

*Meetinstructie. Woonoppervlak. Tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid voor inmeting door gespecialiseerd bureau. Klagers kopen een bovenwoning die bij beklagde in verkoop is. Als woonoppervlak wordt 65 m<sup>2</sup> vermeld. Alvorens klagers tot aankoop overgaan verzoeken zij de makelaar om een exacte inmeting te laten verrichten. De makelaar schakelt daartoe een gespecialiseerd bureau in dat al vaker tot tevredenheid is ingeschakeld. Dit bureau komt tot een gebruiksoppervlakte van 64,99 m<sup>2</sup>. Het taxatierapport ten behoeve van de financiering noemt een woonoppervlak van 58 m<sup>2</sup>. Klagers stellen dat andere inmetingen ook maar tot 58 m<sup>2</sup> komen. Zij zeggen schade te hebben geleden en stellen de makelaar daarvoor verantwoordelijk. De raad van toezicht verklaart de klacht ongegrond. De NVM heeft hoger beroep ingesteld vanwege de principiële vraag of een makelaar zich kan verschuilen achter het rapport van een door deze ingeschakeld bureau. Zij is van mening dat dit niet het geval is en dat de makelaar te allen tijde verantwoordelijk blijft voor door hem gedane mededelingen. De Centrale Raad deelt deze mening niet. Het is de makelaar toegestaan voor werkzaamheden derden in te schakelen mits deze terzake deskundig zijn. In beginsel mag de makelaar op de door de deskundige opgestelde rapporten afgaan waarbij hij deze rapportage wel marginaal dient te toetsen. Als uit die toetsing volgt dat het rapport evident niet juist kan zijn, kan de makelaar dat rapport niet gebruiken. De makelaar is zorgvuldig te werk gegaan. Het ingeschakelde bureau staat goed bekend. De makelaar checkte ook bij de basisregistratie adressen gebouwen van het Kadaster en die vermeldt ook een oppervlak van 64 m<sup>2</sup>. Zelfs als het bureau een fout zou hebben gemaakt bij de inmeting, dan nog zou de makelaar daarvoor niet tuchtrechtelijk verantwoordelijk zijn.*

**De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:**

**HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN  
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM** (hierna: “de NVM”),  
gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein,

appellante

en

de heer **J. S.** en mevrouw **L. P.**, wonende te A

klagers in eerste aanleg,

tegen

mevrouw **M. N.**, aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te An,

geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

## 1. Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 30 december 2015 hebben klagers een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Amsterdam. In de beslissing van 26 mei 2016, verzonden op 22 juli 2016, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklagde (hierna: de makelaar) ingediende klacht ongegrond verklaard.

1.2 Op de voet van artikel 42 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: het Reglement) is de NVM bij brief van 2 september, ontvangen per e-mail op diezelfde datum, tijdig van deze beslissing in beroep gekomen. In de brief heeft de NVM tevens de gronden aangevoerd waarop haar beroep is gebaseerd.

1.3 De makelaar heeft in haar brief van 13 oktober 2016 verweer gevoerd in beroep.

1.4 Door klagers in eerste instantie is geen verweerschrift ingediend.

1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

1.6 Ter zitting van 10 november 2016 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;

- namens de NVM: de heer G.F. Terhaar sive Droste en de heer C.M.J. Cramer;
- de makelaar in persoon, vergezeld door de heer H. B. en bijgestaan door mr. R.B Schiphuis en mr. F.P.A. de Keizer;
- namens klagers: de heer J. S. in persoon;

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. De heer Terhaar sive Droste heeft het standpunt van de NVM aan de hand van pleitaantekeningen bepleit.

## 2. De feiten

In beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

2.1 In het voorjaar van 2015 hebben klagers een woning aan de B-straat 256 I te A gekocht voor een koopprijs van € 200.000,- kosten koper. Deze woning werd door de makelaar namens de verkoper te koop aangeboden. Als oppervlakte van de woning werd in de verkoopbrochure 65 m<sup>2</sup> vermeld.

2.2 Voordat klagers tot aankoop van de woning overgingen hebben zij de makelaar verzocht om een NEN 2580-meting van de woning. De makelaar heeft deze NEN-meting, die op 31 maart 2015 was uitgevoerd door [het bedrijf] V M, aan klagers toegezonden. Deze meting vermeldde een bruto vloeroppervlak van 79,76 m<sup>2</sup> en een ‘Gebruiksruimte wonen’ van 64,99 m<sup>2</sup>.

2.3 Na het sluiten van de koopovereenkomst is de woning in opdracht van klagers getaxeerd in het kader van het verkrijgen van de financiering voor de aankoop daarvan. De taxatie is verlopen via de hypotheekadviseur van klagers. Uit dit taxatierapport zou blijken dat de woning een oppervlakte had van 58 m<sup>2</sup>.

2.4 In september 2015 hebben klagers de makelaar er schriftelijk op gewezen dat de woning volgens hen geen 65 m<sup>2</sup>, maar 58 m<sup>2</sup> oppervlakte zou hebben, hetgeen volgens klagers zou zijn gebleken uit eerdergenoemd taxatierapport en uit diverse nadien door andere partijen verrichte metingen. In reactie hierop heeft de makelaar laten weten dat V M waarschijnlijk per abuis de oppervlakte van een trapgat zou hebben meegerekend, hetgeen niet juist was.

2.5 Klagers achtten het antwoord van de makelaar onbevredigend en kondigden aan juridische stappen tegen de makelaar te zullen nemen. Klagers hebben vervolgens een advocaat ingeschakeld die de makelaar bij brief van 12 oktober 2015 aansprakelijk heeft gesteld voor de door klagers gestelde schade. Klagers hebben ter berekening van die schade het door hen betaalde aankoopbedrag voor de woning ad € 200.000,- gedeeld door 65 en kwamen daarmee uit op een vierkante meterprijs van € 3.075,-. Nu de woning volgens klagers in werkelijkheid 7 m<sup>2</sup> minder woonoppervlakte had, hebben zij de schade berekend door dit laatste bedrag met 7 te vermenigvuldigen. Aldus kwamen zij uit op een schadebedrag van (circa) € 21.650,-.

2.6 De makelaar heeft de aansprakelijkheid voor de door klagers gestelde schade van de hand gewezen. Haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar liet aan de advocaat van klagers weten dat de waarde van een woning in overwegende mate door andere factoren wordt bepaald dan door de oppervlakte. Bovendien, aldus de verzekeraar, stond in het in opdracht van klagers vervaardigde taxatierapport, dat uitging van 58 m<sup>2</sup> woonoppervlak, een waarde van de woning van € 200.000,- vermeld, hetgeen volgens de verzekeraar betekende dat klagers de juiste prijs voor de woning hadden betaald.

### **3. De klacht, de beslissing van de Raad van Toezicht en het beroep van de NVM**

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.

3.2 Klagers verwijten de makelaar dat jegens hen tuchtrechtelijk onjuist is gehandeld doordat zij omtrent de oppervlakte van de in 2015 door klagers gekochte woning onjuiste informatie heeft verstrekt door in de verkoopbrochure te vermelden dat deze woning een oppervlakte had van 65 m<sup>2</sup> en door klagers een ondeugdelijke NEN-meting voor te houden. Klagers stellen zich op het standpunt dat de makelaar verantwoordelijk is voor het aantal door haar vermelde vierkante meters, ongeacht de vraag of de makelaar zelf de meting heeft verricht dan wel daartoe een extern bedrijf heeft ingeschakeld.

3.3 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

3.4 De NVM heeft op de voet van artikel 42 Reglement beroep ingesteld en daarin, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

3.5 De Raad van Toezicht heeft naar mening van de NVM ten onrechte overwogen dat een makelaar mag vertrouwen op de juistheid van het inmeten van een woning door een

professioneel bureau dat door die makelaar is ingeschakeld voor het opmeten van de woning mits de meting marginaal getoetst is. De NVM meent dat een makelaar volledig (tuchtrechtelijk) aansprakelijk is indien hij hulppersoneel inschakelt dat een fout maakt. Het mag niet zo zijn dat een NVM-lid zich (tuchtrechtelijk) kan verschuilen achter de fouten van een derde die wordt ingeschakeld. Zeker niet als het gaat om het inmeten van een woning, wat tot de normale en dagelijkse werkzaamheden van een NVM-makelaar behoort. Indien men het inmeten van een woning uitbesteedt, zal het NVM-lid zich ervan moeten vergewissen dat die meting volgens de meetinstructie is geschied alsmede dat de meting correct is. Hier volstaat geen marginale toetsing en het NVM-lid blijft aansprakelijk indien de meting niet correct is.

3.6 Tot slot voert de NVM aan dat de Raad van Toezicht de makelaar ten onrechte heeft aangemerkt als lid van de Vereniging. Sinds 2009 kent de NVM alleen nog maar ondernemingen als leden, zodat die aanduiding onjuist is.

#### 4. Het verweer

4.1 De makelaar heeft in beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Met de stelling dat een NVM-lid zich tuchtrechtelijk niet kan verschuilen achter de fout van een derde, gaat de NVM voorbij aan de aard van het tuchtrecht. Bij het tuchtrecht staat het handelen van een specifieke persoon centraal. Doorslaggevend is dus de vraag of de makelaar haar taak behoorlijk en naar eer en geweten heeft vervuld. Het naar eer en geweten uitvoeren van haar taak verplichtte haar niet tot het zelf meten van de woonoppervlakte van de woning. Zij diende ervoor te zorgen dat de in de verkoopgegevens genoemde oppervlakte op correcte wijze was gemeten. Het stond de makelaar daarbij vrij deze meting zelf uit te voeren maar de Erecode en de Meetinstructie staan tevens toe dat de makelaar daartoe een deskundige inschakelt. De keus om een deskundige in te schakelen kan op zichzelf nooit reden zijn om tuchtrechtelijk laakbaar handelen aan te nemen. Sterker nog, het inschakelen van een deskundige om het woonoppervlak vast te stellen geeft juist blijk van zorgvuldig handelen van de makelaar. Dat zou slechts anders kunnen zijn indien de kwaliteit van een bepaalde deskundige bijvoorbeeld dusdanig onder de maat is dat geen zorgvuldig handelend makelaar die (specifieke) deskundige zou hebben mogen inschakelen.

4.3 Indien met de NVM moet worden aangenomen dat een makelaar zich niet (tuchtrechtelijk) kan verschuilen achter fouten van een derde, stelt dit de makelaar bloot aan tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid voor fouten in bouwkundige rapporten, energielabels, funderingsonderzoeken en allerlei andere rapporten die de makelaar met behulp van derden ten behoeve van de verkoop van de woning van zijn opdrachtgever verzamelt, hetgeen niet de bedoeling kan zijn. Nu de makelaar niet zelf de meting heeft uitgevoerd, kan haar niet worden verweten dat die meting onjuist zou zijn uitgevoerd. Temeer nu de meting was uitgevoerd door een specialistisch bedrijf waar de makelaar vaker opdrachten aan had vergund en welke steeds naar volle tevredenheid waren uitgevoerd.

4.4 Tot slot verwijst de makelaar naar het arrest van de Hoge Raad inzake Savills/Plasman, waaruit volgt dat de door de makelaar (jegens derden) te betrachten zorgvuldigheid niet zo ver gaat dat hij informatie die hij aan een gegadigde verstrekt, te allen tijde op juistheid behoort te controleren. Een makelaar dient uiteraard wel zorgvuldig te zijn bij het 'doorgeven' van informatie: is er reden tot twijfel, dan ligt het op zijn weg om na te gaan of de informatie juist is. In het licht van deze jurisprudentie heeft de Raad van Toezicht terecht geoordeeld dat de

makelaar mocht vertrouwen op de aan haar verstrekte informatie, zeker nu van een (significante) afwijking tussen wat zij verwachtte en de uitkomst van de meting geen sprake was, aldus steeds de makelaar.

## 5. **Beoordeling van het geschil in beroep**

5.1 Door het beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.

5.2 Kern van het geschil tussen partijen betreft de vraag of een makelaar tuchtrechtelijk verantwoordelijk is voor fouten in rapporten van derden die door de makelaar worden ingeschakeld.

De Centrale Raad van Toezicht oordeelt als volgt. Zoals de NVM ook heeft gesteld, behoort het inmeten van een woning tot de vaste werkzaamheden van een NVM-makelaar. De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen, die sinds 2010 verplicht moet worden gevolgd, vormt voor de NVM-makelaar een praktische handleiding en geeft hem voldoende houvast om een woning in te meten conform de NEN 2580-norm. Een NVM-Makelaar kan er echter ook voor kiezen om het inmeten te laten uitvoeren door een extern, als gerenommeerd bekend staand bureau. De Erecode of andere regelgeving van de NVM verzet zich daar niet tegen. Indien het inmeten van een woning wordt uitbesteed aan een dergelijk bureau, mag de NVM-makelaar in beginsel vertrouwen op de juistheid van de verrichte meting. De meting dient echter wel marginaal te worden getoetst. Indien uit die marginale toetsing zou volgen dat de meting evident niet correct is, dan kunnen de resultaten van die meting door de NVM-makelaar niet worden gebruikt bij de aanbidding van de woning. Indien de meting marginaal is getoetst waarbij niet is gebleken van een verkeerde meting, maar naderhand alsnog blijkt dat de meting niet juist is geweest, is de NVM-Makelaar tuchtrechtelijk niet verantwoordelijk voor de foutieve meting.

5.3 In de onderhavige procedure is alleen de meting van V M overgelegd, waaruit volgt dat de gebruiksruimte van de woning 64,99 m<sup>2</sup> zou zijn. Door klagers in eerste aanleg is gesteld dat er meerdere metingen zijn verricht die op een lager aantal m<sup>2</sup> uitkomen, maar die metingen zijn niet overgelegd. Door de Centrale Raad van Toezicht kan derhalve niet worden vastgesteld dat de meting van V M evident niet juist is geweest. Door de makelaar is echter aangevoerd dat zij bij de eerste bezichtiging van de woning bij een grove meting tot een oppervlakte tussen de 60 en 65 m<sup>2</sup> kwam. Tevens heeft zij de Basisregistraties Adressen en Gebouwen van het Kadaster (BAG) gecontroleerd, waaruit volgde dat de woning met een oppervlakte van 64 m<sup>2</sup> stond geregistreerd. Ook heeft de makelaar aangevoerd dat zij gebruik heeft gemaakt van een gerenommeerd bureau, dat zij vaker had ingeschakeld. Gesteld noch gebleken is dat geen sprake zou zijn geweest van een gerenommeerd bureau. Met de makelaar is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat, gegeven deze omstandigheden, de makelaar mocht afgaan op het rapport van V M, waarin een gebruiksoppervlakte van 64,99 m<sup>2</sup> is bepaald. De conclusie is dan ook dat, zelfs indien vast komt te staan dat de meting van V M onjuist is geweest, de makelaar niet tuchtrechtelijk verantwoordelijk is voor die foutieve meting.

5.4 Ten overvloede overweegt de Centrale Raad van Toezicht dat het wellicht aanbeveling verdient dat de NVM een lijst opstelt van meetbureau's, die naar haar oordeel door een NVM-makelaar kunnen worden ingeschakeld voor het inmeten van woningen.

6. **Slotsom**

6.1 De Raad van Toezicht heeft de klacht op goede gronden ongegrond verklaard. De beslissing zal worden bekrachtigd.

6.2 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in beroep**

7.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 26 mei 2016.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, mr. J.C. Borgdorff, F.J. van der Sluijs, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op                      december 2016.

K.E. Mollema  
voorzitter

C.C.Horrevorts  
secretaris