



**20-21 RvT Oost**

**RAAD VAN TOEZICHT OOST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MA-  
KELAARS NVM**

**Meetinstructie onjuist toegepast.**

*Klager koopt in december 2012 een woning waarvan door verkopend makelaar in de verkoopbrochure een woonoppervlak van ca 212 m<sup>2</sup> wordt vermeld. Een financieringstaxatie van kort daarna vermeldt eveneens 212 m<sup>2</sup>. Als in 2017 in verband met een verbouwing wederom een taxatie wordt verricht, komt een aanzienlijk kleiner woonoppervlak van 185 m<sup>2</sup> naar voren. Makelaar en klager komen er via hun juridisch adviseurs niet uit. Twee nieuwe metingen geven in elk geval een kleiner woonoppervlak aan dan beklagde vermeldde.*

*De raad van toezicht is van oordeel dat beklagde verwijtbaar heeft gehandeld door de geldende meetinstructie niet correct te hebben gevolgd.*

Beslissing van 26 februari 2020

Inzake de klacht van

**De heer J. Op den A.,**

wonende te E,

klager,

gemachtigde: de heer mr. C.C.J.M. Weijers,

tegen

**D. BV.,**

kantoorhoudende te E,

beklaagde,

gemachtigde: de heer mr. W.D. ter Weele.

In deze beslissing zal klager 'Op den A' en zal beklagde 'D' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

**1. Het verloop van de klachtprocedure**

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht van 11 september 2019 met bijlagen;
- het verweer van 8 januari 2020 met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 4 februari 2020. Verschenen zijn: Op den A, bijgestaan door mr. C.C.J.M. Weijers (hierna: ‘Weijers’) en de heer N. de B. (hierna: ‘De B’) namens D BV, bijgestaan door mr. W.D. ter Weele (hierna: ‘Ter Weele’).

## 2. De feiten

- 2.1 D is opgetreden als verkopend makelaar met betrekking tot de onroerende zaak aan de Van I-laan 14 te E (hierna: ‘de woning’).
- 2.2 De verkoopbrochure vermeldt als vraagprijs € 419.000,00 k.k. In de brochure is onder het kopje “Algemene gegevens, woonoppervlakte” vermeld:
- “Ca. 212 m<sup>2</sup> (excl. garage van ca. 18 m<sup>2</sup>)”*
- 2.3 Ook op de stamkaart is een woonoppervlakte van 212 m<sup>2</sup> vermeld.
- 2.4 De koopovereenkomst is op 28 december 2012 zowel door de verkopers als door Op den A en zijn partner ondertekend.
- 2.5 Op 27 februari 2013 heeft de heer O. van R., zaak doende te E en verbonden aan B NVM Makelaars B.V., de woning getaxeerd ten behoeve van de financiering. Ook hij heeft als *“gebruiksoppervlakte wonen”* 212 m<sup>2</sup> vermeld.
- 2.6 De heer B. van L. heeft op 8 september 2017 ten behoeve van het verkrijgen van (hypothe- caire) financiering voor een te verrichten verbouwing/renovatie van de woning een taxatie- rapport uitgebracht. De heer Van L heeft in het taxatierapport onder meer het volgende vermeld:

### ***“H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING***

#### ***1. Object***

*[...]*

##### ***g. Gebruiksoppervlakten:***

*Volgens opgave van:*

*eigen waarneming taxateur*

*Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:*

- |                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| <i>- wonen:</i>                       | <i>185 m<sup>2</sup></i> |
| <i>- overige inpandige ruimte:</i>    | <i>7 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>- gebouwgebonden buitenruimte:</i> | <i>4 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>- externe bergruimte:</i>          | <i>15 m<sup>2</sup></i>  |

*[...]*

- 2.7 Op den A heeft D om opheldering gevraagd over het verschil in woonoppervlakte. Toen hij geen, althans onvoldoende antwoord kreeg op zijn vragen heeft hij zijn rechtsbijstandsverzekeraar DAS ingeschakeld. DAS (mevrouw mr. L.C.M.C. Timmermans-Gels behandelde de zaak) heeft D op 28 maart 2018 aansprakelijk gesteld voor de schade die voortvloeit uit

het feit dat de woonoppervlakte 27 m<sup>2</sup> minder is dan door D in de verkoopinformatie was vermeld.

- 2.8 Hierop is door D per e-mail op 30 maart 2018 gereageerd met het verzoek het meetrapport en het taxatierapport waaruit het verschil in woonoppervlakte van 27 m<sup>2</sup> zou blijken, toe te zenden. D heeft haar rechtsbijstandsverzekeraar ARAG (behandelaar: mevrouw mr. C. van den Brink, hierna: ‘Van den Brink’) ingeschakeld. Mr Weijers heeft de behandeling van deze zaak van DAS overgenomen.
- 2.9 Weijers heeft Van den Brink op 10 januari 2019 nogmaals aangeschreven. Bij brief van 24 januari 2019 is door Van den Brink iedere aansprakelijkheid afgewezen en daarnaast voorgesteld om te bezien of een oplossing in der minne kon worden bereikt. Van den Brink heeft als voorwaarde voor het ingaan van het minnelijke traject gesteld dat aan haar een kopie van het taxatierapport diende te worden verstrekt.
- 2.10 Zien24, zaak doende te Rotterdam heeft op 25 maart 2019 de woning ingemeten. Het meetrapport d.d. 26 maart 2019 vermeldt op pagina 3 de volgende resultaten:

**“Totalen woning**

<i>gebruiksoppervlak wonen</i>	<i>194 m<sup>2</sup></i>
<i>aftrekposten</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>
<i>overige in pandige ruimten</i>	<i>16 m<sup>2</sup></i>
<i>gebouw gebonden buitenruimten</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>
<i>externe bergruimte</i>	<i>17 m<sup>2</sup></i>
<i>bruto inhoud</i>	<i>754 m<sup>3</sup></i>

- 2.11 De heer P. S., zaakdoende te B en verbonden aan B en K Makelaars en Taxateurs B B.V., heeft een verslag van bevindingen opgesteld. Het verslag is ongedateerd, maar moet gezien de inhoud (meting heeft plaatsgevonden op 25 maart 2019 en het meetrapport dateert van 26 maart 2019) zijn opgesteld op of ná 26 maart 2019.
- 2.12 De heer S. heeft op de vraag wat de correcte woonoppervlakte is per 28 december 2012 geantwoord dat deze destijds 152 m<sup>2</sup> bedroeg, na correctie vanwege een later gerealiseerde uitbouw met een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> en een correctie van de zolderruimte met een oppervlakte van 36,1 m<sup>2</sup>.
- 2.13 D is niet aanwezig geweest bij de meting op 25 maart 2019.
- 2.14 Op 7 januari 2020 hebben partijen met elkaar overleg gevoerd in een poging om het geschil in der minne op te lossen. Dit bleef zonder resultaat. Naast de tuchtprocedure loopt inmiddels ook een civiele procedure.

**3. De klacht en het verweer**

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in. D heeft:

- de woning aangeprezen als een woning met woonoppervlakte van 212 m<sup>2</sup>, terwijl onomstotelijk vast staat dat de woonoppervlakte niet meer dan 152 m<sup>2</sup> bedraagt (onderdeel 1);
  - D heeft niet inhoudelijk gereageerd op de klachtbrief en het rappèl van Op den A (onderdeel 2).
- 3.2 D voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende verweer. Het is niet duidelijk of de in 2012 geldende meetinstructie niet of niet op een juiste wijze is toegepast. D heeft in 2012 de woning wel ingemeten, maar beschikt niet meer over de meetgegevens van destijds. Niet vast is komen te staan welke woonoppervlakte juist is, nu verschillende oppervlakten worden genoemd. De meting door Zien24 is niet onafhankelijk. D bestrijdt dat niet inhoudelijk is gereageerd op de klachtbrief van 28 maart 2018. Naast een directe reactie van D zelf op 30 maart 2018 is meerdere keren tussen de door partijen ingeschakelde rechtsbijstandsverzekeraars dan wel met de advocaat van Op den A gecorrespondeerd over de aansprakelijkstelling. In de verkoopbrochure (voettekst: *“vrijblijvende projectinformatie Van I-laan 14 te E”*) wordt onder het kopje *“oppervlakten diverse ruimtes”* naast de vermelding van materiaal/kleur van wanden, vloer en plafond ook de oppervlakte vermeld. Bij iedere oppervlakte staat vermeld *“circa”*. In dit overzicht zijn de gangen, de overloop en de trap niet als woonoppervlakte meegenomen. Op den A heeft al die tijd heel plezierig in de woning gewoond. De woning had en heeft een marktconforme waarde.
- 3.3 Op de stellingen van Op den A en D, voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

#### **4. De beoordeling van de klacht**

- 4.1 Ter zitting heeft Op den A onderdeel 2 van de klacht ingetrokken, zodat thans nog uitsluitend ter beoordeling voorligt de vraag of D tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door de destijds geldende meetinstructie onjuist toe te passen en in de verkoopbrochure en verdere informatie over de woning te vermelden dat de woonoppervlakte 212 m<sup>2</sup> bedraagt.
- 4.2 Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht dienen derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object te kunnen afgaan. Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat. Dat geldt in het bijzonder voor de in de verkoopdocumentatie opgenomen gebruiksoppervlakten, omdat de gegevens daarover voor potentiële kopers in het algemeen een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing (zie onder meer CRvT, 16-2598).
- 4.3 Vaststaat dat volgens de ten tijde van de verkoop in 2012 geldende NEN-2580 meetinstructie versie 2010 een (berg)zolder met onvoldoende daglicht dient te worden gerekend tot de ‘overige in pandige ruimten’ en daarmee niet behoort tot de ‘gebruiksoppervlakten van de woning’.

- 4.4 D heeft op geen enkele manier aannemelijk gemaakt dat de metingen die door Zien24 zijn verricht, onjuist zijn. Weliswaar wordt door de heer S. in het verslag van bevindingen daarvan afgeweken, maar die afwijkingen worden door hem nader onderbouwd. De Raad acht het op grond van deze gegevens aannemelijk dat er sprake is van een aanzienlijke afwijking ten aanzien van de door D in de verkoopbrochure vermelde woonoppervlakte van 212 m<sup>2</sup> en dat de destijds geldende meetinstructie niet op de juiste wijze is toegepast. D is zich, zoals ook blijkt uit de omschrijvingen in de verkoopbrochure, destijds onvoldoende bewust geweest van het feit dat de oppervlakten in de verkoopbrochure exact moeten worden weergegeven en dat er geen ruimte is om aan de vermelding van de oppervlakte de toevoeging “circa” te geven. Naar het oordeel van de Raad is dit onderdeel van de klacht gegrond.
- 4.5 Weliswaar dateert de handelwijze van D van zeven jaar geleden en wellicht had Op den A de afwijking in de woonoppervlakte eerder kunnen ontdekken, maar dit zijn geen redenen voor de Raad om af te zien van een inhoudelijke behandeling en beoordeling. Gelet op de ernst van de overtreding, acht de Raad de straf van berisping aangewezen.

## 5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan beklaagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklaagde € 2.650,00 te vermeerderen met BTW zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J. Voorhoeve, lid, op 2020.

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes  
lid-secretaris

mr. O. Nijhuis  
voorzitter