

VAST 2020 / N-0023

# Verkoopmakelaars opgelet: Hof Amsterdam heeft geoordeeld over een ‘vierkantemeterzaak’

Martijn Maas

**Hof Amsterdam**  
**31 maart 2020, 200.244.512/01**  
**mr. Aalders, mr. Keirse, mr. Korsten-Krijnen**  
**BW artikel 6:162 en 6:98**

## Rechtsvraag

Hoe moet worden vastgesteld of en zo ja hoeveel schade een koper heeft geleden bij aankoop van een woning op basis van een verkoopbrochure waarin een te hoog aantal vierkante meters woonoppervlak wordt vermeld?

## In het kort

Een koper van een woning lijdt volgens het Amsterdamse hof niet per se schade als in de verkoopbrochure een te hoog aantal vierkante meters staat vermeld met aansprakelijkheid van de verkopend makelaar tot gevolg. Eerst moet worden gekeken naar hoe het verkoopproces is verlopen om vast te stellen of het aannemelijk is dat bij kennis van de ware stand van zaken de woning bijvoorbeeld voor minder zou zijn verkocht aan de koper. Een taxatierapport op basis van het juiste aantal vierkante meters met een lagere prijs dan de verkoopprijs is in dat kader niet zonder meer doorslaggevend, aldus het hof.

## In tegengestelde zin

Hof Den Haag 18 juli 2019,  
[ECLI:NL:GHDHA:2019:1450](#)  
Rechtbank Den Haag 4 maart 2020,  
[ECLI:NL:RBDHA:2020:1933](#)

## Tip voor de praktijk

Bij het vaststellen of causaal verband bestaat in een vierkantemeterzaak tegen een verkopend

makelaar moet vooral worden gekeken naar hoe het verkoopproces is verlopen en had kunnen verlopen. Een taxatierapport is van ondergeschikt belang.

## Noot

1. In deze zaak stond in de verkoopbrochure dat de woning een woonoppervlakte had van 153 m<sup>2</sup>. Dat bleek echter maar 122 m<sup>2</sup> te zijn. Zo bleek uit een voor de financiering verrichte taxatie. De taxateur bepaalde de waarde van de woning vervolgens op € 12.500 minder dan de verkoopprijs.

Toch hebben de kopers volgens het Amsterdamse hof onvoldoende aannemelijk gemaakt dat bij kennis van het ware aantal vierkante meters (voor aankoop) ze de woning niet voor de afgesproken prijs zouden hebben gekocht en dat zij door de fout schade zouden hebben geleden. De kopers ontdekten namelijk na het tekenen van de koopovereenkomst (maar voor levering) al het verkeerde aantal vierkante meters. Toch stuurden ze niet op ontbinding aan en ging levering door. Verder acht het hof relevant dat er nog andere serieuze gegadigden waren en dat de verkoper had verklaard de woning niet voor minder dan de verkoopprijs te hebben willen verkopen. Het taxatierapport was onvoldoende doorslaggevend om het tegendeel aan te nemen.

Dat betekent dat het voor aansprakelijkheid noodzakelijke *condicio sine qua non*-verband tussen het onrechtmatig handelen van de verkoopmakelaar en de gestelde schade van de kopers ontbreekt en de vordering strandt, aldus het hof.

2. Het besproken arrest houdt verband met het door de Hoge Raad op 13 juli 2018 gewezen arrest. Daarin heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de verkopend makelaar in beginsel aansprakelijk is jegens de koper als er in de woonbrochure een te hoog aantal vierkante meters woonoppervlakte staat vermeld ([ECLI:NL:HR:2018:1176](#); *NVM-Meetinstructie I*). Na dit arrest zijn verschillende procedures over dit soort zaken gevoerd. Het blijkt in de praktijk echter lastig om vast te stellen of er nu daadwerkelijk door de verkeerde mededeling in de woonbrochure schade is geleden en wat de hoogte daarvan is.

Dit heeft er mee te maken dat veel kopers ter onderbouwing van het causaal verband stellen dat zij bij kennis van de ware stand van zaken een andere beslissing zouden hebben genomen. Kopers kunnen dan of stellen een lagere prijs voor dezelfde woning te hebben betaald of dat zij een andere woning zouden hebben gekocht. In het eerste geval is vaak lastig te bewijzen dat de verkoper daar ook akkoord mee zou zijn gegaan. Zeker als er een verklaring van de verkoper van het tegendeel in het geding is gebracht door de verkopend makelaar, zoals in de zaak waarover het Hof Amsterdam moest oordelen. In het tweede geval leidt de stelling tot een andere bewijsprobleem. De koper moet dan in beginsel aannemelijk maken bij aankoop van een andere hypothetische woning in een betere financiële positie te hebben verkeerd. Ook dat is in een verkopersmarkt met overbiedingen geen gemakkelijke opgave.

