

## **Meetinstructie. Gebouw gebonden buitenruimte of als woonruimte aan te merken?**

*Klagers kopen een appartement waarvan als woonoppervlakte in de verkoopbrochure 70 m<sup>2</sup> wordt genoemd. Zij komen na de koop tot de conclusie dat de woonoppervlakte maar 60 m<sup>2</sup> bedraagt omdat makelaar-verkoper ten onrechte de loggia als woonruimte heeft meegerekend.*

*De raad van toezicht acht dit laatste niet onjuist. Het gaat hier om een ruimte die afgesloten is van de buitenlucht, die van vloerbedekking is voorzien en te beschouwen is als vergroting van het woongedeelte.*

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake een klacht van:

De heer **J. VAN R.** en mevrouw **G. S.**, beiden wonende te W, hierna te noemen: "klagers",

tegen:

**E MAKELAARS B.V.**, makelaar o.g. te W, lid van de NVM, hierna te noemen: "beklaagde".

### **1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Klagers hebben bij brief d.d. 21 maart 2016, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief d.d. 2 mei 2016, met bijlagen, gereageerd op de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 3 juni 2016 zijn verschenen:
  - De heer J. van R.;
  - De heer R. van D. namens beklagde, vergezeld door mevrouw C. van P., werkzaam bij beklagde.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Ter zitting van de Raad van Toezicht hebben klagers aangegeven er mee bekend te zijn dat de Raad van Toezicht geen schadevergoeding kan toekennen en, voorzover hun klacht een vordering tot schadevergoeding inhield, daarvan af te zien.

### **2. De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.

---

2.2 Beklaagde heeft de verkoper van het appartement aan de Z-weg 27-11 te W begeleid bij de verkoop. In de verkoopbrochure is opgenomen dat sprake is van een woonoppervlakte van 70m<sup>2</sup>. Klagers hebben het appartement gekocht.

2.3 Klagers hebben beklagde middels brieven van 2 oktober 2015 en 24 oktober 2015 aansprakelijk gesteld voor schade aangezien beklagde een foutief woonoppervlakte in de verkoopbrochure heeft opgenomen. De aansprakelijkheid is door (de verzekeraar van) beklagde middels brieven van onder meer 9 oktober 2015 en 6 november 2015 van de hand gewezen.

### 3. **De klacht**

3.1 De klacht van klagers houdt, samengevat, het navolgende in.

3.2 Klagers verwijten beklagde dat in de verkoopbrochure van het appartement aan de Z-weg 27-11 te W een onjuist woonoppervlakte is opgenomen. De woonoppervlakte is niet conform de meetinstructies (NEN norm) opgemeten. Nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen, is klagers gebleken dat de woonoppervlakte c.a. 60m<sup>2</sup> bedraagt in plaats van de in de brochure opgenomen 70m<sup>2</sup>. Ten onrechte is de loggia aan de buitenkant van het appartement opgenomen als woonoppervlakte, terwijl sprake is van gebouw gebonden buitenruimte. De betreffende loggia is niet aan te merken als gebruiksoppervlakte wonen, omdat de loggia (onder meer) niet is verwarmd, het een afgescheiden ruimte is en geen hemelwaterafvoer en elektra heeft.

3.3 Klagers hebben door de fout van beklagde te veel betaald voor het appartement en hebben daardoor schade geleden.

### 4. **Het verweer**

4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Beklaagde stelt dat de woonoppervlakte van het appartement juist is opgenomen in de verkoopbrochure. Het gedeelte aan de buitenkant van het appartement van c.a. 8m<sup>2</sup> is een met de deur af te sluiten ruimte, is geheel omsloten, heeft vloerbedekking en voldoende daglichttoetreding. De ruimte is als verlengstuk van de woonkamer uitstekend te gebruiken als woonruimte. De ruimte heeft geen vaste open zijde met de buitenlucht en is geheel af te sluiten van buiten. Hoewel de ruimte in de verkooptekening staat vermeld als loggia is daar feitelijk geen sprake van. Er kan hoogstens sprake zijn, zoals gedefinieerd in de NVM Meetinstructie, van overige inpandige ruimte. De NVM Meetinstructie zegt dat bij twijfel de ruimte gerekend moet worden als woonruimte. Er is geen sprake van onjuiste informatie in de verkoopbrochure.

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

- 
- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 Naar het oordeel van de Raad van Toezicht is de ruimte aan de buitenzijde van het appartement van c.a. 8m<sup>2</sup> niet aan te merken als gebouw gebonden buitenruimte. Uit onder meer de in het geding gebrachte foto's van deze ruimte concludeert de Raad van Toezicht dat er sprake is van een volledig van de buitenlucht afgesloten ruimte, die gezien kan worden als verlengstuk van de woonkamer. De betreffende ruimte is niet vergelijkbaar met een balkon of dakterras. De ruimte is bewoonbaar, doordat de ruimte is afgesloten van weersinvloeden en gezien kan worden als een vergroting van het woongedeelte. Mogelijk zou getwijfeld kunnen worden of er sprake is van, zoals gedefinieerd in de NVM Meetinstructie, gebruiksoppervlakte wonen of van gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. In het laatste geval kon beklagde de ruimte ook als woonoppervlakte opnemen in de verkoopbrochure. De inhoud van de verkoopbrochure is daarmee niet onjuist en dus heeft beklagde niet laakbaar gehandeld, waarbij de Raad van Toezicht wel opmerkt dat beklagde om misverstanden te voorkomen een opmerking over deze specifieke ruimte had kunnen opnemen in de verkoopbrochure.
- 5.3 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht West tot de navolgende uitspraak.

---

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht:

**- O N G E G R O N D -**

Aldus gewezen te Utrecht op 30 juni tweeduizendzestien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid, en mr. R. Imhof als plv.-secretaris.