



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

**19-60 RvT Amsterdam**

## **201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST**

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Vermelding onjuiste gebruiksoppervlakte in verkoopinformatie. Marginale toetsing van in opdracht van de makelaar opgesteld meetrapport. Exoneratie in koopovereenkomst. Vrijwaring voor aansprakelijkheid bij meetfouten. Ontvankelijkheid.**

*De kopers van een woning (klagers) verwijten de makelaars van de verkoper dat zij een onjuiste woonoppervlakte hebben opgegeven. Na de aankoop bleek de woonoppervlakte geen 201 m<sup>2</sup> maar slechts 187,2 m<sup>2</sup> te bedragen. Daarnaast wordt beklagden verweten dat zij in de koopakte een clause hebben opgenomen die er op neerkomt dat de koper beklagden en de verkoper vrijwaart van alle aansprakelijkheid voor meetfouten.*

*De Raad stelt vast dat beklagden een onjuiste gebruiksoppervlakte hebben opgegeven. In dit geval levert dit echter geen tuchtrechtelijk laakbaar handelen op. Beklagden hebben zelf een meetrapport laten opstellen en zijn in de marginale toetsing van dit rapport niet tekort geschoten. Bij de toetsing van de tekeningen en resultaten van dit meetbureau kan niet worden geconcludeerd dat beklagden hadden moeten begrijpen dat een te grote, althans onjuiste gebruiksoppervlakte werd vermeld. Het opnemen van de exoneratie in de koopovereenkomst levert evenmin tuchtrechtelijk laakbaar handelen op. De beantwoording van de vraag of door beklagden c.q. hun opdrachtgevers in een civiele procedure een beroep op deze exoneratie kan worden gedaan, berust niet bij de Raad maar bij de civiele rechter.*

### **Raad van Toezicht Amsterdam NVM**

**RvT 26/18**

#### De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 26 november 2018 van mevrouw [A] en de heer [B], beiden wonende te A., gemeente [...], hierna te noemen “klagers”, als ingediend tegen de bij de Vereniging aangesloten makelaar mevrouw [X], werkzaam bij de makelaardij-onderneming [Y], gevestigd te B., lid van de Vereniging, hierna gezamenlijk te noemen “beklaagden”. De klacht namens klagers is ingediend door mr. [C], advocaat te A., en is voorzien van vier producties.



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

Bij brief d.d. 5 februari 2019 heeft namens beklaagden mr. [Z], werkzaam bij [kantoor naam] te R., op de klacht geantwoord, onder insluiting van twee producties. Vervolgens is namens klagers gerepliceerd op 4 maart 2019, waarna namens beklaagden is gedupliceerd op 4 april 2019.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Op 11 juni 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. De heer [B] is in persoon verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde. Beklaagde [X] is eveneens in persoon verschenen, en namens [makelaarskantoor Y] is verschenen mevrouw [W], aldaar werkzaam. Eveneens de gemachtigde van beklaagden was aanwezig.

## **DE FEITEN**

Beklaagden hebben als verkopend makelaar opgetreden bij de verkoop van het woonhuis aan de [adres] te A., hierna te noemen de “woning”. Beklaagden hebben de woning op Funda geplaatst onder vermelding van een gebruiksoppervlakte van 201 m<sup>2</sup>, welk oppervlak ook in de door beklaagden opgestelde verkoopbrochure is vermeld. Van de brochure maakt een meetcertificaat d.d. 28 december 2017 van [bedrijfsnaam] onderdeel uit waarin de berekening van evengenoemde gebruiksoppervlakte van de woning is opgenomen.

In de verkoopbrochure werd melding gemaakt van de clausules die toegevoegd zouden worden aan de model-koopakte die aan de koper zou worden voorgelegd. Eén van die clausules luidde als volgt:

### ***‘Maatvoering***

*De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede de medewerkers van [makelaarskantoor Y] van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.’*

Op 13 februari 2018 is de koopovereenkomst door klagers en de opdrachtgevers van beklaagden getekend.

Op 5 juni 2018 heeft [bedrijfsnaam] wederom de woning gemeten nadat klagers contact met beklaagden hadden gezocht in verband met de oppervlakte van de woning. In het meetcertificaat d.d. 6 juni 2018 wordt een gebruiksoppervlakte van 187,2 m<sup>2</sup> berekend.



Op 10 juli 2018 is de woning aan klagers geleverd.

## **DE KLACHT**

De klacht van klagers bestaat uit twee klachtonderdelen:

- 1) Beklaagden hebben zich niet als redelijk handelend en redelijk bekwaam beroepsbeoefenaar gedragen door de vermelding van een onjuiste gebruiksoppervlakte van de woning die door hen te koop werd aangeboden.
- 2) Beklaagden hebben klachtwaardig gehandeld door het doen opnemen van hun exoneration in de koopovereenkomst.

