



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

## 20-34 RvT Amsterdam

**Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.**

### **Meetinstructie niet volledig gevolgd. Verkoopinformatie opgesteld op basis van bouwtekeningen van architect.**

*Klager koopt in 2017 een in 2014 gerenoveerde woning. De verkoopinformatie vermeldt een woonoppervlak van ca 127 m<sup>2</sup>. In het kader van de verkoop van de woning wordt deze in 2019 ingemeten en dan komt een gebruiksoppervlak van 118 m<sup>2</sup> naar voren. Klager verwijt verkopend makelaar destijds een onjuiste maatvoering te hebben vermeld. De makelaar stelt dat hij is afgegaan op de tekeningen van zijn opdrachtgever die architect is. Hij heeft diverse door deze aangegeven maten nagemeten. De NVM-meetinstructie biedt daartoe de ruimte. De raad van toezicht is van oordeel dat beklagde niet geheel heeft voldaan aan de meetinstructie. Hij heeft niet het begrip gebruiksoppervlak gehanteerd en heeft niet de zolderverdieping met schuine wanden zelf opgemeten.*

**Rv**

**21/19**

#### De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 27 juli 2019 van de heer J. B., wonende te A, hierna te noemen “klager”. De klacht, waarbij drie bijlagen waren gevoegd, is ingediend tegen makelaar-aangeslotene de heer T. H., hierna te noemen “beklaagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming H Makelaardij, gevestigd te H, lid van de Vereniging.

Op de klacht is namens beklagde geantwoord door mr. A.A.R. van Eijdsden, werkzaam bij de Vereende N.V. te Rijswijk, op 10 oktober 2019. Hierop heeft klager op 24 oktober 2019 gerepliceerd waarna op 8 november 2019 door de Vereende is gedupliceerd.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 25 februari 2020. Klager werd daarbij vertegenwoordigd door de heer Y. van L die door klager daartoe schriftelijk is gemachtigd. Beklaagde is in persoon verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde.

## **DE FEITEN**



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

In 2017 heeft beklagde als verkopend makelaar opgetreden bij de verkoop van het woonhuis aan de K nr 86 te H, hierna te noemen “de woning”. In de daartoe door beklagde opgestelde verkoopinformatie staat onder “bijzonderheden” vermeld:

*‘- Woonoppervlakte ca. 127 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 400 m<sup>3</sup>.’*

Klager heeft de woning gekocht. Bij de transactie werd klager bijgestaan door makelaardijonderneming M te H, tevens lid van de Vereniging.

Op 16 mei 2019 is de woning gemeten door het bouwkundig bureau M te H op basis van de Meetinstructie van de Vereniging. In het meetrapport wordt als gebruiksoppervlakte 117,8 m<sup>2</sup> vermeld en een bruto inhoud van 450 m<sup>3</sup>.

## **DE KLACHT**

Klager heeft als klacht tegen beklagde ingediend dat beklagde niet als goed makelaar heeft gehandeld door in de verkoopinformatie van de woning een onjuiste oppervlakte op te nemen.

Op grond hiervan meent klager dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

## **HET VERWEER**

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Het verweer komt aan de orde bij de beoordeling door de Raad.

## **DE BEOORDELING**

Klager heeft als onderbouwing van zijn klacht naar voren gebracht dat de verkoopinformatie op basis waarvan hij de woning heeft gekocht, is opgesteld door beklagde. Hierin is expliciet opgave gedaan van het aantal vierkante meters aan woonoppervlak. Uit de door beklagde verstrekte plattegronden kon niet worden opgemaakt welk oppervlak voor de derde verdieping van de woning werd gehanteerd. De makelaar van klager heeft beklagde bij herhaling verzocht het onderliggende meetrapport met betrekking tot het vermelde aantal vierkante meters woonoppervlak te delen, waaraan geen gevolg is gegeven.

De NVM heeft bepaald dat per 1 september 2010 alle meetgegevens voor woningen dienen te zijn gebaseerd op de Meetinstructie. Dat betekent dat de netto-woonoppervlakte, te weten de gebruiksoppervlakte, van een woning dient te worden vermeld dan wel dat uitdrukkelijk moet worden vermeld dat een andere meetmethode is gevolgd. In mei 2019 is een meetrapport door M opgesteld conform de uniforme Meetinstructie van de Vereniging. Die



meting heeft een afwijking laten zien ten opzichte van de opgave woonoppervlak in de verkoopinformatie. In of aan de woning zijn door klager geen aanpassingen gedaan die eventueel van invloed hadden kunnen zijn op een meetresultaat.

Klager heeft er verder op gewezen dat de Centrale Raad van Toezicht van de Vereniging heeft overwogen dat derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object moeten kunnen afgaan, en dat dat in het bijzonder geldt voor de gebruiksoppervlakte die in die documentatie wordt vermeld. Beklaagde heeft hieraan niet voldaan en klager meent derhalve dat beklagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat zijn opdrachtgever een bekende en gerenommeerde architect betrof die de uitvoeringstekeningen van een renovatie in 2014 van de woning zelf had opgesteld. Nadien waren er geen aanpassingen in de woning verricht. Beklaagde heeft na ontvangst van die tekeningen ter plaatse meerdere lengte- en breedtematen nagemeten die volledig overeenkwamen met die tekeningen. Om die reden heeft beklagde de woonoppervlakte bepaald als opgenomen in de verkoopinformatie. Als toelichting zijn die tekeningen eveneens als bijlage bij de verkoopdocumentatie gevoegd. Voor de woning was veel belangstelling en klager heeft de woning bezichtigd tezamen met zijn aankoopmakelaar. De woning is eveneens door klager bouwkundig gekeurd. Toen klager wees op het verschil tussen het in zijn opdracht opgestelde meetrapport en de verkoopdocumentatie, heeft beklagde naar voren gebracht dat het verschil veroorzaakt zou kunnen zijn door de schuin weglopende muren en het terugvallen van de voor- en inrijdeuren ten opzichte van de voorgevel van de woning.

Overigens heeft klager de woning in 2019 verkocht tegen een koopsom van € 625.000,=, derhalve een beduidend hogere prijs dan het bedrag van € 495.000,= dat klager heeft betaald in 2017 toen hij het pand verwierf.

Het is vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht dat een makelaar er voor mag kiezen om een meting niet zelf te verrichten en hiertoe een externe partij opdracht te verlenen, met dien verstande dat een dergelijk meetrapport niet mag worden gebruikt als uit marginale toetsing volgt dat dit evident niet correct is. In het onderhavige geval heeft beklagde vertrouwd op de professionele deskundigheid van zijn opdrachtgever. Die heeft zelf de woning ter plaatse opgemeten en de uitvoeringstekeningen opgesteld. Vervolgens heeft beklagde ter plaatse één en ander nagemeten. Beklaagde heeft derhalve meer dan een marginale toetsing uitgevoerd waaruit niet bleek dat de gegevens van de opdrachtgever onjuist waren. Geheel analoog aan de uitspraak van de Centrale Raad kan derhalve niet van tuchtrechtelijke aansprakelijkheid van beklagde worden uitgegaan. Dat door beklagde geen schriftelijk rapport is opgesteld, maakt dat niet anders daar dat in de Meetinstructie niet verplicht is gesteld.

Beklaagde heeft er verder op gewezen dat de Centrale Raad eveneens heeft bepaald dat een meting ook kan geschieden aan de hand van de laatste bouwtekeningen van een woning. Daaraan is door beklagde mutatis mutandis voldaan. Het is beklagde verder niet bekend of het door klager overgelegde meetrapport van M de juiste oppervlakte weergeeft; beklagde is immers bij die meting niet aanwezig geweest en heeft ook anderszins de juist-



heid daarvan niet kunnen controleren. En ook als die meting juist mocht blijken te zijn, dan is er kennelijk sprake van afrondings- en/of interpretatieverschillen. De Meetinstructie laat immers ruimte voor interpretatie open en de gebruiksoppervlakte kan volgens de Vereniging niet als een garantie worden gezien.

Afsluitend heeft beklagde naar voren gebracht dat, mocht tot een grondverklaring worden gekomen, een straf of maatregel niet aan de orde kan zijn. Hiertoe heeft beklagde naar voren gebracht dat klager de feitelijke situatie voorafgaand aan de levering van de woning zelf én met een eigen makelaar heeft bekeken, en er niet is gesteld noch gebleken dat klager schade heeft geleden door toedoen van beklagde. Bovendien is beklagde niet eerder met een tuchtrechtelijke maatregel geconfronteerd geweest.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats overweegt de Raad dat, voor zover de klacht erop is gericht dat geen meetrapport voorhanden was ten tijde van de verkoop van de woning, de klacht ongegrond is. Het verdient weliswaar aanbeveling dat de makelaar, in het geval hij er niet voor kiest om een derde in te schakelen om de Meetinstructie uit te voeren, schriftelijke aantekeningen maakt van de meting van de verschillende onderdelen van het object in kwestie, maar de verplichting om een schriftelijk meetrapport op te stellen valt in de Meetinstructie niet te lezen.

Het is juist dat in de uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht onder nummer 18-98 is overwogen dat een meting ook kan plaatsvinden aan de hand van (laatste) bouwtekeningen. In het onderhavige geval heeft de makelaar zich gebaseerd op eerdere tekeningen van zijn opdrachtgever die tevens als architect werkzaam is en die die tekeningen zelf had vervaardigd. De Raad merkt op dat dit geen bouwtekeningen zijn die door het bevoegde overheidsorgaan zijn geaccordeerd.

De Raad stelt vervolgens vast dat beklagde in de verkoopdocumentatie zich direct heeft gebaseerd op de tekeningen van zijn opdrachtgever en dat in de verkoopdocumentatie evenmin het begrip van de *gebruiksoppervlakte* wordt gehanteerd zoals in de Meetinstructie wordt gebruikt. In zoverre is er niet strikt voldaan aan de Meetinstructie.

Verder is de Raad ter zitting gebleken dat beklagde de woning niet zelfstandig heeft ingemeten maar de tekeningen van zijn opdrachtgever heeft gecontroleerd. Meer in het bijzonder is voor de Raad niet komen vast te staan dat de zolderverdieping, die met schuine wanden is uitgevoerd, daadwerkelijk door beklagde volgens de Meetinstructie is gemeten. Op grond hiervan komt de Raad tot de conclusie dat beklagde niet of in onvoldoende mate aan de Meetinstructie heeft voldaan.

De klacht is derhalve **gegrond**.

## **DE BESLISSING VAN DE RAAD**



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

De Raad verklaart de klacht van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed make-  
laar heeft gedragen **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tucht-  
rechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen  
of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of hande-  
lingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in  
strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. Gelet op de gegrondheid van de klacht  
is in beginsel een maatregel geboden.

De Raad overweegt dat bij gegrondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op  
zijn plaats is. De Raad stelt vast dat beklaagde geen tuchtrechtelijk relevant verleden heeft  
maar komt niet tot de conclusie dat tegen deze achtergrond van een maatregel kan worden  
afgezien. Gelet op het belang van de functie van de makelaar in het maatschappelijk ver-  
keer, en in het bijzonder van de juiste uitvoering van de Meetinstructie, legt de Raad be-  
klaagde de maatregel op van **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement  
Tuchtrechtspraak, de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat  
beklaagde **een bedrag van € 2.675,= en het bedrag aan BTW van 21% hierover der-  
halve € 561,75, in totaal € 3.236,75** dient te voldoen. Hiertoe volgt een factuur aan be-  
klaagde van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM nadat de uitspraak onherroepelijk is ge-  
worden.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve  
Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van  
Harseler, G. van den Putten en Mr. R. Vos, op 31 maart 2020.

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. kan de  
partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening  
van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden met een schrif-  
telijke kennisgeving in beroep komen bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak  
NVM, Postbus 19290, 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit ar-



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

tikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM ([secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl](mailto:secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl)).