

21-65 CRvT

CR 21/2720

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

NEN 2580-norm en Meetinstructie. Afwijkingen tussen beide. Inmeting door extern bureau. Kelder in gebruik als sauna en trapgaten terecht als woonruimte aangemerkt.

Klagers kopen een woning die door beklagde wordt aangeboden. Deze heeft de woning door een extern deskundig bureau laten inmeten. In de verkoopdocumentatie wordt op basis van die inmeting 204 m² als gebruiksoppervlakte woonruimte genoemd. In de financieringstaxatie is dat 175 m². Daarover bevraagd laat de makelaar genoemd bureau reageren dat zijn berekening uitlegt. Daarop schakelen klagers een derde bureau in. Dat komt op 180 m². Het verschil blijkt te zitten in de kelder en de trapgaten. Het door de makelaar ingeschakelde bureau rekende de kelder tot de woonruimte omdat deze voldoende hoog is en als sauna in gebruik was. De makelaar kon deze redenering volgen. Voor de trapgaten geldt hetzelfde. Weliswaar geeft de NEN 2580-norm voor het meten daarvan iets anders aan dan de Meetinstructie, maar die laatste is voor de NVM-leden bepalend. En die is door de makelaar gevolgd.

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

1. de heer **A.E. B.**,
 2. mevrouw **J. B.-H.**,
- wonende, te L,
appellanten/klagers in eerste aanleg,

tegen

H MAKELAARDIJ, NVM-Lid,
kantoorhoudende te L,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Op 4 januari 2019 hebben appellanten/klagers in eerste aanleg (hierna: klagers) een klacht ingediend bij de klachtencoördinator van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 17 december 2019, verzonden bij brief van diezelfde datum, is op die klacht beslist.
- 1.2 Klagers zijn bij e-mail van 3 februari 2020 tijdig bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM van de beslissing van de Raad van Toezicht in hoger beroep gekomen. Bij e-mail van 21 april 2020 is de

Centrale Raad van Toezicht van dit hoger beroep op de hoogte gesteld. Bij brief van 13 mei 2020 hebben klagers de gronden van hun hoger beroep uiteengezet. Het verschuldigde beroepsgeld is door hen betaald.

- 1.3 Bij brief van 19 juni 2020 heeft geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: het Makelaarskantoor) haar verweerschrift ingediend.
- 1.4 Bij e-mail van 8 juni 2021 hebben klagers nog een aantal aanvullende producties aan de Centrale Raad van Toezicht toegestuurd.
- 1.5 Als gevolg van de door de Rijksoverheid opgelegde Covid-19 maatregelen is aanvankelijk de datumbepaling voor een mondelinge behandeling aangehouden. Vervolgens heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden op 10 juni 2021. Verschenen zijn:
 - klagers in persoon, bijgestaan door de heer ir. J. S.;
 - namens het Makelaarskantoor: de heer M. H..Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

2. De feiten

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 In 2018 is het Makelaarskantoor opgetreden als verkopend makelaar van een woning, gelegen aan het adres De V 11 te L (hierna: de Woning). De aan het Makelaarskantoor verbonden makelaar (hierna: de Makelaar) was betrokken bij de verkoop van de Woning.
- 2.2 Ten behoeve van de verkoop van de Woning heeft het Makelaarskantoor de Woning laten inmeten door het bureau www.inmeten.com (hierna: het Meetbureau). Het op 18 mei 2018 uitgebrachte meetrapport ‘volgens de Branchebrede meetinstructie op basis van NEN 2580’ zijn de oppervlaktes in de Woning:

<i>“Gebruiksoppervlakte woonruimte</i>		<i>204,0 m²</i>
<i>Overige in pandige ruimte</i>	<i>Garage</i>	<i>19,0 m²</i>
<i>Gebouwegebonden buitenruimte</i>	<i>Dakterras</i>	<i>24,0 m²</i>
<i>Externe bergruimte</i>	<i>nvt</i>	<i>nvt”</i>

In het meetrapport is in het hoofdstuk “*Uitleg over het meetrapport*” onder meer opgenomen:
“Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt niet meegerekend:
(...)
➤ Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter of gelijk aan 4,0 m² is.”
Voorts bevat het meetrapport een gespecificeerde meetstaat waarin de verschillende soorten oppervlaktes per verdieping zijn aangegeven. Een van de verdiepingen is “kelder” waaraan 13,0 m² gebruiksoppervlakte woonruimte wordt toegekend.
- 2.3 Klagers hebben aan het Makelaarskantoor te kennen gegeven in de aankoop van de Woning geïnteresseerd te zijn. Aan hen is een kopie van het meetrapport verstrekt. Vervolgens is met klagers overeenstemming bereikt over een koopsom van € 833.000,-. De afspraken tussen de verkopers en klagers zijn in een koopovereenkomst neergelegd.

