

RVR 2017/26

HOF AMSTERDAM

31 januari 2017, nr. 200.184.351/01
(Mrs. C.C. Meijer, J.C.W. Rang, C. Huizing-Bruil)

Art. 3:99, 3:108, 3:118 BW

ECLI:NL:GHAMS:2017:264

Verkrijgende verjaring. Te goeder trouw. Bezit.

Is sprake van eigendomsverkrijging door verjaring van een perceel grond ex art. 3:99 BW? Wanneer is bezit te goeder trouw?

Op 15 december 1992 heeft geïntimeerde (hierna: "de bewoner") een perceel van ruim 100 vierkante meter met daarop een woning met tuin gekocht. Enige tijd daarna plaatst de bewoner een hekwerk met een afsluitbare poort rondom zijn tuin. Door omwonenden wordt schriftelijk verklaard dat het hekwerk in 1993 zou zijn geplaatst. In ieder geval is het hekwerk te zien op foto's uit 2001. Medio 2012 wilde de gemeente Zaanstad de straat gaan herinrichten. Op dat moment bleek de gemeente dat de bewoner een strook gemeentegrond van 13 m² als voortuin in gebruik had (hierna: "de strook grond"). Ten behoeve van de realisatie van nieuwe parkeerplaatsen was het noodzakelijk dat de bewoner de strook grond zou ontruimen. De gemeente heeft de bewoner daartoe formeel aangeschreven in 2014. De bewoner weigert de voortuin te ontruimen met een beroep op verkrijgende verjaring ex artikel 3:99 BW dan wel bevrijdende verjaring ex artikel 3:105 BW. In de procedure heeft de bewoner een verklaring van de voormalige eigenaren van de woning in het geding gebracht. Zij verklaarden de woning in 1988 te hebben gekocht en de strook grond vanaf 1991 te hebben ingericht als tuin. Volgens de voormalige eigenaren hebben zij eind 1992 de tuin in de huidige omvang aan de bewoner verkocht. De rechtbank oordeelt dat de bewoner de strook grond door plaatsing van het hekwerk medio 1993 in bezit heeft genomen en dus door het verloop van 20 jaar eigenaar van de gemeentegrond is geworden ex art. 3:105 BW.

Hof: In hoger beroep komt het Hof Amsterdam ook tot het oordeel dat de bewoner eigenaar van de strook grond is geworden, maar dan door het verloop van 10 jaar op grond van art. 3:99 BW. Het hof oordeelt namelijk dat de bewoner te goeder trouw was toen hij de woning met tuin in 1992 van zijn rechtsvoorgangers kocht. De bewoner mocht zich redelijkerwijs als rechthebbende beschouwen en behoefde volgens het hof niet te vermoeden dat de relatief kleine strook grond niet tot zijn tuin behoorde. Ook kon niet van de bewoner worden verlangd dat hij onderzoek zou

hebben gedaan bij het kadaster naar de oppervlakte van het perceel of de exacte ligging van de kadastrale grenzen.

Zie ook:

- Hof 's-Hertogenbosch 14 februari 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:533: goede trouw van de bezitter wordt verondersteld, het ontbreken van goede trouw is door de oorspronkelijke eigenaar niet bewezen;
- Rb. Amsterdam 31 juli 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:6547: de goede trouw van de bezitter werd door de oorspronkelijke eigenaar niet betwist.

Zie anders:

- HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309: eigendomsverkrijging van perceel grond door bezitter te kwader trouw ingevolge verjaring; art. 3:105 lid 1 en 3:314 lid 2 BW;
- Rb. Amsterdam 18 april 2007, ECLI:NL:RBAMS:2007:BA5589: uit de registers blijkt wie eigenaar is van het perceel dus bezitter kon weten dat perceel niet van hem was; geen goede trouw;
- Rb. Arnhem (vzr.) 1 oktober 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BO1332: er hadden vermoedens moeten zijn dat de erfgrens onjuist was; geen goede trouw;
- Rb. Gelderland 20 augustus 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:6409: uit de feitelijke situatie had kunnen worden opgemaakt dat de erfgrens niet klopte; geen goede trouw;
- Rb. Limburg 2 juli 2014, ECLI:NL:RBLIM:2014:5768: uit de koopovereenkomst en de openbare registers had kunnen worden opgemaakt dat de berging niet was meegeleverd; geen goede trouw;
- Rb. Noord-Holland 9 juli 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:8435: de openbare registers waren niet geraadpleegd; geen goede trouw;
- Rb. Rotterdam 16 december 2009, ECLI:NL:RBROT:2009:BL3170: door raadpleging van de openbare registers had de bezitter kunnen weten dat de strook en het talud niet bij het perceel hoorden; geen goede trouw;
- Rb. Rotterdam 28 mei 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BD9499: uit vergelijking werkelijke oppervlakte van perceel met de in de openbare registers opgenomen oppervlakte, had bezitter kunnen weten dat de strook grond niet tot zijn perceel behoorde; geen goede trouw.

Wenk:

Eigendomsverkrijging van een perceel grond door verjaring te goeder trouw ex artikel 3:99 BW wordt niet vaak gehonoreerd. Een belangrijke reden daarvoor is dat in de lagere rechtspraak meestal wordt geoor-

deeld dat – onder verwijzing naar artikel 3:23 BW – de bezitter van de grond niet te goeder trouw was omdat hij uit de openbare registers had kunnen opmaken dat de grond niet van hem was (zie de uitspraken onder ‘zie anders’). Dit arrest – evenals het recente arrest van het Hof ‘s-Hertogenbosch onder ‘zie ook’ – nuanceert deze lagere jurisprudentie ten aanzien van de goede trouw van de bezitter. Het hof oordeelt dat van de bezitter van grond niet steeds behoefte te worden verlangd dat hij onderzoek doet bij het kadaster naar de weergave van het perceel op de kadastrale kaarten, alsmede de precieze omvang en grenzen daarvan. Daarbij is in het bijzonder relevant dat de kadastrale kaarten niet behoren tot de openbare registers zoals bedoeld in artikel 3:23 BW. Uitgangspunt van artikel 3:118 BW (dat een uitwerking is van artikel 3:11 BW) is dat een bezitter te goeder trouw is, wanneer hij zich als rechthebbende beschouwt en zich ook redelijkerwijze als zodanig mocht beschouwen. Anders gezegd; de bezitter is te goeder trouw als hij verschoonbaar dwaalt omtrent zijn eigendomsrecht. Voorts is relevant dat de bezitter conform artikel 3:118 lid 3 BW wordt verondersteld te goeder trouw te zijn. Het tegendeel moet door de rechthebbende worden bewezen. Het ontbreken van een onderzoek in het kadaster naar de kadastrale kaarten en een controle van de exacte omvang en precieze grenzen van het perceel, leidt volgens het hof dan ook niet tot de conclusie dat de bezitter zich niet als rechthebbende mocht beschouwen. Dit geldt in het bijzonder indien de woning met de tuin in de bestaande omvang van de vorige eigenaren is gekocht en het bestaande gebruik van de strook grond wordt voortgezet en nimmer door de werkelijke rechthebbende is betwist. Ook de (relatief geringe) oppervlakte van de strook grond (circa 13m²) ten opzichte van de rest van het perceel (100m²) maakt niet dat de goede trouw ontbreekt. Volgens het hof hoeft van de bezitter namelijk niet te worden verwacht dat hij weet hoe groot zijn perceel precies is. Het voorgaande kan uiteraard anders zijn indien de feiten en omstandigheden van het geval voor de bezitter wel aanleiding hadden moeten zijn om te twijfelen aan de eigendomssituatie. De kernvraag is steeds of de bezitter zich redelijkerwijs als rechthebbende mocht beschouwen. Het enkele feit dat in het kadaster een ander is aangeduid als eigenaar van de grond is in ieder geval onvoldoende om te concluderen dat de goede trouw van de bezitter ontbreekt. De lagere rechtspraak leek strikter om te gaan met de vraag of de bezitter te goeder trouw was.

