs van appartementen in hetzelfde complex. De kantonrechter neemt in aanmerking dat in de koopsom begrepen was het recht op een parkeerplaats. Nu de door eiseres geleden schade niet nauwkeurig bepaald kan worden, stelt de kantonrechter die schade in redelijkheid, rekening houdend met voornoemde factoren, vast op € 10.000,--. Dat bedrag zal aan eiseres toegewezen worden.

4.5 Tegen de incassokosten is verweer gevoerd. Uit de producties blijkt dat de gemachtigde van eiseres meer werkzaamheden heeft verricht dan de enkele voorbereiding van de dagvaarding. Deze vordering zal worden toegewezen tot een bedrag van € 833,--, zijnde de incassokosten inclusief BTW gerelateerd aan de toe te wijzen hoofdsom. Tegen de gevorderde wettelijke (handels)rente is eveneens verweer gevoerd. Nu het gaat om schade, gaat de rente lopen vanaf het moment dat de schade opeisbaar is, derhalve vanaf de datum van het transport. Omdat het om schadevergoeding gaat, is de wettelijke rente van artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

4.6 Gedaagde zal als de hoofdzakelijk in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten verwezen worden, rekening houdend met het toegewezen bedrag.

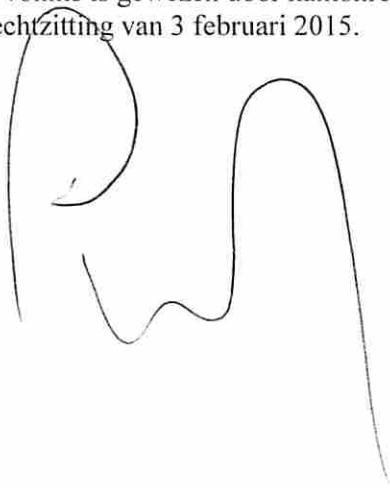
### **Beslissing**

De kantonrechter:

- veroordeelt gedaagde om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan eiseres te betalen de somma van € 10.833,-- met de wettelijke rente over dat bedrag sedert 31 mei 2013 tot de dag der algehele voldoening;
- veroordeelt gedaagde in de proceskosten tot op deze uitspraak begroot op € 1.139,52, te weten € 77,52 kosten dagvaarding, € 462,-- aan griffierecht en € 600,-- salaris voor de gemachtigde;
- verklaart dit vonnis tot hiertoe uitvoerbaar bij voorraad;
- wijst af het meer of anders gevorderde.

---

Dit vonnis is gewezen door kantonrechter mr. R.J. Paris en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 3 februari 2015.



h. Sam

Voor grosse  
Afgegeven aan en ten verzoeken van  
eiser(s), eiseres(sen), gedaagde(n).  
De griffier van de rechtbank Den Haag,  
Team Kanton Den Haag

