



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-51 RvT West

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 26 mei 2020

RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Meetinstructie. Behoort souterrain tot gebruiksoppervlak wonen? Afgaan op deskundig meetbureau.

Klagers kopen een woning die de makelaar (beklaagde) aanbiedt met een woonoppervlak van 125 m². Vermeld wordt dat bij de woning een souterrain hoort waar slaapkamers zijn ingericht. Als klagers 5 jaar later hun woning willen verkopen, zeggen twee door hen benaderde makelaars dat het woonoppervlak maar 101,5 m² bedraagt. Het verschil blijkt te zitten in het souterrain. Beklaagde had in verband met de haar gegeven verkoopopdracht een deskundig bureau ingeschakeld en dat had, formeel ten onrechte, het souterrain bij het woonoppervlak gerekend, terwijl het volgens de meetinstructie behoorde tot de categorie 'overige inpandige ruimte' omdat de hoogte niet tenminste 2 m bedraagt maar slechts 194 cm.

De raad overweegt dat de makelaar, zeker gezien de zeer geringe afwijking van de 2 m en het feit dat het souterrain als twee slaapkamers was ingericht, er niet op bedacht had hoeven te zijn dat de bevindingen van het bureau niet correct waren.

Inzake een klacht van

de heer R.A.H. de R. en mevrouw L.G.M. de W.

wonende te A
klagers,

tegen

mevrouw M. S.,

kantoorhoudende te A,
beklaagde,



In deze uitspraak zullen klagers "De R & De W" en beklaagde "S" worden genoemd. De Raad van Toezicht West 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 d.d. 9 september 2019 (met bijlagen);
- het verweer d.d. 19 november 2019 (met bijlagen);

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 24 april 2020. Met instemming van partijen heeft deze mondelinge behandeling ‘op afstand’ plaatsgevonden, waarbij de leden van de Raad bijeen waren in het kantoor van de secretaris van de Raad, terwijl de communicatie tussen en met partijen plaatsvond door middel van een videoverbinding.

Verschenen zijn:
de heer R.A.H. de R
mevrouw M. S.

2. De feiten

- 2.1 S heeft in november 2014 als verkopend makelaar opgetreden bij de verkoop van de woning aan de Graaf H-laan 1 in A, hierna ook te noemen “de woning”. Het betreft een monumentale hoekwoning, welke grenst aan het S-park. De woning beschikte over een souterrain van circa 23,5 m² dat als slaapkamers was ingericht.
- 2.2 In de verkoopdocumentatie van de woning stond als woonoppervlakte van de woning 125 m² vermeld (‘*woonopp. 125 m²*’). Verder was in de verkoopdocumentatie van de woning onder meer het volgende opgenomen:

“De woning is met een souterrain uitgebreid, waardoor er meer woonruimte is ontstaan”.

(...)

“Vier verdiepingen woongenot!”

- 2.3 Een plattegrond maakt onderdeel uit van de verkoopbrochure, waarin de verschillende vertrekken van de woning zijn voorzien van oppervlaktematen. Ook het souterrain maakt daarbij onderdeel uit van de getoonde vertrekken, waarbij de desbetreffende bouwlaag is voorzien van de omschrijving (twee maal) ‘kamer’ en ook de beide ‘koekoeken’ zijn op die plattegrond zichtbaar. In de diverse plattegronden is



ook de bron vermeld, namelijk ‘www.schroderenschroder.nl’. S heeft voor het vervaardigen van dit deel van de verkoopbrochure gebruik gemaakt van de diensten van het meetbureau Schröder en Schröder.

- 2.4 In november 2014 werd de woning door De R en De W aangekocht. Zij lieten zich daarbij niet bijstaan door een makelaar. De woning is in februari 2015 aan hen geleverd.
- 2.5 Begin 2019 hebben De R en De W het plan opgevat om de woning te verkopen. Toen zij twee makelaars vroegen om daartoe een verkoopofferte uit te brengen, werden zij er door beide makelaars op gewezen dat de woonoppervlakte van de woning in werkelijkheid maar 101,5 m² zou bedragen. Het verschil zou worden veroorzaakt doordat het souterrain, dat een oppervlakte vertegenwoordigt van ongeveer 23,5 m², ten onrechte tot de woonoppervlakte zou zijn gerekend.
- 2.6 De R en De W hebben de woning in april 2019 verkocht voor € 470.000,--, zijnde € 20.000,-- meer dan de vraagprijs.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - in dat S klachtwaardig heeft gehandeld door een onjuiste woonoppervlakte te hebben vermeld in de verkoopdocumentatie van de woning (125 m² in plaats van 101,50 m²) en wel door het souterrain van de woning tot de woonoppervlakte te rekenen, hetgeen niet correct zou zijn op grond van de door de NVM voorgeschreven meetinstructie.
- 3.2 Schoof voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het verweer dat haar kantoor altijd de geldende meetinstructies naleeft bij het verkopen van woningen en dat zij zich daarbij laat bijstaan door deskundigen. Ook bij de verkoop van de woning heeft S zich gebaseerd op de bevindingen van een door haar ingeschakeld meetbureau, genaamd Schröder en Schröder. Volgens Schröder en Schröder heeft zij zich bij haar meting gebaseerd op de NEN 2580, die - anders dan de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen - geen minimale hoogte zou stellen aan een verblijfsruimte om te kwalificeren als “gebruiksoppervlakte wonen”. S stelt zich derhalve op het standpunt dat zij geen onjuiste informatie in de verkoopbrochure heeft opgenomen.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad overweegt dat als uitgangspunt dient te worden genomen dat derden, waaronder aspirant-kopers, op de inhoud van de in de verkoopbrochure opgenomen eigenschappen van een aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen



van een aankoopbeslissing.