2.4 Ten behoeve van het verkrijgen van hypothecaire financiering hebben klagers de Woning laten taxeren. In september 2018 heeft De W Makelaardij B.V. (hierna: de Taxateur) de Woning getaxeerd. Het taxatierapport van 26 september 2018 bevat in de paragraaf waarin de Woning wordt omschreven een passage waarin de gebruiksoppervlaktes worden vermeld. Die passage luidt:

“f. Gebruiksoppervlakten

Volgens opgave van:

taxateur

Is de gebruikersoppervlakte als volgt verdeeld:

<i>- wonen</i>	<i>175 m²</i>
<i>- overige inpandige ruimte</i>	<i>33 m²</i>
<i>- gebouwgebonden buitenruimte</i>	<i>20 m²</i>
<i>- externe bergruimte</i>	<i>0 m²”</i>

In de bijlagen bij het taxatierapport is een “*uniforme meetstaat gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)*” opgenomen, waarin de gebruiksoppervlaktes per woonlaag en het totaal aan gebruiksoppervlaktes van wonen, overige inpandige ruimte en gebouwgebonden buitenruimte zijn weergegeven. In de eerste woonlaag – de kelder – is een ruimte van 13,0 m² aan overige inpandige ruimte genoemd.

2.5 De eigendom van de Woning is in oktober 2018 aan klagers geleverd.

2.6 Klagers hebben het Makelaarskantoor gevraagd naar het verschil in gebruiksoppervlakte in het meetrapport van het Meetbureau en het taxatierapport van de Taxateur. Het Makelaarskantoor heeft deze vraag van klagers aan het Meetbureau voorgelegd en om een reactie gevraagd. Op 9 oktober 2018 heeft het Meetbureau in een notitie waarop “concept” staat als volgt gereageerd:

“De kelder

(...)

In het meetrapport bestempeld als Gebruiksoppervlak 13m². Omdat de ruimte hoger is dan 2,0m en bewoonbaar is door verwarming en gebruik van een sauna.

Deze ruimte is bestempeld door de koper als Overig inpandig omdat het een kelder betreft.

Volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen:

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;*
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);*
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;*

Maar omdat er gewoond wordt dmv een sauna geldt:

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen.

In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruikersoppervlakte wonen.

(...)

Trapgat/vide

(...)

In het meetrapport zijn de trapgaten meegerekend in het Gebruiksoppervlakte Wonen omdat zij afzonderlijk kleiner zijn dan 4m².

Ook op de eerste verdieping is het trapgat en de vide meegerekend. Weliswaar is de vide en trapgat groter dan 4m2 maar omdat er een verkeersruimte in de vorm van een bordes aanwezig is blijft er netto minder dan 4m2 over. Derhalve meegerekend in het Gebruiksoppervlakte Wonen.”

- 2.7 Het Makelaarskantoor heeft bij e-mail van 10 oktober 2018 de reactie van het Meetbureau aan klagers gestuurd en aan hen geschreven:

“Ik ben bang dat [de Taxateur] niet alle informatie bezat. Of goed gemeten heeft. De kelder/southeast hoort echt bij de woonoppervlakte met name omdat hij hoger is dan 2 meter. (zie de toelichting)

Andere verschillen zitten in de trappartijen en mogelijk de open haard.

(ook hier de toelichting)

De garage blijft NIET meegeteld.

Als u die zou voorzien van een glaspui zou u nog eens 19m2 er bij mogen tellen.

Positief nieuws dat u toch een 200 m2 plus huis gekocht heeft.”

