



21-12 RvT West

Meetinstructie niet gevolgd.

Klager koopt in 2017 via een eigen aankoopmakelaar een woning. Deze laatste geeft namens klager een collega-makelaar (beklaagde) opdracht de woning te taxeren. Deze komt op een woonoppervlak van 195 m² hetgeen later onjuist blijkt te zijn als klager in 2019 de woning laat inmeten. Beklaagde mat de woning destijds globaal op en volgde niet de meetinstructie. Zij staat achter haar taxatie en stelt dat de waarde van een pand wel wat meer is dan het bepalen van oppervlaktematen. Dit moge zo zijn, de raad stelt vast dat de taxateur niet de meetinstructie heeft gevolgd en dat is tuchtrechtelijk laakbaar. Bovendien vermeldde zij ten onrechte niet dat zij mede was afgegaan op informatie van derden.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

B. F.

wonende te R,
hierna te noemen: klager,

contra:

M. S.

verbonden aan
B NVM Makelaars en Taxateurs B.V.
kantoorhoudende te R
hierna te noemen: beklagde

1. De klacht is door de gemachtigde van klager, mr. M. Zinkhann, advocaat te Amsterdam, ingediend met een klachtformulier d.d. 17 november 2020 en doorgestuurd naar de Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (hierna te noemen: “de Raad”) op 24 november 2020. Het verweer is vervat in een door beklagde ingediend verweerschrift gedateerd op 15 december 2020.
2. In verband met de maatregelen omtrent COVID-19 heeft de Raad beslist de behandeling van de zaak schriftelijk af te doen en zijn beide partijen in de gelegenheid gesteld nog schriftelijk



te reageren. De gemachtigde van klager heeft op 20 januari 2021 een reactie op het verweerschrift ingediend en beklaagde heeft op 29 januari 2021 een andere toelichting ingediend.

3. De klacht van klager richt zich tegen mevrouw M. S., NVM-Makelaar, werkzaam bij B NVM Makelaars en Taxateurs B.V., NVM-lid.
4. De klacht komt er, samengevat, op neer dat klager stelt dat beklaagde in strijd heeft gehandeld met de artikelen 1 en 2 van de NVM Erecode omdat:
 - a) beklaagde de taxatieopdracht op onzorgvuldige wijze heeft uitgevoerd, het taxatierapport ondeugdelijk is en de getaxeerde waarde te hoog is;
 - b) in het opgestelde taxatierapport een woonoppervlakte van 195m² staat vermeld, terwijl die slechts 164m² bedraagt;
 - c) ten onrechte in het taxatierapport staat vermeld dat (a) is “gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer” en (b) dat de gebruiksoppervlakte volgens de taxateur 195 m² bedraagt en dat niet is vermeld dat deze informatie afkomstig is van derden, terwijl beklaagde heeft erkend dat dit wel het geval is. Dit had dan expliciet vermeld dienen te worden in het taxatierapport;
 - d) in het taxatierapport vermeld is dat de waardering mede gebaseerd is op objectvergelijking. Zo staat er bij de toelichtingen over de woningen met een woonoppervlakte van 170 m² respectievelijk 165 m² dat die woningen veel kleiner zijn. Dit blijkt dus niet het geval te zijn, zodat de uitgevoerde objectvergelijking onbetrouwbaar is.
5. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Beklaagde stelt dat zij van de aankopend makelaar van klager opdracht heeft gekregen de woning te taxeren. Bij het geven van de opdracht is aan beklaagde medegedeeld dat de woning was gekocht voor een bedrag van € 925.000,00 zonder financieringsvoorbehoud, omdat er kapers op de kust waren, dat klager de woning heel graag wilde hebben en als enige voorbehoud was opgenomen dat er een mogelijkheid moest zijn om een carport aan de achterzijde van de tuin te maken. Beklaagde heeft op 24 augustus 2017 zelf de woning bezocht, haar bevindingen genoteerd en de woning globaal nagemeten (lengte x breedte per verdieping) alsmede de kelder, maar niet per vertrek. Ter toelichting stelt beklaagde (a) dat sprake was van een NVM verkoop- en aankoopmakelaar en (b) dat zij er door niemand van op de hoogte is gesteld dat er enige aanleiding zou zijn om aan de opgegeven 195 m² te twijfelen c.q. dat er discussie was over de m². Beklaagde stelt dat zij ervan is uitgegaan dat de opgegeven m² ‘s klopten. Het



doel van de taxatie was het verkrijgen van een financiering. Beklaagde was ten tijde van de taxatie niet bekend met de hoogte van de te lenen som.

