

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Woonoppervlakte. NEN-2580 meetnorm.**

*Klagers hebben in 2012 een huis gekocht. In de verkoopbrochure was aangegeven dat de woonoppervlakte 115 m2 bedroeg. Toen klagers hun huis in 2015 wilden verkopen bleek dat de woonoppervlakte volgens de NEN-2580 meetinstructie slechts 95 m2 bedroeg omdat de zolder i.v.m. een iets te klein dakraam niet als woonoppervlakte kon meetellen. Klagers verwijten de makelaar die in 2012 als verkopend makelaar optrad, dat hij destijds de regels van de NEN-2580 norm niet in acht genomen heeft en klagers heeft misleid.*

*De Raad acht de klacht in zoverre gegrond dat de makelaar conform de toen pas ingevoerde NEN-normering had moeten aangeven dat de zolder strikt genomen niet meer aan de kwalificatie van woonruimte voldeed.*

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM** geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**de heer L. en mevrouw L.,**  
wonende aan de [adres],  
klagers,

Tegen:

**P.,** aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan [naam makelaarskantoor],  
[adres],

beklaagde, hierna te noemen "de makelaar".

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

- 1.1. Klagers hebben bij brieven van 28 mei en 9 juli 2015, met bijlagen, bij de NVM een klacht ingediend tegen de makelaar, welke door NVM Consumentenvoorlichting bij brief van 16 juli 2015 is doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. De makelaar heeft zich per brief van 26 augustus 2015, met 4 bijlagen, verweerd tegen de klacht.
- 1.3. Bij de mondelinge behandeling op 30 september 2015 heeft de Raad klaagster en de makelaar in persoon gehoord. De standpunten zijn over en weer nader toegelicht, terwijl op vragen van de Raad is gereageerd.

## **2. De feiten**

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. De makelaar heeft in februari 2012 bemiddeld voor de verkoper bij de verkoop van een huis aan klagers. In zijn verkoopbrochure was aangegeven dat de woonoppervlakte 115 m<sup>2</sup> bedroeg.

Toen klagers in april 2015 besloten hun huis te verkopen wees hun makelaar erop dat de woonoppervlakte 95 m<sup>2</sup> bedroeg volgens de NEN-2580 meetinstructie. De oppervlakte van het dakraam op de zolderverdieping was namelijk minder dan 1 m<sup>2</sup>, namelijk 0,8 m<sup>2</sup>, zodat de zolderverdieping niet als woonoppervlakte kon meetellen maar conform de NEN-2580 norm als "overige inpandige ruimte".

## **3. De klacht**

- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat zij hun huis thans niet op Funda kunnen presenteren met een woonoppervlakte van 115 m<sup>2</sup> maar slechts met 95 m<sup>2</sup>, zodat het huis op Funda terecht komt in de categorie woonoppervlakte minder dan 100 m<sup>2</sup>.
- 3.2. Klagers stellen dat zij hun huis alsnog te koop kunnen aanbieden met een woonoppervlakte van 115 m<sup>2</sup> wanneer op de zolderverdieping nog een tweede dakraam zou worden aangebracht met een raamoppervlakte van meer dan 1 m<sup>2</sup>.
- 3.3. Door destijds bij de presentatie van het huis niet de regels van de NEN-2580 meetinstructie in acht te nemen heeft de makelaar klagers misleid betreffende de cruciale kenmerken van de woning, zo menen zij.

#### **4. Het verweer**

- 4.1 De makelaar stelt dat klagers gelijk hebben met hun oordeel dat de NEN-2580 meetinstructie door hem niet consequent is toegepast. Conform die norm dient volgens hem tot de "overige inpandige ruimte" een bergzolder gerekend te worden waar sprake is van onvoldoende daglicht, te weten een raamoppervlakte dat kleiner is dan 1 m<sup>2</sup>. Hij wijst op de foto's van de zolder waaruit blijkt dat er sprake is van een vaste trap, terwijl er geen sprake is van onvoldoende daglicht. Hij wijst erop dat de norm nog zegt: "In twijfelgevallen worden de ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen".
- 4.2 Zoals op de foto's te zien is hebben klagers de zolder gewoon gebruikt als slaapkamer en in dat geval is het niet meer dan redelijk dat de zolder als woonoppervlakte is meegenomen.  
De makelaar heeft de woning destijds niet groter gemaakt dan deze in werkelijkheid was en hij heeft toen die berekening naar eer en geweten gemaakt. Hij heeft klagers niet misleid.

- 4.2. De makelaar merkt nog op dat de woning aan klagers verkocht is in februari 2012 en dat de In-company meetcursus voor de kring [plaatsnaam] plaatsvond op 11 juni 2012. Hij wijst erop dat voor de meeste makelaars destijds niet duidelijk was hoe de norm gehanteerd moest worden en voegt voorbeelden bij over exact dezelfde woningen in dezelfde straat met woonoppervlaktes van 110 m<sup>2</sup> en 130 m<sup>2</sup>.
- 4.3. Als de makelaar deze woning van klagers nu zou verkopen zou hij in de brochure zetten dat de woonoppervlakte 115 m<sup>2</sup> is met vermelding dat dit niet geheel conform de NEN-2580 norm is omdat de zolderverdieping vanwege het iets te kleine dakraam niet aan die norm voldoet.

## 5. **De beoordeling**

- 5.1. De Raad overweegt dat de makelaar erkent dat klagers gelijk hebben in hun oordeel dat de NEN-2580 meetnorm door hem niet consequent is toegepast. Niet is komen vast te staan dat de makelaar klagers destijds bewust misleid heeft door de 20 m<sup>2</sup> van de zolderverdieping mee te nemen als woonoppervlakte in plaats van overige inpandige ruimte. Hoezeer begrijpelijk is, dat de zolderverdieping vanwege de toegang en inrichting daarvan als woonoppervlakte werd aangemerkt, had de makelaar desalniettemin aan de koper moeten aangeven, dat deze zolderverdieping sinds kort wegens de recente invoering van de genoemde NEN-normering strikt genomen niet meer aan de kwalificatie van woonruimte voldeed.
- 5.2. De klacht van klagers is dus in zoverre gegrond dat de makelaar destijds niet consequent volgens de NEN-2580 norm de zolderverdieping bij de woonoppervlakte gerekend heeft zonder conform de letter van die norm een splitsing te maken in 95 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en 20 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte.

- 5.3. Onder de gegeven omstandigheden is de Raad echter van oordeel dat er onvoldoende aanleiding is om de makelaar een straf of maatregel op te leggen.

**Beslissing**

- 6.1. De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:  
- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op 21 oktober 2015.