- 2.8 Klagers hebben vervolgens een ander meetbureau (hierna: het Meetbureau Klagers) ingeschakeld en gevraagd om de Woning te meten. Het Meetbureau Klagers heeft op 3 april 2019 een meetrapport uitgebracht. Dat meetrapport luidt, voor zover relevant:

“Kelder: “in overleg met de waarderingkamer en eigen onderzoek hebben wij de 13m2 van de kelder niet gekwalificeerd als Woonoppervlakte (GO) maar als inpandige ruimte mede omdat deze ruimte een beduidend mindere bruikbaarheid heeft dan die van een reguliere kamer op de begane grond of de verdieping!”.

Overzicht

Wij hebben de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

(...)

<i>Gebruiksoppervlakte</i>	<i>Wonen</i>	<i>180,40 m2</i>	
	<i>Overige inpandige ruimte</i>	<i>31,40 m2</i>	
	<i>Gebouwgebonden buitenruimte</i>	<i>31,90 m2</i>	
	<i>Externe buitenruimte</i>	<i>0,00 m2</i>	
	<i>Totale bebouwing</i>	<i>243,70 m2</i>	<i>(...)”</i>

- 2.9 Op de website WOZwaardeloket heeft de gemeente 179 m2 als gebruiksoppervlakte van de Woning opgenomen.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De klacht bij de Raad van Toezicht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - in dat het Makelaarskantoor tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat zij bij de verkoop van de aan klagers verkochte Woning de gebruiksoppervlakte van de Woning heeft gepresenteerd als 204 m2, terwijl de gebruiksoppervlakte in werkelijkheid aanzienlijk lager is, te weten hooguit 180 m2.

- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

4.1 De klacht is op 4 januari 2019 ingediend, zodat het per 1 januari 2018 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 14 december 2017, van toepassing is.

beklaagde

4.2 In het klachtformulier vermelden klagers zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor. De Raad van Toezicht heeft alleen het Makelaarskantoor als beklagde aangemerkt. Ter zitting hebben klagers desgevraagd bevestigd dat de klacht alleen tegen het Makelaarskantoor is gericht. De Centrale Raad van Toezicht zal daarvan ook uitgaan.

omvang beroep

- 4.3 Klagers vinden dat de Raad van Toezicht hun klacht ten onrechte ongegrond heeft verklaard. Klagers zijn van mening dat de Raad van Toezicht geen of onvoldoende kennis heeft genomen van de inhoud van zowel de Meetinstructie 2018 als de NEN 2580 en het bijbehorende correctieblad. Klagers verzoeken in hoger beroep de beslissing van de Raad van Toezicht te vernietigen, een aantal conclusies in het beroepschrift te onderschrijven en vast te stellen dat de gebruiksoppervlakte wonen ca 175 m2 en de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte ca 32 m2 is.
- 4.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft tot taak op basis van de klacht van klagers te onderzoeken of het Makelaarskantoor zich schuldig heeft gemaakt aan tuchtrechtelijk verwijtbare handelen of nalaten. Als dat het geval is wordt de klacht gegrond verklaard en heeft de Centrale Raad van Toezicht na te gaan welke in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak opgenomen straf moet worden opgelegd. De bevoegdheid van de Centrale Raad van Toezicht is daartoe beperkt. In zoverre worden de verzoeken van klagers een aantal conclusies in het beroepschrift te onderschrijven en de gebruiksoppervlakten van de Woning vast te stellen afgewezen. Uiteraard zal de Centrale Raad van Toezicht bij haar beoordeling of het Makelaarskantoor tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld de stellingen van klagers over de gebruiksoppervlakte en de normen betrekken.

tuchtrechtelijke norm

- 4.5 Klagers zijn van mening dat het Makelaarskantoor aan klagers een grotere gebruiksoppervlakte van de Woning heeft voorgehouden dan de gebruiksoppervlakte die de Woning in werkelijkheid heeft.
- Klagers betogen in hoger beroep in het bijzonder dat het Makelaarskantoor ten onrechte:
- a) de kelder (13 m2) tot het gebruiksoppervlakte wonen heeft gerekend in plaats van tot de gebruiksruimte overige inpandige ruimte;
 - b) het trapgat (4,4 m2) van de 1^e naar de 2^e verdieping als gebruiksoppervlakte wonen heeft aangemerkt;
 - c) op de begane grond en de 1^e verdieping 5,9 m2 meer vloeroppervlakte heeft gerekend dan er in werkelijkheid is.

- 4.6 Om te komen tot een uniforme en transparante wijze van meting van gebruiksoppervlakten in woningen op basis van de norm NEN 2580 hebben de organisaties NVM, NRVT, VBO, Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, BAG BAO, Aedes en de Waarderingskamer gezamenlijk de zogeheten Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (hierna: de Meetinstructie) opgesteld. De Meetinstructie geeft een praktische handleiding en toepassing van de norm NEN 2580. De Meetinstructie wordt geregeld op basis van gebruikers ervaringen geactualiseerd. Bij de Meetinstructie hoort ook een lijst met veel gestelde vragen.
- 4.7 De Woning is in 2018 door tussenkomst van het Makelaarskantoor te koop aangeboden en aan klagers verkocht. Hierdoor is ten tijde van de verkoop van de Woning aan klagers van toepassing de Meetinstructie versie januari 2018. In deze Meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier gebruiksoppervlakten, te weten:
- wonen,
 - overige inpandige ruimte,
 - gebouwgebonden buitenruimte,
 - externe bergruimte.
- De Meetinstructie bevat 3 onderdelen.
- In het eerste onderdeel wordt de gebruiksoppervlakte van een woning gemeten waarvoor 4 stappen moeten worden doorlopen. Per bouwlaag van een woning wordt eerst de totale gebruiksoppervlakte gemeten (stap 1). Vervolgens wordt de totale inpandige gebruiksoppervlakte verdeeld in gebruiksoppervlakte wonen en het gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (stap 2). Volgens stap 3 moeten de stappen 1 en 2 voor iedere bouwlaag worden doorlopen. Stap 4 is de totale gebruiksoppervlakte van de woning te onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlaktes. In het tweede onderdeel wordt de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte (indien aanwezig) gemeten. Het derde onderdeel is de meting van de oppervlakte van de externe bergruimte(n).
- 4.8 De NVM heeft in 2010 aan de bij haar aangesloten leden en makelaars de verplichting opgelegd de oppervlaktes van woningen correct te bepalen aan de hand van de Meetinstructie.
- 4.9 De Centrale Raad van Toezicht heeft herhaaldelijk overwogen dat een NVM-lid/NVM-Makelaar niet verplicht is zelf het gebruiksoppervlakte in te meten, maar daarvoor een extern bureau kan inschakelen. Indien het inmeten van een woning wordt uitbesteed aan een dergelijk bureau, mag het NVM-lid/NVM-Makelaar in beginsel vertrouwen op de juistheid van de verrichte meting. De meting moet echter wel door het NVM-lid/NVM-Makelaar marginaal worden getoetst. Indien uit die marginale toetsing volgt dat de meting evident niet correct is, dan kunnen de resultaten van die meting door het NVM-lid/NVM-Makelaar niet worden gebruikt bij de aanbieding 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 het NVM-Lid/NVM-Makelaar tuchtrechtelijk niet verantwoordelijk voor de foutieve meting [CR 16/2630 en CR 20/2688].
- 4.10 Het Makelaarskantoor heeft de gebruiksoppervlakte van de Woning niet zelf ingemeten, maar daarvoor een ter zake deskundig meetbureau ingeschakeld. Dat staat het Makelaarskantoor tuchtrechtelijk vrij. De klacht van klagers roept alsdan de vraag op of het Makelaarskantoor bij marginale toetsing van het meetrapport van het Meetbureau had moeten bemerken dat het meetrapport ten aanzien van de kelder, het trapgat van de 1^e naar de 2^e verdieping en de totale gebruiksoppervlaktes van de begane grond en de eerste verdieping op één of meerdere van deze

drie onderdelen evident niet correct was.

kelder

- 4.11 In het meetrapport van het Meetbureau wordt bij overige in pandige ruimte alleen de garage genoemd. Verder staat in de specifieke meetstaat in het meetrapport expliciet de kelder als een verdieping genoemd waarin 13,0 m² tot het gebruiksoppervlakte wonen wordt gerekend. Hierdoor was het voor het Makelaarskantoor kenbaar dat het Meetbureau de kelder bij de gebruiksoppervlakte wonen had betrokken. Het Makelaarskantoor had daardoor na te gaan of het Meetbureau op basis van de feitelijke situatie en de Meetinstructie in redelijkheid tot dit oordeel kon komen.
- 4.12 Het gaat om de beoordeling van stap 2 in de Meetinstructie versie 2018. Uit de toelichting bij stap 2 blijkt dat moet worden nagegaan of de ruimte voldoet aan de definitie van gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. Als dat niet het geval is, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. Hieraan is toegevoegd dat als er twijfel is of de ruimte aan de definitie overige in pandige ruimte voldoet, de ruimte als gebruiksoppervlakte wonen moet worden aangemerkt. Volgens de definitie is sprake van gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte als de ruimte voldoet aan één van de volgende voorwaarden:
- “- *het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;*
 - *het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aangesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);*
 - *de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;*
 - *er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).”*
- 4.13 Niet in geschil is dat de kelder hoger is dan 2 meter, (voor zover relevant) de aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m niet kleiner is dan 4,0 m² en dat geen sprake is van een bergzolder. De kelder voldoet daardoor niet aan een van de voorwaarden genoemd onder het 1^e, 2^e en 4^e gedachtestreepje. In dit geval is de vraag of de kelder voldoet aan de derde voorwaarde, derhalve een ruimte die bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte. Een kelder wordt daarbij expliciet als voorbeeld genoemd.
- 4.14 Het Makelaarskantoor heeft aangevoerd dat in dit geval de kelder niet werd gebruikt als bergruimte maar als sauna, de ruimte altijd als sauna is gebruikt, de kelder goed toegankelijk (vaste trap) is, verwarmd, goed geïsoleerd en op natuurlijke wijze wordt geventileerd door het open trapgat. Dit betekent volgens het Makelaarskantoor dat de ruimte bouwkundig niet slechts tot bergruimte geschikt was en kon zij daardoor in redelijkheid aannemen dat in dit geval het Meetbureau terecht de kelder als gebruiksoppervlakte wonen had aangemerkt.
- 4.15 De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat in de lijst met veel gestelde vragen, behorende bij de Meetinstructie versie 2018, geen vraag over een kelder is opgenomen. Wel bevat deze lijst drie vragen over een souterrain, waaronder vraag 5. Het antwoord op de vraag in hoeverre een

souterrain mag worden meegeteld bij het gebruiksoppervlakte wonen luidt:

“De Meetinstructie maakt geen onderscheid tussen de bouwlagen en geeft aan dat de in pandige ruimten hoger dan 2,0 m tot de gebruiksoppervlakte wonen behoren. Dit is anders als de ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte. Dan geldt deze als overig inpandig. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als woonruimte. Een souterrain dat in gebruik is als woonruimte, kan hierdoor volgens de meetinstructie de aanduiding “gebruikersoppervlakte wonen” hebben. Bij deze beoordeling is niet relevant of al dan niet voldaan is aan de regels van het bouwbesluit (bijvoorbeeld over minimum oppervlakte voor daglichttoetreding).”

4.16 Op zichzelf heeft het Makelaarskantoor terecht aangevoerd dat dit antwoord bij de vraag over het souterrain een aanknopingspunt biedt dat een kelder met een open trapgat die in gebruik is als sauna een ruimte is die tot gebruiksoppervlakte wonen kan worden gerekend.

4.17 In het Meetrapport Klagers is er voor gekozen de kelder als overige inpandige ruimte aan te merken *“omdat deze ruimte een beduidend mindere bruikbaarheid heeft dan die van een reguliere kamer op de begane grond of de verdieping!”* Deze maatstaf is evenwel niet in de definitie van overige inpandige ruimte opgenomen en is evenmin in een van de antwoorden bij de lijst van vragen opgenomen. *“Een mindere bruikbaarheid”* is bovendien voor velerlei uitleg vatbaar. Volgens klagers was de sauna stuk. Klagers hebben niet gesteld en evenmin is gebleken dat het (mogelijk) niet functioneren van de sauna direct verband houdt met de ruimte waarin de sauna was geplaatst. Dat de sauna (mogelijk) stuk was is daardoor evenmin een aanwijzing dat de ruimte overige inpandige ruimte is.