Beklaagde stelt dat zij globaal kwam op:

- 75m² voor de begane grond;
- 55 m² voor de eerste verdieping;
- 40 m² voor de tweede verdieping en;
- 5 m² voor de zolder.

Volgens beklagde wijken de maten enigszins af van het in 2019 opgemaakte meetrapport in opdracht van klager. Beklaagde stelt dat sprake is van de volgende afwijkingen waarbij de Raad begrijpt dat met “m” wordt bedoeld “m²”.

- 3 m² voor de begane grond
- 2 m² voor de eerste verdieping
- 5 m² voor de tweede verdieping.

Beklaagde stelt dat de afwijkingen te maken kunnen hebben met de hoogte vanaf 1.50, maar totaal niet dat men dit als professional met het blote oog zo zou kunnen zien en dat de afwijkingen bij een “dergelijk kaliber pand” verwaarloosbaar zijn. Ook stelt beklagde dat het nog de vraag is of het meetrapport uit 2019 (waarin een oppervlakte wordt genoemd van 164 m²) wel exact klopt. Beklaagde benoemt dat de aankoopmakelaar van klager in 2019 aan haar heeft medegedeeld (nadat zij door klager aansprakelijk is gesteld) dat zij het woonoppervlak had geschat op circa 170 m².

Voorts stelt beklagde dat bij het taxeren wel iets meer komt kijken dan het simpelweg uitrekenen van m² x m²-prijs. Volgens beklagde is bij “dit kaliber woningen” het uitrekenen in m² discutabel, omdat de vierkante meter kelder / verdieping toch echt iets anders is dan de vierkante meter begane grond.

Beklaagde stelt vervolgens dat voor wat betreft de kelder het feitelijk is misgegaan. Beklaagde geeft aan dat zij deze heeft geschat op circa 20 m², bestaande uit twee delen en deze geheel bruikbaar is. Volgens beklagde is zodoende 195 m² ontstaan, terwijl de kelder uiteindelijk “overige ruimte” blijkt te zijn en iets lager is dan 2 m.

Beklaagde stelt echter dat de door haar berekende waarde niet anders wordt als je het uitrekent in m³ met grond, kelder apart of in m². Een kelder heeft volgens beklagde sowieso een waarde.

Beklaagde stelt dat zij achter de waarde staat die zij in het verleden op diverse manieren heeft berekend. Beklaagde benoemt dat zij bij de waardering onder andere een index heeft opgezet en rekening heeft gehouden met de extra uitbouw aan de achterzijde en daarbij ruim boven de



door haar getaxeerde waarde uitkwam. Onder verwijzing naar de stamkaart en de uitdraai indexering huizenprijzen was € 915.000,00 een heel reële waarde.

In het verlengde daarvan verwijst beklagde expliciet naar twee vergelijkbare woningen:

- De woning aan de M-laan nr. 40. Beklaagde stelt dat deze woning heel goed vergelijkbaar is op alle punten. In dat verband noemt zij:
 - ook (door verkopend makelaar K.) opgegeven met een woonoppervlakte van 195 m² inclusief kelder, maar dat uit de toegevoegde plattegronden volgt dat dit 164 m² blijkt te zijn;
 - de woning aan de M-laan nr. 40 is verkocht in februari 2017 voor € 835.000,00;
 - minder qua uitbouw/m² op de begane grond, maar meer m² op de tweede verdieping (dakkappen).

Beklaagde licht vervolgens toe dat men op het door haar getaxeerde bedrag ad € 915.000,00 voor de woning komt indien men de verkoopprijs van de woning aan de M-laan indexeert met 4% voor een half jaar en daarbij optelt dat (a) het aantal m² op de begane grond van de woning meer is, (b) de woning in zijn geheel luxer was en (c) de ligging aan de laan. Hierbij maakt beklagde de kanttekening dat het geen exacte wetenschap is en sprake is van marges /bandbreedte bij taxeren (5% naar boven en 5% naar beneden).