- 4.2 In de verkoopbrochure wordt de woning zonder enig voorbehoud gepresenteerd met een woonoppervlakte van 125 m², waarbij het souterrain ook nadrukkelijk als onderdeel van die woonoppervlakte wordt aangeprezen en benoemd. De vraag dient allereerst te worden beantwoord of dit juist is.
- 4.3 De exacte oppervlakte, waaronder ook de woonoppervlakte van een aan te kopen woning is voor een aspirant-koper van een woning een belangrijke eigenschap bij zijn of haar aankoopbeslissing. NVM-makelaars zijn daarom sinds 2010 verplicht om bij het opmeten van een woning de NVM-meetinstructie te volgen, die is bedoeld om aspirant-kopers te beschermen.
- 4.4 Op grond van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (hierna ook te noemen “de Meetinstructie”), die overigens op diverse punten verwijst naar NEN 2580 en ook de basis vormt van de Meetinstructie, mag een souterrain van een woning alleen dan worden gerekend tot de “gebruiksoppervlakte wonen”, wanneer de hoogte van het totale souterrain meer dan 2 meter bedraagt. Indien dat niet het geval is, dan dient het souterrain te worden gerekend tot de “gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte”.
- 4.5 Van deze regel mag alleen worden afgeweken indien een woning in haar geheel bestaat uit een souterrain en de woning in redelijkheid voor bewoning geschikt is. Deze uitzondering is indertijd geformuleerd vanwege het feit dat er in de Amsterdamse woningmarkt veel van dergelijke souterrainwoningen voorhanden waren.
- 4.6 Anders dan S aanvoert, gold deze regel ook al ten tijde van de aankoop van de woning door De R en De W in november 2014. Dit blijkt onder meer uit de “Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, versiedatum januari 2013”, die van de zijde van De R en De W is overgelegd, alsmede uit de daarbij gevoegde verklaring van de heer B. Bervoets van de Waarderingskamer, een van de opstellers van de meetinstructie naast Vastgoedpro, VBO Makelaar, NVM en VNG. Het blijkt voorts ook uit de “Lijst met veel gestelde vragen over de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580”.
- 4.7 Tussen partijen staat niet ter discussie dat de hoogte van het souterrain slechts 1.94 meter bedraagt. Dit blijkt ook uit de mail van Schröder en Schröder aan S van 26 april 2019 die als bijlage 8 aan het verweerschrift is gehecht. Deze mail vermeldt: “Kelder: 1.94 m”, waarbij onmiskenbaar het souterrain van de woning is bedoeld.
- 4.8 Uit de mail van Schröder en Schröder aan S van 25 oktober 2019 (bijlage 18 bij het verweerschrift) blijkt ook dat Schröder en Schröder er (gezien het voorgaande ten onrechte) van uit is gegaan dat ten tijde van de verkoop van de woning de hoogte van het souterrain niet van invloed was op het antwoord op de vraag of het souter-



rain nu wel of niet mocht worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

- 4.9 De Raad komt tot de slotsom dat de in de verkoopbrochure gepresenteerde informatie niet juist was door zonder enig voorbehoud of nuancering de oppervlakte van het souterrain “mee te nemen” in de genoemde woonoppervlakte van 125 m².
- 4.10 Daarmee is evenwel nog niet de vraag beantwoord of S daarmee ook tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld jegens De R en De W. Daartoe overweegt de Raad het volgende.
- 4.11 Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht (16-2630 CRvT, 18-98 CRvT) is het de makelaar toegestaan voor bepaalde werkzaamheden derden in te schakelen, mits deze ter zake deskundig zijn. Het is dan niet zo dat de makelaar in alle gevallen aansprakelijk is jegens derden, indien de door hem ingeschakelde deskundige een fout maakt. In beginsel mag de makelaar op de door de deskundige vastgestelde rapportage afgaan, waarbij hij of zij deze rapportage wel marginaal dient te toetsen. Als uit die toetsing volgt dat de rapportage evident niet juist kan zijn, dan mag de makelaar deze niet gebruiken.
- 4.12 In de onderhavige situatie is gesteld noch gebleken dat het door S ingeschakelde bureau niet deskundig zou zijn of een slechte naam zou hebben in de markt, in die zin dat S dit bureau niet zou hebben mogen inschakelen of had moeten twijfelen aan haar deskundigheid.
- 4.13 Evenmin had S zelfstandig tot de conclusie moeten komen dat Schröder en Schröder in redelijkheid niet tot haar conclusies omtrent de diverse oppervlakten van de vertrekken van de woning had kunnen mogen komen.
- 4.14 Daarbij neemt de Raad in overweging dat de hoogte van het souterrain weliswaar niet voldeed aan de eis van “meer dan twee meter” om gekwalificeerd te mogen worden als “gebruiksoppervlakte wonen”, maar dat de afwijking wel erg klein was (6 centimeter) en de ruimte voorts op het oog ook toont als volwaardige woonruimte (twee slaapkamers) ten tijde van de verkoop. S had er om die reden niet op bedacht hoeven zijn dat de rapportage van Schröder en Schröder niet correct was.
- 4.15 Alles in overweging nemende komt de Raad tot de slotsom dat niet gesteld kan worden dat S bij de samenstelling van de verkoopdocumentatie niet de van haar te verwachten zorgvuldigheid heeft betracht. Op grond van het vorenstaande beoordeelt de Raad de klacht als ongegrond.

5. De uitspraak

De Raad verklaart de klacht:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

ongegrond

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer P.C.A. van Ingen, makelaar-lid en mr. H.R. Hart, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

H.R. Hart
plv.-secretaris