4.18 Klagers hebben verder aangevoerd dat de kelder geen ventilatie heeft en dat dit aspect moet meewegen bij de vraag of de ruimte slechts als bergruimte geschikt is. Ter ondersteuning hebben zij een verklaring van een medewerker van de Waarderingskamer van 24 maart 2020 ingebracht. Deze medewerker heeft onder meer verklaard:

“Hoewel ik de situatie ter plaatse natuurlijk niet ken, lijkt de beoordeling dat de betreffende ruimte in de genoemde casus tot gebruikersoppervlakte wonen moet worden gezien mij twijfelachtig. Weliswaar zegt de meetinstructie dat een ruimte “in twijfelgevallen” tot de gebruiksoppervlakte wonen gezien mag worden, maar dit maakt niet dat een ruimte bij ook maar de geringste twijfel direct als woonruimte gezien kan worden. Een belangrijk criterium om een ruimte als woonruimte aan te kunnen merken is het kunnen beheersen van het binnenklimaat. Enerzijds is er een verwarming aanwezig, anderzijds ontbreekt een vorm van (natuurlijke) ventilatie. Met name dat laatste lijkt mij een belangrijke overweging om mee te nemen bij de beoordeling. Mijn persoonlijke interpretatie is dan ook dat de ruimte als overige inpandige ruimte gezien zou moeten worden.”

De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat niet weersproken is dat de kelder een open trapgat heeft en in zoverre enige ventilatiemogelijkheid heeft. Of die ventilatie volgens het Bouwbesluit toereikend is, behoeft volgens de Meetinstructie niet te worden onderzocht. In antwoord op vraag 5 is expliciet aangegeven dat de regels van het Bouwbesluit niet relevant zijn. Dit antwoord wijst meer in de richting dat toereikende ventilatie geen afzonderlijk vereiste is voor de beoordeling of sprake is van overige inpandige ruimte.

Volledigheidshalve wordt hieraan toegevoegd dat toereikende ventilatie een relevant aspect kan zijn bij directe toepassing van de NEN 2580. De brancheorganisaties hebben voor de uniforme meting evenwel niet de NEN 2580 voorgeschreven, maar een op basis van de NEN 2580 gemaakte Meetinstructie. Die Meetinstructie wijkt op onderdelen af van de NEN 2580 en geeft op onderdelen eenvoudige regels waardoor afwijkingen met de NEN 2580 mogelijk en denkbaar zijn. Als de NEN 2580 de ventilatie-eis stelt, is kennelijk hier van zo'n afwijking sprake.

- 4.19 Dit alles brengt de Centrale Raad van Toezicht ertoe te oordelen dat het Makelaarskantoor in dit geval niet had moeten menen dat de opvatting van het Meetbureau dat de kelder met een open trapgat en daarin de sauna tot het gebruiksoppervlakte wonen behoorde evident onjuist was. Voor dit onderdeel heeft het Makelaarskantoor niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.
- 4.20 De Centrale Raad van Toezicht voegt hieraan toe dat de Meetinstructie tot doel heeft om tot uniforme toepassing van oppervlaktes van woningen te komen. In deze zaak blijkt uit de verschillende meetrappen en de verklaring van een medewerker van de Waarderingskamer dat interpretaties over “slechts bouwkundig geschikt zijn als bergruimte” mogelijk zijn. Als de samenwerkende organisaties van de Meetinstructie beogen dergelijke interpretatieverschillen te voorkomen is te overwegen aan de lijst van veel gestelde vragen de vraag toe te voegen of een kelder met een open trapgat die als sauna is ingericht en waarbij geen mechanische ventilatie is aangebracht als overige inpandige ruimte of als gebruiksruimte wonen moet worden aangemerkt.