Dit arrest laat echter duidelijk zien dat een bezitter van een strook grond van een ander, wel degelijk te goeder trouw kan zijn. De vraag is overigens hoe de arresten van beide hoven zich verhouden tot het onlangs door de Hoge Raad gewezen arrest in het kader van artikel 3:105 BW (ECLI:NL:HR:2017:309). De Hoge Raad lijkt daarin juist paal en perk te willen stellen aan het beroep op eigendomsverrijking van grond door verjaring te kwader trouw. Deze arresten (van het Hof Amsterdam en het Hof Arnhem) lijken de mogelijkheden voor de verjaring te goeder trouw in ieder geval enigszins te verruimen.

Gemeente Zaanstad, appellante, adv. mr. M.W. Langhout,
tegen
[Geïntimeerde], adv. mr. C.T.D. Wartena.

Hof:

1 *Het geding in hoger beroep*

Partijen worden hierna de gemeente en [geïntimeerde] genoemd.

De gemeente is bij dagvaarding van 14 januari 2016 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank Noord-Holland van 21 oktober 2015, onder bovenvermeld zaaknummer/rolnummer gewezen tussen de gemeente als eiseres in conventie, tevens verweerster in reconventie en [geïntimeerde] als gedaagde in conventie, tevens eiseres in reconventie.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven;
- memorie van antwoord, met producties;
- akte overlegging producties van de zijde van [geïntimeerde];
- antwoordakte, met producties, van de zijde van de gemeente.

Ten slotte is arrest gevraagd.

De gemeente heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en - uitvoerbaar bij voorraad - alsnog de vorderingen van de gemeente zal toewijzen en de vorderingen van [geïntimeerde] zal afwijzen, met beslissing over de proceskosten. [Geïntimeerde] heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met - uitvoerbaar bij voorraad - veroordeling van de gemeente in - naar het hof begrijpt - de kosten van het geding in hoger beroep met nakosten en rente.

Partijen hebben in hoger beroep bewijs van haar stellingen aangeboden.

2 *Feiten*

2.1 De rechtbank heeft in het bestreden vonnis onder 2.1 tot en met 2.7 de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. *Grief 1* houdt in dat de rechtbank ten onrechte

onder 2.3 als vaststaand heeft aangenomen dat [geïntimeerde] ongeveer half december 1992 een hek ter hoogte van negentig centimeter met een afsluitbare poort om de strook grond heen geplaatst. Deze grief wordt nader besproken onder 3.3. Omdat de gemeente dit thans heeft betwist, zal het niet als feit worden opgenomen. De overige feiten zijn - naar het hof bevestigd - 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, zijn die feiten de volgende.

2.2 [Geïntimeerde] heeft op 15 december 1992 het perceel met daarop de woning aan de [adres], met kadastrale aanduiding [plaats], sectie [X], nummer [nummer 1] (hierna: de woning), geleverd gekregen van [A] en [B].

2.3 Grenzend aan de voortuin van de woning bevindt zich gemeentegrond, kadastraal bekend als [plaats], sectie [X], nummer [nummer 2], met als omschrijving 'WEGEN'.

2.4 [Geïntimeerde] heeft een strook gemeentegrond ter grootte van circa dertien vierkante meter gelegen tussen haar voortuin en het trottoir in gebruik genomen en ingericht als voortuin (hierna: de strook grond).

2.5 Medio 2012 heeft de gemeente haar plannen voor de herinrichting van de [naam straat] kenbaar gemaakt, die onder meer inhielden de aanleg van parkeerplaatsen voor de woning. Om deze parkeerplaatsen te realiseren, was het noodzakelijk dat [geïntimeerde] de strook grond zou ontruimen. Bij brief van 2 april 2012 aan de gemeente heeft [geïntimeerde] onder meer geschreven:

“Wij als bewoners maken zeker bezwaar tegen het inleveren van een stuk tuin. De gronden zijn al jaren (van enkele tot 20 à 30 jaar) onderdeel van onze tuinen en worden al zo lang door ons onderhouden. Er is hier sprake van verjaring.”