Op grond hiervan menen klagers dat beklaagden tuchtrechtelijk klachtwaardig hebben gehandeld.

## **HET VERWEER**

Beklaagden hebben verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

## **DE BEOORDELING**

### Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klagers hebben naar voren gebracht dat de makelaar zich er niet achter kan verschuilen dat de meting niet door hem of haar is uitgevoerd maar door een daartoe ingeschakeld meetbureau. Immers, de makelaar is en blijft verantwoordelijk voor de (juiste) inhoud van de brochure die wordt gebruikt voor de verkoop van het object, hetgeen meer in het bijzonder geldt voor de juiste vermelding van de oppervlakte. In het onderhavige geval bleek de woning 14 m<sup>2</sup> kleiner, hetgeen gelijk staat aan circa 7% van de oppervlakte die werd “verkocht”. Uitgaande van de prijs per vierkante meter, lijden klagers de aanzienlijke schade van bijna € 100.000,=. Het verwijt is niet zozeer dat beklaagden de meetwerkzaamheden hebben uitbesteed maar dat er vervolgens onjuist is gemeten. De omstandigheid dat de meetfout is gemaakt door een derde partij, maakt niet dat beklaagden geen verwijt kan en mag worden gemaakt. In casu is sprake van een significante afwijking tussen de opgegeven oppervlakte van (net) boven de 200 m<sup>2</sup> ten opzichte van de feitelijke oppervlakte van (ruim) onder de 200 m<sup>2</sup>. Feitelijk viel de woning daardoor direct in een andersoortige categorie, in ieder geval psychologisch gezien voor de potentiële kopers. Het verschil en het effect zijn dusdanig groot dat beklaagden hadden moeten constateren dat de resultaten van het externe meetbureau niet juist konden zijn.

Beklaagden hebben als verweer naar voren gebracht dat uit vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht volgt dat de makelaar in beginsel mag vertrouwen op de



juistheid van de verrichte meting door het externe daarin gespecialiseerde bureau dat door de makelaar is opgedragen daartoe over te gaan, mits die meting ook ter plaatse is uitgevoerd, en zolang na marginale toetsing door de makelaar niet blijkt van een verkeerde meting. Zolang de makelaar hieraan voldoet, zo hebben beklagden aangevoerd, is hij niet tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor de foutieve meting door het meetbureau. Deze vaste jurisprudentie is door klagers niet weersproken, zo merken beklagden op. In het onderhavige geval is door beklagden aan de geformuleerde criteria voldaan. Beklagden ontkennen dat zij bij marginale toetsing zouden hebben kunnen constateren dat het meetresultaat onjuist was, en hebben daarbij aangevoerd dat uit de jurisprudentie niet kan worden afgeleid dat een psychologisch effect moet worden onderzocht.

De Raad overweegt als volgt.

De Raad stelt in de eerste plaats vast dat beklagden niet de juistheid bestrijden van het tweede meetrapport van het externe meetbureau [bedrijfsnaam] dat zich in het dossier bevindt. Dit leidt tot de conclusie dat de woning door beklagden te koop is aangeboden met een onjuiste vermelding van de gebruiksoppervlakte. De Raad stelt verder vast dat door klagers niet wordt bestreden dat het meetbureau in de woning op grond van de Meetinstructie heeft gemeten.

Ter zitting is door beklagden een toelichting verschaft op de tekeningen in de verkoopbrochure van de woning in relatie tot de gebruiksoppervlakte als vermeld in het eerste meetrapport. Gelet op deze stukken en het verhandelde ter zitting kan de Raad niet tot de conclusie komen dat beklagden in hun marginale toetsing van dat in hun opdracht opgemaakte meetrapport tekort zijn geschoten. Met andere woorden: bij deze toetsing van die tekeningen en de resultaten van het meetbureau kan niet worden geconcludeerd dat beklagden hadden moeten begrijpen dat een te grote, althans onjuiste gebruiksoppervlakte werd vermeld.

Verder kan de Raad zonder nadere toelichting, die ontbreekt, het klachtonderdeel niet alsnog gegrond achten doordat de vermelde gebruiksoppervlakte van de woning zich “net” boven de 200 m<sup>2</sup> bevond, terwijl die feitelijk lager was en daardoor de woning tot een andere verkoopcategorie zou behoren.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klagers hebben aangevoerd dat het (doen) opnemen van deze exoneratieclausule in de koopovereenkomst in tuchtrechtelijk opzicht geen pas geeft. Het betreft hier immers beperking van de aansprakelijkheid voor iets dat zo evident van belang is voor marktpartijen. Het belang van het vertrouwen in de juistheid van verstrekte



oppervlaktegegevens is zo groot, dat de makelaar daarvoor heeft in te staan. Een dergelijke exoneration is voor de gehele stand der makelaardij schadelijk.