3. De schade kan in ieder geval niet worden gekoppeld aan het aantal 'gemiste' vierkantemeterwoonruimte. De fout van de makelaar wegdenkend zou het woonhuis immers niet opeens wel het voorgespiegelde woonoppervlak hebben gehad. Het causaal verband met die hypothetische situatie ontbreekt (Hoge Raad 22 februari 2019 [ECLI:NL:HR:2019:269](#); *NVM-Meetinstructie II*).

4. Woonoppervlakte is verder een belangrijke, maar niet de enige factor die de prijs van een woning uiteindelijk bepaalt. Met het bovenstaande in het achterhoofd komen rechters vervolgens met verschillende oplossingen.

5. De hiervoor beschreven aanpak van het Hof Amsterdam verschilt van die van het Hof Den Haag in zijn arrest van 18 juli 2019 ([ECLI:NL:GHDHA:2019:1450](#)). In die zaak stelde de koper met betrekking tot het causaal verband dat de koper of de woning voor minder zou hebben gekocht, dan wel helemaal niet. Het Hof Den Haag oordeelde vervolgens dat aan de eisen met betrekking tot het causaal verband tussen de onjuiste opgaaf in de brochure en de schade geen al te hoge eisen mochten worden gesteld, waarna de schade schattenderwijs op € 5.000 werd vastgesteld. Hoe het verkoopproces precies was gelopen en of de woning was gekocht voor een marktconforme prijs achtte het Hof Den Haag niet doorslaggevend. De Rechtbank Den Haag vonniste recent vergelijkbaar (Rb. Den Haag 4 maart 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:1933](#); zie ook Vijay Jitan, [VAST 2020 / N-0026](#)).

6. Het oordeel uit Amsterdam lijkt op het oog meer in lijn met het oordeel van het Hof Arnhem-Leeuwarden van 28 augustus 2018 ([ECLI:NL:GHARL:2018:7764](#)). In die procedure lag er een taxatierapport op basis van het juiste aantal vierkante meters. Daarin was de waarde bepaald op hetzelfde bedrag als de verkoopprijs. Het hof zag daarin aanleiding om aan te nemen dat de koper ook bij kennis van het juiste aantal vierkante meters de woning voor dezelfde prijs zou hebben gekocht. Daarom ontbrak het causaal verband volgens het hof in Arnhem. Het hof in Arnhem had oog voor het verkoopproces, maar hechtte in dat kader - in tegenstelling tot Hof Amsterdam - wel belang aan het taxatierapport.

7. De discussie over deze materie is nog niet helemaal uitgekristalliseerd en ook over het uiteindelijke oordeel van het Hof Amsterdam is discussie mogelijk. Bijvoorbeeld, dat de kopers in de zaak die heeft geleid tot het arrest van het Hof Amsterdam niet op ontbinding hebben aangestuurd na bekend te zijn geraakt met het verkeerde aantal vierkante meter woonoppervlakte, kan ook zijn ingegeven door de gebruikelijke bepalingen in een koopovereenkomst met betrekking tot de omvang van de woning. Dat een beroep op ontbinding zou

zijn geslaagd is niet zonder meer aannemelijk.

8. De methode van het Hof Amsterdam lijkt mij verder wel de juiste. Het verkoopproces in het onderhavige geval moet leidend zijn om causaal verband aan te nemen met de schade. Een taxatierapport (alleen) biedt geen zekerheid. Taxeren is geen exacte wetenschap en een taxatierapport kent een onzekerheidsmarge die in veel gevallen groter is dan de (vermeende) schade: 10% van de taxatiewaarde. Uit een taxatierapport kan in mijn ogen alleen dan met zekerheid het bestaan van schade worden afgeleid als de afwijking tussen de lagere taxatie- en hogere verkoopprijs groter is dan de onzekerheidsmarge.

In een procedure bij de Rechtbank Rotterdam bleek dat niet het geval en dit leidde ertoe dat na benoeming van een deskundige uiteindelijk alsnog de claim werd afgewezen door de rechtbank (vonnis van 19 februari 2020, [ECLI:NL:RBROT:2020:1474](https://www.rechtspraak.nl/Juridische%20praktijk/Rechtspraak/Rechtspraak%20in%20andere%20rechtspraak/ECLI:NL:RBROT:2020:1474)).

9. Voor het schatten van de schade, zoals het Hof Den Haag heeft gedaan, is in mijn ogen alleen ruimte als causaal verband voldoende aannemelijk is, maar niet met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld hoeveel schade er is geleden. Zo'n situatie is niet ondenkbaar. Het benoemen van een taxateur als deskundige biedt dan geen uitkomst.

Ook het arrest NVM-Meetinstructie II van de Hoge Raad (zie hiervoor) wijst in mijn ogen in die richting. In r.o. 3.4.3 constateert de Hoge Raad daar eerst dat causaal verband was vastgesteld door het hof en niet bestreden in cassatie en vervolgens oordeelt de Hoge Raad dat het hof 'dus' na verwijzing de omvang van de schade zal moeten vaststellen, waarbij als mogelijkheid wordt genoemd dat de schade kan worden geschat.

## Vindplaatsen

ECLI:NL:GHAMS:2020:1022