2.6 De gemeente heeft bij brief van 25 februari 2014 aan [geïntimeerde] onder meer geschreven:

“Wij willen u erop wijzen dat u op geen enkele wijze recht heeft op het gebruik van het strookje, welke in eigendom is van de gemeente en door u gebruikt wordt als voortuin. Indien wij daadwerkelijk een aanvang maken met de herinrichting van de [naam straat] zullen wij u tijdig berichten wanneer u de beplanting, hekjes, haagjes en/of bestrating dient te verwijderen c.q. te verplaatsen.”

2.7 In een verklaring van 11 mei 2015 heeft [B] onder meer geschreven:

“Op 9 september 1988 heb ik het huis, met de tuin in de huidige omvang, gekocht. Eerst heb ik deze als oprit gebruikt en vanaf 1991

ingericht als tuin met de bestrating die er nu nog ligt.

Zo heb ik de tuin op 15 december 1992 aan de nieuwe bewoners verkocht.

Ik heb deze tuin altijd als mijn eigendom beschouwd en ben dan ook zeer verbaasd dat de gemeente nu een deel van deze tuin opeist!”

2.8 Bij verklaringen van 10 april 2014 hebben (voormalige) bewoners van woningen aan de [naam straat] in [plaats] bevestigd “dat de voortuin van [adres], omgeven door een hek met een afsluitbare poort, van mevrouw [geïntimeerde], (...) in haar bezit is vanaf 15 december 1992”.

3 Beoordeling

3.1 De gemeente heeft in eerste aanleg in conventie - samengevat - gevorderd te verklaren voor recht dat de gemeente eigenaar is van de strook grond en [geïntimeerde] te veroordelen tot ontruiming van de strook grond en enkele daarmee samenhangende vorderingen. [Geïntimeerde] heeft in eerste aanleg in reconventie - samengevat - gevorderd te verklaren voor recht dat zij door verjaring eigenaar is geworden van de strook grond die zij met een hekwerk heeft omheind en enkele daarmee samenhangende vorderingen. De rechtbank heeft geoordeeld dat uit de verklaringen van 10 april 2014 (zie onder 2.8) met voldoende zekerheid kan worden afgeleid dat de strook grond door [geïntimeerde] halverwege december 1992 door middel van een ijzeren erfafscheiding bij de tuin is betrokken. De rechtbank heeft vervolgens geoordeeld dat het plaatsen van een omheining met een hoogte van negentig centimeter waarover een gemiddeld mens redelijkerwijs niet gemakkelijk heen stapt en de aanwezigheid van een hek waarvan de afsluiting in de macht van de bewoner is, erop duiden dat [geïntimeerde] beoogde 'haar' perceel af te scheiden van de omliggende grond en daarmee beoogde te voorkomen - als ware zij eigenaar - dat voorbijgangers 'haar' perceel zouden betreden en dat aldus de strook grond vanaf medio 1992 in het bezit is van [geïntimeerde]. De rechtbank heeft vervolgens geoordeeld dat de gemeente eerst bij brief van 25 februari 2014 aanspraak heeft gemaakt op de strook grond, dat op dat moment de termijn van twintig jaar, vermeld in artikel 3:105 jo. artikel 3:306 BW, was verstreken en dat [geïntimeerde] door verjaring eigenaar van de gemeentegrond is geworden.

3.2 Met zes grieven bestrijdt de gemeente deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering.

3.3 Voor de beoordeling van de grieven zou het hof onder meer dienen te onderzoeken of twintig jaar is verstreken sinds [geïntimeerde] het hek om de strook grond heeft geplaatst.

Dat onderzoek laat het hof echter achterwege. Als de grief die is gericht tegen het oordeel van de rechtbank dat [geïntimeerde] halverwege december 1992 door het plaatsen van een hek de strook grond bij haar tuin heeft betrokken, slaagt, komt het hof immers toe aan bespreking van het in eerste aanleg door [geïntimeerde] gedane beroep op verkrijgende verjaring ex artikel 3:99 BW. Dat beroep slaagt. Daartoe overweegt het hof als volgt.

3.4 Rechten op registergoederen, zoals de strook grond, worden verkregen door een bezitter te goeder trouw door een kenbaar, on dubbelzinnig en onafgebroken bezit van tien jaren. Voor de beantwoording van de vraag of iemand een zaak in bezit heeft genomen, is bepalend of hij de feitelijke macht over die zaak is gaan uitoefenen (artikel 3:113 lid 1 BW). Die machtsuitoefening moet zodanig zijn dat deze naar verkeersopvatting het bezit van de oorspronkelijke bezitter teniet doet. Het antwoord op de vraag of iemand de voor bezit vereiste feitelijke macht uitoefent wordt, evenals de vraag of hij voor zichzelf of voor een ander houdt, bepaald naar verkeersopvattingen en overigens op grond van uiterlijke feiten (artikel 3:108 BW). Alle omstandigheden van het geval moeten daartoe tegen elkaar worden afgewogen, waarbij het primair aankomt op uiterlijke omstandigheden waaruit naar verkeersopvattingen een wilsuïting kan worden afgeleid om als rechthebbende op te treden. Nodig is dat de bezitter zich zodanig gedraagt dat de eigenaar tegen wie de verjaring loopt, daaruit niet anders kan afleiden dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn, zodat deze tijdig maatregelen kan nemen om de inbreuk op zijn recht te beëindigen. Een bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich als rechthebbende beschouwt en zich redelijkerwijze ook als zodanig mocht beschouwen (artikel 3:118 lid 1 BW). Goede trouw wordt vermoed aanwezig te zijn; het ontbreken van goede trouw moet worden bewezen (artikel 3:118 lid 3 BW).

3.5 [Geïntimeerde] heeft ten aanzien van de goede trouw onder verwijzing naar onder meer de verklaring van [B] (zie onder 2.7) aangevoerd dat op het moment dat zij de woning geleverd kreeg op 15 december 1992 de strook grond onderdeel was van de voortuin behorende bij de woning. De gemeente heeft dat op zichzelf niet betwist, maar aangevoerd dat [geïntimeerde] niet te goeder trouw was, omdat zij uit de kadastrale registratie, de akte van levering en uit het gegeven dat de oppervlakte van de strook grond ten opzichte van die van de voortuin verhoudingsgewijs groot is, redelijkerwijs had kunnen en moeten opmaken dat zij geen rechthebbende van de strook grond was.

3.6 Het hof overweegt op dit punt dat van [geïntimeerde] niet kon worden verlangd dat

zij onderzoek zou doen bij het kadaster naar de weergave van het perceel op de kadastrale kaarten, waarbij opmerking verdient dat die kaarten niet behoren tot de openbare registers als bedoeld in artikel 3:23 BW. Dat geldt te meer gelet op de verklaring van [B] die inhoudt dat zij de woning met de tuin in de huidige omvang aan [geïntimeerde] heeft verkocht en de stelling van de gemeente dat zij lange tijd geen bezwaren heeft geuit tegen het gebruik van de strook grond door (de rechtsvoorgangers van) [geïntimeerde]. Bovendien volgt uit de door de gemeente overgelegde kadastrale kaart niet zonder meer dat de strook grond [geïntimeerde] niet toebehoorde. Ook is niet onderbouwd of anderszins gebleken hoe [geïntimeerde] dat uit de akte van levering moest opmaken. Dat de oppervlakte van de strook grond ten opzichte van die van de voortuin verhoudingsgewijs groot zou zijn, maakt niet dat [geïntimeerde] niet te goeder trouw was, nu niet is gesteld of gebleken dat [geïntimeerde] heeft moeten weten hoe groot haar voortuin exact was. Van de oppervlakte van haar gehele perceel (1 are en 47 centiare volgens het overgelegde kadastrale bericht) maakt de oppervlakte van de strook grond slechts een klein deel uit. Naar het oordeel van het hof was [geïntimeerde] derhalve te goeder trouw.

3.7 De vraag die vervolgens ter beantwoording voorligt is of [geïntimeerde] zich gedurende tien onafgebroken jaren zodanig heeft gedragen dat de gemeente daaruit niet anders kon afleiden dan dat [geïntimeerde] pretendeerde eigenaar te zijn. [Geïntimeerde] heeft daartoe aangevoerd dat de vorige eigenaar de strook grond al had bebouwd en ingericht als voortuin en dat zij die heeft onderhouden en medio december 1992 (althans in de periode tussen medio december 1992 en medio 1993) een hek van negentig centimeter hoog met een afsluitbare poort om de strook grond heeft geplaatst. Ter onderbouwing van dat laatste heeft [geïntimeerde] verklaringen van (voormalige) bewoners aan de [naam straat] in [plaats] overgelegd (zie onder 2.9), een verklaring van [C] van 19 mei 2016 waarin hij onder meer heeft geschreven "(...) dat hij het buitenhek van (...) [geïntimeerde] (...) in zijn bedrijf destijds ± 23 jaar geleden gemaakt heeft" en twee foto's waarop het hek te zien is, waarvan [geïntimeerde] heeft gesteld dat die dateren uit 2001 en 2002.

3.8 Het hof oordeelt - anders dan de gemeente heeft aangevoerd - dat [geïntimeerde] zich door om de strook grond een dergelijk hek van negentig centimeter hoog met een afsluitbare poort te plaatsen, zodanig heeft gedragen dat de gemeente daaruit niet anders kon afleiden dan dat [geïntimeerde] pretendeerde eigenaar te zijn. De aanwezigheid van dat hek is een waarneembaar feit waaruit naar verkeers-

opvattingen de eigendomspretentie kan worden afgeleid. Met de rechtbank overweegt het hof dat het plaatsn van een omheining waarover een gemiddeld mens niet gemakkelijk heen stapt erop duidt dat [geïntimeerde] beoogde de strook grond af te scheiden van de omliggende grond en daarmee beoogde te voorkomen - als ware zij eigenaar - dat voorbijgangers de strook grond zouden betreden. De gemeente heeft voorts niet gemotiveerd betwist dat dat hek daar, op 25 februari 2014, het moment waarop de gemeente voor het eerst aanspraak heeft gemaakt op de strook grond, (meer dan) tien onafgebroken jaren heeft gestaan. De gemeente heeft weliswaar nog aangevoerd dat de verklaringen van de (voormalige) bewoners gestandaardiseerd zijn en daarom minder bewijskracht hebben en vraagtekens geplaatst bij het bestaan van een onderneming van [C] en, gelet op de tekst van de verklaring van [C], bij de stelling van [geïntimeerde] dat het hek in de periode tussen eind 1992 en medio 1993 geplaatst is, maar de gemeente heeft niet betwist dat de overgelegde foto's waarop het hek te zien is dateren uit 2001 en 2002, zodat het hof - wat er van de overige betwisting door de gemeente ook zij - daarvan uitgaat. Daaruit concludeert het hof dat [geïntimeerde] door verkrijgende verjaring eigenaar is geworden van de strook grond.

3.9 De slotsom is dat het vonnis waarvan beroep zal worden bekrachtigd. De gemeente zal als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het geding in appel.

4 Beslissing

Het hof:
bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;
veroordeelt de gemeente in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van [geïntimeerde] begroot op € 311,- aan verschotten en € 894,- voor salaris en op € 131,- voor nasalaris, te vermeerderen met € 68,- voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente, indien niet binnen veertien dagen na dit arrest dan wel het verschuldigd worden van de nakosten aan de kostenveroordeling is voldaan;

verklaart deze veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. C.C. Meijer, J.C.W. Rang en C. Huizing-Bruil en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 31 januari 2017.

RVR 2017/27

HOF AMSTERDAM

24 januari 2017, nr. 200.177.884/01
(Mrs. C.C. Meijer, L.R. van Harinxma thoe Slooten, M.E. van Rossum)

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

NJF 2017/120

Prg. 2017/68

AR 2017/527

ECLI:NL:GHAMS:2015:4271

ECLI:NL:GHAMS:2017:191

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?

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