trapgat

- 4.21 In hoger beroep verwijt klagers het Makelaarskantoor dat ten onrechte de oppervlakte van een trapgat, zijnde de gehele trap en inclusief een tussenbordes, tot de gebruiksoppervlakte wonen is gerekend.
- 4.22 Het Makelaarskantoor was er mee bekend dat vanaf de kelder naar de begane grond en van de begane grond naar de eerste verdieping een trap was.
In de tekst van het meetrapport van het Meetbureau is in het hoofdstuk “Uitleg over het meetrapport” alleen opgenomen dat bij het bepalen van een gebruiksoppervlakte niet wordt meegerekend een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter of gelijk is aan 4 m².
Deze tekst over het trapgat staat expliciet opgenomen in de toelichting bij stap 1 van de Meetinstructie. In deze stap moet per bouwlaag de totale inpandige gebruiksoppervlakte van de woning worden berekend.
Onder deze omstandigheden hoefde het Makelaarskantoor op basis van het Meetrapport er niet op bedacht te zijn dat het Makelaarskantoor met betrekking tot de berekening van het gebruiksoppervlakte wonen ten aanzien van het trapgat (mogelijk) een fout heeft gemaakt.
- 4.23 Ten overvloede voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat zelfs als het Makelaarskantoor op basis van het meetrapport bedacht had moeten zijn op welke wijze het Meetbureau het trapgat en bordes bij de berekening van het gebruiksoppervlakte had betrokken, nog geen sprake is van een evident onjuiste berekening.
Stap 1 gaat uit van een meting van de inpandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag. Volgens stap 3 moeten per bouwlaag de stappen 1 en 2 worden uitgevoerd. Volgens deze systematiek moet per bouwlaag worden nagegaan of er een trapgat is dat 4 m² of groter is. De Centrale Raad van Toezicht leidt uit de stukken af dat per bouwlaag het trapgat kleiner is dan 4 m². Onder deze omstandigheden wordt het trapgat niet van de inpandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag in mindering gebracht.
- 4.24 Klagers hebben aangevoerd dat deze benadering in strijd is met de NEN 2580. Ter ondersteuning hebben zij onder meer verwezen naar de relevante bepalingen in de NEN 2580 en het unanieme standpunt dat de ledenvergadering van de branchevereniging Vm2 heeft ingenomen. De som van

beide trapgaten is groter dan 4 m², zodat volgens de NEN 2580 een aftrek van – in dit geval – 5 m² moet plaatsvinden.

Op het Makelaarskantoor rust evenwel niet de verplichting de NEN 2580 toe te passen, maar de Meetinstructie. Als de Meetinstructie - zoals kennelijk in dit geval - een afwijking van de NEN 2580 bevat, heeft de makelaar de Meetinstructie te volgen.

- 4.25 De Centrale Raad van Toezicht hecht eraan hieraan toe te voegen dat voor zover de samenwerkende organisaties niet beoogd hebben ten aanzien van de trapgaten af te wijken van de NEN 2580, dit in de tekst van de Meetinstructie tot uitdrukking moet worden gebracht. Bijvoorbeeld in de toelichting bij trap 3 (versie 2018) dat de bouwlaagbenadering niet geldt voor trapgaten en dat bij trapgaten de som van de oppervlakten van de delen moet worden genomen.

afwijkende totale gebruiksoppervlaktes

- 4.26 In het beroepschrift hebben klagers opgemerkt dat uit vergelijking van de rapporten tussen het Meetbureau en het Meetbureau Klagers blijkt dat het Meetbureau op de begane grond en de 1^e verdieping in totaal 5,9 m² meer gebruiksoppervlakte heeft gemeten dan Meetbureau Klagers.
- 4.27 Als de kelder en het trapgat buiten beschouwing wordt gelaten en wordt aangenomen dat het Meetbureau ten onrechte tot een groter gebruiksoppervlakte op de begane grond en 1^e verdieping heeft gemeten, hebben klagers niet toegelicht dat het Makelaarskantoor bij de marginale toets van het meetrapport dit had moeten zijn opgevallen. In zoverre slaagt ook dit klachtonderdeel niet.

5. **Slotsom**

- 5.1 De klacht is alleen gericht tegen het Makelaarskantoor.
- 5.2 De Centrale Raad van Toezicht heeft tot taak op basis van een klacht te onderzoeken of een NVM-lid of NVM-Makelaar zich schuldig heeft gemaakt aan tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen of nalaten. Als dat het geval is wordt de klacht gegrond verklaard en heeft de Centrale Raad van Toezicht na te gaan welke in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak opgenomen straf moet worden opgelegd. Het is niet aan de Centrale Raad van Toezicht in een beslissing vast te stellen welk gebruiksoppervlakte van een Woning de juiste is.
- 5.3 De NVM heeft in 2010 aan de bij haar aangesloten leden en makelaars de verplichting opgelegd de oppervlaktes van woningen correct te bepalen aan de hand van de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. Op de NVM leden en makelaars rust niet de verplichting de NEN 2580 toe te passen en bij strijd met de Meetinstructie voorrang te geven aan de NEN 2580.
- 5.4 Het Makelaarskantoor heeft de gebruiksoppervlakte van de Woning niet zelf ingemeten, maar daarvoor een ter zake deskundig meetbureau ingeschakeld. Dat staat het Makelaarskantoor tuchtrechtelijk vrij. In dat geval heeft het Makelaarskantoor het meetrapport marginaal te toetsen of de meting overeenkomstig de Meetinstructie is uitgevoerd [CR 16/2630 en CR 20/2688]
- 5.5 Het was voor het Makelaarskantoor kenbaar, althans het had voor het Makelaarskantoor kenbaar moeten zijn, dat het Meetbureau de kelder bij de gebruiksoppervlakte wonen had betrokken. In dit

geval is het, gelet op de definitie van overige inpandige ruimte in de toelichting bij stap 2 van de Meetinstructie versie 2018, in het bijzonder de vraag of de kelder bouwkundig slechts geschikt was als bergruimte. Gelet op het jarenlange feitelijk gebruik van de kelder als sauna met een open trapgat en het antwoord op vraag 5 op de lijst van veel gestelde vragen bij de Meetinstructie heeft het Makelaarskantoor in redelijkheid kunnen aannemen dat in dit geval het Meetbureau terecht de kelder als gebruiksovervlakte wonen had aangemerkt. Voor dit onderdeel heeft het Makelaarskantoor niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.

- 5.6 In deze zaak blijkt dat uit onder meer de meetrapporten dat er verschillende interpretaties van de Meetinstructie zijn of een kelder als de onderhavige tot de gebruiksovervlakte wonen behoort. Het is aan de samenwerkende organisaties van de Meetinstructie of zij aan de lijst van veel gestelde vragen de vraag toevoegen of een kelder met een open trapgat die als sauna is ingericht en waarbij geen mechanische ventilatie is aangebracht als overige inpandige ruimte of als gebruikruimte wonen moet worden aangemerkt, teneinde toekomstige interpretatieverschillen op dit onderdeel te voorkomen.
- 5.7 Op basis van de tekst van het Meetrapport hoefde het Makelaarskantoor er niet op bedacht te zijn dat het Meetbureau met betrekking tot de berekening van het gebruiksovervlakte wonen ten aanzien van het trapgat (mogelijk) een fout heeft gemaakt. Maar zelfs als het Makelaarskantoor op de wijze van berekening van het trapgat bedacht had moeten zijn, is nog geen sprake is van een evident onjuiste berekening.
Stap 1 van de Meetinstructie gaat uit van een meting van de inpandige gebruiksovervlakte van de woning per bouwlaag. Volgens stap 3 moet per bouwlaag de stappen 1 en 2 worden uitgevoerd. Volgens deze systematiek moet per bouwlaag worden nagegaan of er een trapgat is dat 4 m² of groter is. De Centrale Raad van Toezicht leidt uit de stukken af dat per bouwlaag het trapgat kleiner is dan 4 m². Onder deze omstandigheden wordt het trapgat niet van de inpandige gebruiksovervlakte van de woning per bouwlaag in mindering gebracht.
- 5.8 Indien de samenwerkende organisaties van de Meetinstructie niet hebben beoogd ten aanzien van de trapgaten af te wijken van de NEN 2580 moet dit in de tekst van de Meetinstructie tot uitdrukking worden gebracht. Het is aan de samenwerkende organisaties of en op welke wijze zij daartoe overgaan.
- 5.9 Het oordeel van de Raad van Toezicht zal in hoger beroep worden bekrachtigd.

6. **Beslissing in hoger beroep**

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

- 6.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht West van 17 december 2019.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. D.H. de Witte, mr. P. van der Kolk-Nunes, F.J. van der Sluijs, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 29 september 2021.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris