

CR 13/2449

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

Beweerdelijk onjuist vloeroppervlak in taxatierapport. Waarde niet uitsluitend bepaald door woonoppervlak. Meetinstructie nog niet van kracht.

[Zie ook CR 13/ 2450]. Klager koopt voor € 375.000 een appartement dat door de verkopend makelaar werd aangeboden met een vloeroppervlak van ca 125 m². Beklaagde taxeert het object voor de financiering en komt op een onderhandse verkoopwaarde van € 375.000 en geeft een indicatie van het woonoppervlak van 125 m². Twee jaar later geeft klager een andere makelaar opdracht om de waarde van het appartement te bepalen met het doel om inzicht te verkrijgen in de waarde ten behoeve van een vergelijking op basis van het aantal vierkante meters. Deze komt op een onderhandse verkoopwaarde van € 330.000 en een woonoppervlak van 105 m². Klager meent gedupeerd te zijn.

De Centrale Raad stelt vast dat de meetinstructie ten tijde van de taxatie nog niet van kracht was. Verder constateert het college dat een taxatierapport de financier inzicht moet verschaffen in het object en zijn omgeving op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid; het woonoppervlak is slechts een van de elementen waarmee het object wordt beschreven.

De taxateur heeft het object niet zelf opgemeten. De opgave van de door klager ingeschakelde taxateur is niet goed inzichtelijk. Een door beklagde in de arm genomen meetkundig bureau kwam op een bruto woonoppervlak van 119 m². Alles bijeen genomen mocht beklagde redelijkerwijs afgaan op de maatvoering zoals deze door de verkopend makelaar was vermeld en hoefde beklagde er niet aan te twifelen of het door de verkopende makelaar vermelde woonoppervlak wel juist was.

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

J. DE J, wonende te H, appellant/klager,

tegen

B.V. D MAKELAARDIJ O.G., lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te A, beklagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 13 december 2011 heeft appellant een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Haarlem. In de beslissing van 21 juni 2012, verzonden op 21 juni 2012, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklagde ingediende klacht ongegrond verklaard. Appellant is bij brief van 9 augustus 2012, ontvangen op 9 augustus 2012, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn brief van 9 augustus 2012 heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.

- 1.3 Beklaagde heeft in haar brief van 3 oktober 2012 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 18 april 2013 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
- appellant in persoon, bijgestaan door mr. B. Parmentier;
 - namens beklagde: C.W en F. B bijgestaan door mr. W.H. Slootweg.
- 1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Slootweg heeft zich daarbij bediend van pleitnotities. Tijdens de behandeling ter zitting heeft mr. Parmentier aangeboden om een door EN Vastgoed Vision gemaakte berekening alsnog in het geding te brengen. Bij brief van 24 april 2013 heeft mr. Parmentier op verzoek van de Centrale Raad van Toezicht het desbetreffende meetcertificaat in het geding gebracht. Beklaagde is in de gelegenheid gesteld om daarop – kort – te reageren en de Centrale Raad van Toezicht heeft in dat verband aan partijen voorgehouden dat, indien beklagde er in het kader van de voorbereiding van haar reactie behoefte aan zou hebben om het appartement op te meten, de Centrale Raad van Toezicht ervan uitgaat dat appellant daaraan zijn medewerking zal verlenen. Daartoe in staat gesteld door appellant heeft het meetbedrijf SooMedia in opdracht van beklagde het appartement opgemeten.
- 1.7 Namens beklagde heeft (inmiddels) mr. A. Paternotte bij brief van 19 juni 2013 de berekening van SooMedia in het geding gebracht en toegelicht. Bij brief van 8 augustus 2013, die is doorgezonden aan mr. Paternotte, heeft mr. Parmentier daarop 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 In 2009 bemiddelt het makelaarskantoor P Makelaars B.V. bij de verkoop van een op de eerste etage gelegen appartement in het appartementencomplex gelegen aan de K 21 in H. De vraagprijs is bepaald op € 389.000,--. De verkoopbrochure vermeldt een woonoppervlakte van circa 125 m². Voorts wordt in de brochure voor de maatvoering verwezen naar bij de brochure gevoegde plattegronden. In de brochure zijn plattegronden van de 1^e verdieping en de entresol opgenomen. Op de plattegrond wordt de indeling weergegeven met de lengte en breedte maten tot op de centimeter. Op de plattegronden is voorts opgemerkt “De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.” Aan de rechter onderzijde staan de logo’s van Funda, NVM, MVA en Vastgoedcert.
- 2.3 Zonder bijstand van een makelaar koopt appellant dit appartement op 25 mei 2009 voor een koopsom van € 375.000,--. Op 30 juni 2009 geeft appellant aan beklagde opdracht om het appartement te taxeren in verband met de beoordeling van een aanvraag voor een (hypothecaire) geldlening. De makelaar C.W. taxeert op 1 juli 2009 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op € 375.000,-- en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 337.500,--. Als indicatie van de woonoppervlakte vermeldt C.W. in zijn taxatierapport een oppervlakte van

125 m².

- 2.4 Op 1 september 2009 draagt de verkoper het appartementsrecht over aan appellant. In 2011 geeft appellant aan de in H gevestigde makelaar R.W. opdracht om de waarde van het appartement te bepalen met het doel om inzicht te verkrijgen in de waarde ten behoeve van een vergelijking op basis van het aantal vierkante meters. Blijkens zijn waardeverklaring van 19 april 2011 bepaalt R. W. de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op € 330.000,-- en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 295.000,--. R.W. vermeldt in zijn waardeverklaring dat de oppervlakte van het appartement 105 m² belooft.
- 2.5 In zijn brief van 6 juni 2011 aan beklagde stelt de advocaat van appellant dat beklagde de waarde van het appartement te hoog heeft vastgesteld, nu is gebleken dat de oppervlakte daarvan geen 125 m² belooft maar slechts 105 m². Appellant voert aan dat hij schade heeft geleden door de taxatie en wel tot een bedrag van € 45.000,-- vermeerderd met 10% overdrachtskosten. Tevergeefs verlangt hij daarvan vergoeding door beklagde.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Door in het taxatierapport een groter woonoppervlakte te vermelden dan in werkelijkheid het geval is, heeft appellant schade geleden waarvoor beklagde (mede) aansprakelijk is.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde is ten onrechte uitgegaan van de juistheid van de in de verkoopbrochure opgenomen oppervlakte van het appartement en heeft nagelaten zelfstandig de oppervlakte te bepalen. Daartoe bestond temeer reden omdat in de desbetreffende periode binnen de makelaardij en de NVM discussie werd gevoerd over de toepassing van de verschillende meetmethodes en door de verkopend makelaar niet was vermeld welke methode in dit geval was gebruikt.
- 4.3 Niet begrijpelijk is de overweging van de Raad van Toezicht dat bij het nemen van een aankoopbeslissing met betrekking tot een appartement de ligging, staat van onderhoud en de algemene indruk daarvan, een belangrijkere rol spelen dan de woonoppervlakte. De oppervlakte van een appartement is immers een zeer belangrijk en meetbaar aspect dat van invloed is op het nemen van een aankoopbeslissing. Appellant was bereid om in de buurt waarin het appartement ligt een prijs te betalen van € 3.000,-- per vierkante meter en moest bij het nemen van zijn aankoopbeslissing kunnen uitgaan van de juistheid van de in de verkoopbrochure opgegeven woonoppervlakte.
- 4.4 Als gevolg van de taxatie van beklagde werd aan appellant de mogelijkheid geboden om de koopprijs te financieren. Als de bank en appellant op de hoogte zouden zijn geweest van de wer-

kelijke oppervlakte van het appartement en de daarbij behorende (lagere) waarde van het appartement zou de bank geen financiering hebben verstrekt en appellant het appartement niet hebben afgenomen.

- 4.5 De bij beoordeling van taxaties in acht te nemen bandbreedte is in belangrijk mate overschreden. Beklaagde heeft niet in redelijkheid tot de taxatie kunnen komen omdat de aangehouden oppervlakte 19% kleiner is dan de werkelijke oppervlakte. Aangenomen kan daarom worden dat de getaxeerde waarde van € 375.000,-- dient te worden verminderd met 19% en dat leidt tot een waarde van € 303.750,--. Ook uit de rapportage van R.W. volgt dat beklagde een onjuiste waarde heeft bepaald. Beklaagde heeft zich schuldig gemaakt aan verwijtbaar, onrechtmatig en schadeveroorzakend handelen. De klacht dient gegrond te worden verklaard en beklagde zal moeten worden veroordeeld tot betaling van een deel van de door appellant gemaakte kosten van rechtsbijstand.

5. Het verweer

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Bij gebrek aan wetenschap en bewijs betwist beklagde dat het appartement een oppervlakte heeft van 105 m². Op grond van de inhoud van de verklaring van R.W. kan geen oppervlakte van 105 m² worden aangenomen. Uit deze verklaring blijkt niet dat R.W. het appartement heeft opgemeten en daarin is evenmin een verwijzing naar een toegepaste meetmethode opgenomen. Ook de tekening, plattegrond en de bouwtekening waarnaar R.W. verwijst leveren geen onderbouwing op voor het standpunt dat sprake is van een oppervlakte van 105 m². Anders dan beklagde heeft R.W. ook geen taxatierapport opgesteld. Zijn verklaring geeft geen enkel inzicht in de wijze waarop hij tot zijn waardering is gekomen. Ook volgt daaruit niet dat rekening is gehouden met veranderde omstandigheden na het moment van taxatie door beklagde in 2009.
- 5.3 De waarde van een onroerende zaak wordt niet bepaald door de oppervlakte daarvan te vermenigvuldigen met een waarde per vierkante meter. Bij de bepaling van de waarde zijn onder meer van belang de locatie, uitstraling, voorzieningen, de staat van onderhoud en de oppervlakte. Bij de taxatie is beklagde uitgegaan van de door de verkopend makelaar opgegeven afmetingen. Onjuist is de veronderstelling van appellant dat van beklagde kon worden verwacht dat het appartement zou worden opgemeten. Artikel 17 van de Algemeen Consumentenvoorwaarden NVM schrijft slechts voor dat een waardeoordeel wordt gegeven op grond van de aard, stand en ligging en de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt. Volgens jurisprudentie van de Hoge Raad bestaat er voor de makelaar geen algemene verplichting om van de opdrachtgever of een derde afkomstige gegevens te (laten) controleren.
- 5.4 De klacht is ongegrond en appellant dient te worden veroordeeld in de kosten van de procedure.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van

Toezicht voor.

- 6.2 Appellant verwijt beklagde dat hij de onderhandse verkoopwaarde van het appartement (€ 375.000,--) te hoog heeft gewaardeerd door uit te gaan van de woonoppervlakte van 125 m², terwijl volgens appellant sprake is van een kleinere woonoppervlakte, namelijk slechts 105 m². Appellant heeft ter onderbouwing van zijn standpunt een beroep gedaan op een door makelaar R. W. op 19 april 2011 opgestelde waardeverklaring waarin is vermeld dat sprake is van een oppervlakte van 105 m² en dat het appartement een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik heeft van € 330.000,-- kosten koper.
- 6.3 De Centrale Raad van Toezicht stelt voor de beoordeling van de klacht voorop, dat in 2009 aan beklagde een taxatieopdracht is verstrekt met het doel om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag voor een (hypothecaire) geldlening. In het bij het taxatierapport behorende “Normblad” is met betrekking tot het onderdeel “Omschrijving object en omgeving” vermeld – samengevat – dat de taxateur de financier een beeld van het object en zijn omgeving verstrekt en de informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur. Voorts was in 2009 nog geen sprake van een door alle aangesloten NVM Makelaars verplicht toe te passen meetmethode. Het Algemeen Bestuur van de NVM heeft op 18 maart 2010 besloten om de leden te verplichten om op basis van de voorschriften die zijn opgenomen in de “Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580” zorg te dragen voor de aanmelding van te koop aangeboden woonhuizen in het uitwisselingssysteem van de NVM en op Funda. De ledenraad van de NVM heeft vervolgens besloten dat vanaf 15 juni 2010 ten aanzien van nieuw aangeboden woonhuizen aan deze voorschriften moest zijn voldaan, en ten aanzien van de vóór 15 juni 2010 aangeboden woonhuizen de verstrekte informatie met betrekking tot de gebruiksoppervlakte zo nodig zal worden aangepast. Tot die tijd werden verschillende methodes toegepast, waaronder de methode om de bruto vloeroppervlakte te berekenen.
- 6.4 Uit de tekst van het (standaard) taxatierapport blijkt dat het woonoppervlak slechts één van de vele elementen is waarmee het te taxeren object wordt omschreven. Zoals uit de omschrijving van onderdeel H sub f van het (standaard) taxatierapport volgt, heeft de taxateur van dat woonoppervlakte een “indicatie” te geven. De taxateur dient bij de vermelding van de indicatie van het woonoppervlakte er in redelijkheid van overtuigd te zijn dat het door hem genoteerde woonoppervlakte een betrouwbare indicatie van het werkelijke woonoppervlakte is. Dit brengt met zich mee dat naar de toen geldende stand (medio 2009) een taxateur in het kader van de waardering van het object voor de financiering het te waarden object niet zelf hoeft op te meten als de taxateur in redelijkheid tot het oordeel is gekomen en kon komen dat hij een betrouwbare indicatie van het woonoppervlakte heeft.
- 6.5 Beklagde heeft het appartement niet zelf opgemeten, maar heeft het woonoppervlakte genoteerd dat in de brochure van de verkopend NVM makelaar staat vermeld. Alsdan rijst de vraag of hij in redelijkheid tot het oordeel kon komen dat 125 m² een betrouwbare indicatie van het woonoppervlakte is.
- 6.6 Appellant heeft ter onderbouwing van zijn standpunt een beroep gedaan op een door makelaar R. W. op 19 april 2011 opgestelde waardeverklaring waarin is vermeld dat sprake is van een oppervlakte van 105 m². Beklagde heeft de juistheid daarvan gemotiveerd betwist. De Centrale Raad

van Toezicht gaat aan de verklaring van R.W. voorbij nu daarin niet is vermeld welke meetmethode is toegepast of op welke wijze de oppervlakte van 105 m² is berekend, zodat een toetsing van de uitkomst niet mogelijk is.

6.7 Hiervoor is reeds overwogen dat ten tijde van het opstellen van het taxatierapport nog geen verplichting voor NVM makelaars bestond het gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580 te vermelden. Voorts is overwogen dat “woonoppervlakte” geen eenduidig begrip is. Beklaagde stelt dat hij in het taxatierapport het bruto vloeroppervlakte heeft genoteerd en op zichzelf was tot 2010 de berekening van het bruto vloeroppervlakte een gebruikelijke en gangbare methode voor de berekening van het woonoppervlakte.

In de brochure van de verkopend NVM makelaar wordt voor de maatvoering van het appartement verwezen naar bij de brochure gevoegde plattegronden, waarop staat aangegeven dat die plattegronden met de grootste zorg zijn samengesteld. De Centrale Raad van Toezicht stelt feitelijk vast dat de maatvoering op de plattegronden leidt tot een woonoppervlakte van 124 m². Uit de meetrapportage van SooMedia blijkt dat het werkelijk bruto vloeroppervlak 119 m² bedraagt, hetgeen appellant niet (gemotiveerd) heeft bestreden.

Gelet op de maatvoering van de plattegronden in de brochure en het werkelijk bruto vloeroppervlakte behoefde beklagde naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht na de feitelijke bezichtiging van het appartement in redelijkheid niet te twijfelen dat de in de brochure vermelde woonoppervlakte van circa 125 m² een betrouwbare indicatie gaf van het woonoppervlak en dat hij veronderstelde dat met circa 125 m² woonoppervlakte werd bedoeld circa 125 m² bruto vloeroppervlakte.

6.8 Het voorgaande leidt ertoe dat naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht beklagde in redelijkheid 125 m² als indicatie van het woonoppervlakte in het taxatierapport kon opnemen en mede op basis van dit gegeven langs de methode van objectvergelijking tot een waardebeoordeling kon komen. Dit betekent dat de klacht ongegrond is en de beslissing van de Raad van Toezicht dient te worden bekrachtigd.

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

7. **Beslissing in hoger beroep**

7.1 Bekrachtigt de beslissing van 21 juni 2012 van de Raad van Toezicht Haarlem.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, F.J. van der Sluijs, mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 26 september 2013.