- De woning aan de – zo begrijpt de Raad – B. laan nr. 30. In dat verband stelt beklagde:
 - De woning aan nr. 30 is op 7 oktober 2007 verkocht voor € 1.100.000,00;
 - De woning aan nr. 30 in de knik zit naast de woning;
 - De woning aan nr. 30 minder luxe / niet “turn-key”;
 - De woning aan nr. 30 groter 207 m² en 27 m² overige ruimte / groter perceel

Daarnaast stelt beklagde nog dat de verkoopprijs van € 885.000,00 voor de woning in 2020 aan de lage kant was en een vraagprijs van minimaal € 950.000,00 ook best had gekund voor deze robuuste woning, waarbij de uiteindelijke opbrengst waarschijnlijk hoger zou zijn uitgevallen.

Beklaagde acht verbazingwekkend de stelling van klager dat haar rapport voor klager van doorslaggevende aard zou zijn geweest voor de aankoop van de wWoning. Klager had immers een aankoopmakelaar. Beklaagde stelt voorts dat de taxatie geen invloed meer kon hebben op de koopsom. Klager wist alles en de koop was in principe rond. Ter onderbouwing wordt verwezen naar een e-mail van klager aan zijn aankoopmakelaar van 30 augustus 2017 waarin is opgenomen:

“De volgende documenten zijn nu gereed:



Getekende koopovereen¹

Taxatierapport (trouwens wel tenminste 10k lager dan ze had aangegeven, en aantal m2 is niet juist. Laat maar staan zo, maar dat heeft ze dus zelf niet goed bekeken)

bouwtechnisch onderzoek.

Verplichtingen verkoper?

Wat is nu stand van zaken?"

6. Gelet op de door partijen ingediende stukken staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) Beklaagde heeft in opdracht van klager op 29 augustus 2017 een taxatierapport uitgebracht voor de woning te R. aan de B-laan (hierna: "de woning").
- b) Beklaagde heeft op 24 augustus 2017 de waarde van de woning getaxeerd op een marktwaarde ad € 915.000,00. In het taxatierapport is opgenomen:

Gebruiksoppervlakten:

Volgens opgave van:

Taxateur

is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:

- wonen:

195 m²

(...)

Voor zover informatie ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven. Bij deze taxatie is de taxateur er vanuit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

(...)

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO makelaar, VNG en Waarderingskamer.

- c) Klager heeft op 29 augustus 2017 de woning gekocht voor een bedrag van € 925.000,00.
- d) Op verzoek van klager is op 15 juli 2019 door Inmeten.com een meetrapport opgesteld. In dit rapport is opgenomen:

Gebruiksoppervlakte woonruimte

164 m².

¹ De Raad gaat ervan uit dat hier is bedoeld koopovereenkomst.



Inmeten.com heeft (...) een meetrapport opgesteld conform de branchebrede meetinstructie gebaseerd op de NEN 2580 waarbij de gebruiksoppervlaktes en inhoud gesplitst zijn aangegeven.

- e) Op 19 november 2019 is door K. Makelaars B.V. een taxatierapport uitgebracht betreffende de woning. In dit rapport is het volgende opgenomen:

Marktwaarde: € 835.000,-
Gebruiksoppervlakten:
Volgens opgave van: [Meetstaat van een professioneel bedrijf genaamd www.inmeten.com&woningfotografie](http://www.inmeten.com&woningfotografie)

Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:

<i>- wonen:</i>	<i>164 m²</i>
<i>- overig in pandige ruimte:</i>	<i>19 m²</i>
<i>- gebouwgebonden buitenruimte:</i>	<i>11 m²</i>
<i>- externe bergruimte:</i>	<i>7 m²</i>

- f) Klager heeft beklagde bij brief van 15 mei 2020 aansprakelijk gesteld en een schadevergoeding gevorderd van € 147.051,00.
- g) De woning is in 2020 door klager verkocht voor een bedrag van € 885.000,00.

7. Met betrekking tot de beoordeling van de klachten overweegt de Raad het navolgende.

Meetinstructie

Vaste tuchtrechtspraak is dat een makelaar bij het taxeren en het vastleggen van zijn taxatie in een rapport de zorgvuldigheid heeft te betrachten die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Daarbij heeft mee te wegen Regel 1 van de Erecode, die luidt als volgt:

Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur zijn zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Niet naleving van deze Erecode kan worden onderworpen aan de tuchtrechtspraak van de NVM.

De rol die een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer speelt, brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van een taxatierapport hoge eisen mogen worden gesteld. Voorts wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter slechts marginaal getoetst, zodat de



getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen.²

Voor de beoordeling van deze klacht stelt de Raad voorop dat de NVM in 2010 de bij haar aangesloten leden en makelaars heeft verplicht toepassing te geven aan de meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (hierna: de Meetinstructie).

Daar komt bij dat het Normblad Taxatierapport woonruimte, dat onderdeel uitmaakt van het taxatierapport, vermeldt dat de gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie zoals vastgesteld door (onder meer) de NVM.

De meetinstructie is en wordt vastgesteld door de samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NRVT, VastgoedPro, VBO, VNG, de Waarderingskamer en de NVM en wordt op basis van ervaringen van gebruikers op gezette tijden geactualiseerd en verbeterd. Ook is door deze organisaties ten behoeve van de juiste interpretaties van de Meetinstructie een 'Lijst met veel gestelde vragen' opgesteld. De Meetinstructie geeft een praktische handeling om voor woningen de gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, te meten.

De Raad oordeelt dat de klachtonderdelen a tot en met d betreffende de meetinstructie en de vermelding van de onjuiste m² 's alsmede het weglaten van de mededeling dat beklagde voor de woonoppervlakte af is gegaan op derden, gegrond zijn. Door niet volgens de meetinstructie te meten bij het uitvoeren van de taxatie, heeft beklagde de taxatie niet volgens de op de taxatie van toepassing zijnde normen verricht, zoals onder meer vastgelegd in het Normblad Taxatierapport woonruimte. Daarmee heeft beklagde bij het opstellen van het taxatierapport niet de zorgvuldigheid betracht die van haar mocht worden verwacht. Beklaagde heeft aldus haar functie niet betrouwbaar en deskundig uitgeoefend en bovendien is hierdoor onjuiste beeldvorming over de woning ontstaan, waarvoor beklagde juist dient te waken. Immers, uit het Normblad Taxatierapport woonruimte volgt dat wel is gemeten volgens de meetinstructie, terwijl beklagde dat niet heeft gedaan; zij is afgegaan op de vermelding van de gebruiksoppervlakte in de door de verkopend makelaar verstrekte informatie. Beklaagde heeft dan ook in strijd gehandeld met Regel 1 van de Erecode en daarvan valt haar tuchtrechtelijk een verwijt te maken.

Waarde

Op zichzelf is begrijpelijk dat, gelet op de onzorgvuldigheden bij het tot stand komen van het taxatierapport, bij klager twijfel is gerezen of de uitgevoerde taxatie tot een juiste waarde heeft geleid. Hoezeer dit ook begrijpelijk is, een op onderdelen onzorgvuldig taxatierapport leidt op zichzelf echter niet dwingend tot de conclusie dat de getaxeerde waarde dan ook onjuist is.

Zoals hiervoor reeds is overwogen, wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter slechts marginaal getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een

² Centrale Raad van Toezicht NVM 18/99, overweging 4.3.



makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen. De Raad oordeelt dat gegeven de over en weer aangevoerde argumenten in dit geval geen sprake is van een situatie waarin de makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen.

Wat de op te leggen maatregel betreft is de Raad van oordeel dat aan beklagde de straf van berisping moet worden opgelegd. De Raad heeft hierbij enerzijds meegewogen het belang van een taxatierapport en de rol van de meetinstructie daarbij, zoals hiervoor besproken. Anderzijds heeft de Raad meegewogen dat beklagde haar fout heeft erkend en dat, zoals uit de stukken kan worden afgeleid, klager er ten tijde van zijn aankoopbeslissing van op de hoogte was dat het door beklagde opgegeven aantal m² 's (mogelijk) niet juist was.

Aansprakelijkheid en schade

De Raad overweegt ten overvloede dat de vraag of klager schade heeft geleden en of deze schade door beklagde dient te worden vergoed, een vraag is van civielrechtelijke aard. Niet de Raad maar de civiele rechter is bevoegd om daarover te oordelen.

De Raad van Toezicht West, uitspraak doende:

- verklaart klachtonderdeel a deels ongegrond;
- verklaart de klachtonderdelen a deels en b tot en met d geheel gegrond;
- legt aan beklagde de straf op van berisping;
- veroordeelt beklagde tot betaling van de kosten van deze klachtenprocedure tot een bedrag van € 2.650,00, te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur);
- verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,00 zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen te Rotterdam door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris en ondertekend op februari 2021.

F. Damsteegt-Molier

M. Boender-Radder