Beklaagden hebben als verweer in de eerste plaats naar voren gebracht dat klagers het gerechtvaardigd vertrouwen hebben gewekt geen bezwaar te hebben tegen deze clausule, en dat van hen tenminste verwacht had mogen worden dat zij hun bezwaar zouden kenbaar maken tijdens de onderhandelingen. Nu zij zonder enig voorbehoud de koopovereenkomst hebben ondertekend, de wettelijke bedenktijd ongebruikt voorbij hebben laten gaan en de woning hebben afgenomen, hebben zij het gerechtvaardigd vertrouwen gewekt geen bezwaar meer te zullen indienen. Als gevolg van deze nalatigheid hebben klagers beklaagden de mogelijkheid ontnomen om de bezwaren en de eventuele aanpassing of verwijdering van de exoneration te bespreken met hun opdrachtgevers. Hierdoor zijn beklaagden in een nadelige positie gebracht op grond waarvan klagers in hun klacht niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard.

Op de tweede plaats menen beklaagden dat het niet aan de Raad is om het gebruik van een exoneration in een tuchtrechtelijke procedure te beoordelen. De beoordeling van de hierbedoelde civielrechtelijke aansprakelijkheid en derhalve ook de aanvaardbaarheid van een exoneration als hierbedoeld is immers voorbehouden aan de civiele rechter. Daarbij komt dat de makelaar in beginsel geen partij is bij de koopovereenkomst. Sowieso is een exoneration met derdenwerking tuchtrechtelijk niet verboden, zo hebben beklaagden naar voren gebracht. Verder hebben beklaagden gewezen op een uitspraak van de Raad van Toezicht Noord van 30 juni 2016 waarin werd geoordeeld dat de makelaar op geen enkele wijze klachtwaardig jegens klager had gehandeld bij de advisering van zijn opdrachtgever inzake een exonerationclausule. Afsluitend hebben beklaagde naar voren gebracht dat de onderhavige exoneration niet is bedoeld om de werking van de Meetinstructie te miskennen of teniet te doen.

De Raad oordeelt als volgt.

Met betrekking tot de ontvankelijkheid overweegt de Raad op de eerste plaats dat klagers op 26 november 2018 hun klacht hebben ingediend, nadat zij de koopovereenkomst op 13 februari 2018 hadden ondertekend en de woning op 10 juli 2018 geleverd hadden gekregen. Gelet hierop, kan de Raad niet inzien waarom de redelijke termijn waarbinnen een klacht behoort te zijn ingediend zou zijn overschreden dan wel waarom klagers geen belang meer bij hun klacht zouden hebben. Evenmin kan de Raad uit het dossier en het verhandelde ter zitting opmaken dat sprake is van rechtsverwerking aan de kant van klagers.

De Raad stelt op de tweede plaats vast dat het verwijt is gericht op de vermelding in de verkoopbrochure van de voorgenomen exoneration van zijn opdrachtgever in een



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

koopovereenkomst waarbij de makelaar in beginsel geen partij is. De Raad acht zich bevoegd te oordelen over een klacht die is gericht op de wijze waarop de makelaar een object te koop aanbiedt, en dus ook over deze vermelding. Het enkele feit dat een klacht betrekking heeft op een (civielrechtelijke) exoneratie van de opdrachtgever van de beklagde makelaar leidt niet reeds om die reden tot de niet-ontvankelijkheid daarvan dan wel tot de onbevoegdheid van de Raad om over die klacht te mogen oordelen. De Raad verwerpt derhalve ook dit ontvankelijkheidsverweer en acht klagers in hun klacht **ontvankelijk**.

Vervolgens overweegt de Raad dat de advisering door de makelaar van zijn opdrachtgever om deze exoneratie in de koopovereenkomst op te nemen, en dit te vermelden in de verkoopbrochure, op zich niet laakbaar in tuchtrechtelijke zin kan worden geacht. Tot dit oordeel komt de Raad doordat het gebruik van exoneraties gebruikelijk is en de Raad niet tot het oordeel kan komen dat deze exoneratie in strijd is met enige regel van de Vereniging. In zoverre is de klacht ongegrond.

Afsluitend brengt de Raad naar voren dat de vraag of op deze exoneratie door de opdrachtgevers van beklagden dan wel door beklagden zelf in enige civielrechtelijke procedure een beroep kan worden gedaan, niet door de Raad kan worden beantwoord: die bevoegdheid rust bij de civiele rechter.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

#### **DE BESLISSING VAN DE RAAD**

De Raad verklaart de klacht van klagers inhoudende dat beklagden zich niet als goed makelaar hebben gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam NVM, Mr J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en Mr R. Vos, op       juli 2019,

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



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden door middel van een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten [secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl](mailto:secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl).