

CR 13/2450

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

Beweerdelijk onjuist woonoppervlak vermeld. Meetinstructie nog niet van kracht. In 2009 'ca'-aanduidingen gebruikelijk. Geringe afwijking.

[Zie ook CR 13/2449]. Klager koopt voor € 375.000 een appartement dat door de verkopend makelaar werd aangeboden met een vloeroppervlak van ca 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 € 300.000 en een woonoppervlak van 105 m². Klager meent gedupeerd te zijn.

De Centrale Raad constateert dat in 2009, toen klager kocht, de zogeheten meetinstructie nog niet van kracht was. Niettemin mocht ook toen van een makelaar worden verwacht dat hij geen onjuist beeld schept van wat hij aanbiedt omdat kopers zich bij hun aankoopbeslissing mede daarop baseren. Blijkens een opmeting van een deskundig bureau bedraagt de bruto woonoppervlakte 119 m² excl. vides en 123 m² inc. vides. Deze afwijking is zodanig gering dat de vermelde woonoppervlakte een voldoende betrouwbaar beeld van het object gaf.

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

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

tegen

P MAKELAARS B.V., lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te H, beklaagde.

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 beklaagde 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 verweerschrift van 5 oktober 2012 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 Appellant heeft bij brief van 25 maart 2013 nog een productie in het geding gebracht.
- 1.5 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.

- 1.6 Ter zitting van 18 april 2013 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - appellant in persoon, bijgestaan door mr. B. Parmentier;
 - namens beklaagde: de aangesloten NVM Makelaar R.S. bijgestaan door mr. F.F.W. Verbeek.
- 1.7 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. 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 beklaagde 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 er vanuit gaat dat appellant daaraan zijn medewerking zal verlenen. Daartoe in staat gesteld door appellant heeft het meetbedrijf SooMedia in opdracht van beklaagde het appartement opgemeten.
- 1.8 Namens beklaagde heeft mr. Verbeek bij brief van 14 juni 2013 de berekening van SooMedia in het geding gebracht en toegelicht. Bij brief van 8 augustus 2013 heeft mr. Parmentier daarop gereageerd en dat heeft geleid tot de in de brief van 21 augustus 2013 opgenomen reactie van mr. Verbeek die is doorgezonden aan mr. Parmentier. De bij de brief van 21 augustus 2013 gevoegde bijlage is niet aan de stukken toegevoegd en aan mr. Verbeek retour gezonden.

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 beklaagde 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”. Op beide plattegronden is aan de onderzijde en de bovenzijde gemeld “P makelaars” met aan de onderzijde vermelding van adresgegevens, e-mail en website. Aan de rechteronderzijde 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 D Makelaardij o.g. 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 Van der Wardt 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 is gebleken dat de oppervlakte van het appartement geen 125 m² belooft, zoals is vermeld in de verkoopbrochure, maar slechts een oppervlakte van 105 m². Appellant voert aan dat hij daardoor schade heeft geleden en hij daarvan vergoeding verlangt van beklagde. Deze is niet tot de betaling daarvan bereid.

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 Beklaagde heeft in de door haar samengestelde verkoopbrochure melding gemaakt van een grotere woonoppervlakte dan de werkelijke woonoppervlakte. Op basis van deze informatie heeft appellant tot aankoop van het appartement besloten maar hij heeft daarvoor een te hoge koopsom betaald en daardoor heeft hij schade geleden.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De Raad van Toezicht heeft ten onrechte overwogen dat appellant onvoldoende feiten of omstandigheden heeft gesteld om aan te nemen dat beklagde de oppervlakte niet juist heeft opgemeten. Appellant heeft er meerdere malen nadrukkelijk op gewezen dat beklagde op basis van een plattegrond de oppervlakte heeft berekend, terwijl de op deze plattegrond voorkomende maten onjuist zijn. In dat licht is niet van belang welke meetmethode, al of niet verplicht, is gebruikt.
- 4.3 Makelaar R.W. heeft waarschijnlijk met behulp van lasermeetapparatuur en een meetlint de maten opgenomen en is tot de conclusie gekomen dat het appartement een oppervlakte heeft van 105 m². Uit de in hoger beroep in het geding gebrachte tekeningen blijkt, dat de daarop voorkomende lengtematen niet overeenkomen met de maten die voorkomen op de plattegrond die in de verkoopbrochure zijn opgenomen door beklagde.
- 4.4 Appellant heeft het appartement slechts éénmaal bezichtigd en bij die gelegenheid niet kunnen vaststellen dat de oppervlakte daarvan kleiner was dan de vermelde oppervlakte in de brochure. In de verkoopbrochure is gesteld dat beklagde heeft gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke

inventarisatie van gegevens. Appellant moet op de inhoud van de brochure kunnen vertrouwen en ook uit beslissingen van Raden van Toezicht en een aan de leden door de NVM verzonden bericht volgt, dat van aspirant-kopers niet kan worden verwacht dat zij de oppervlaktematen gaan narekenen. Ook uit het door de Hoge Raad op 17 februari 2012 gewezen arrest volgt ondermeer dat een koper kan afgaan op de juistheid van de mededelingen van de verkopend makelaar, afhankelijk van de mate waarin de makelaar instaat voor de juistheid van de verstrekte gegevens.

4.5 De klacht dient gegrond verklaard te worden en beklagde zal moeten worden veroordeeld tot betaling 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 De Raad van Toezicht heeft terecht overwogen dat appellant onvoldoende heeft gesteld om te kunnen concluderen dat de door beklagde uitgevoerde meting onjuist zou zijn. Ook in hoger beroep onderbouwt appellant deze door beklagde uitdrukkelijk betwiste stelling niet. Op grond van de door appellant overgelegde bouwtekening kan niet worden aangenomen dat de in de verkoopbrochure vermelde oppervlakte onjuist is. Aan de waardeverklaring van R.W. moet worden voorbijgegaan omdat daaruit niet blijkt welke meetmethode is toegepast. Daardoor kan de door R.W. vermelde oppervlakte niet worden vergeleken met de in de verkoopbrochure opgenomen oppervlakte. Aangezien de vaststelling van de oppervlakte afhankelijk is van de gehanteerde meetmethode is niet begrijpelijk dat appellant aan dat aspect geen aandacht besteedt. Zo nodig moet een onafhankelijke deskundige de oppervlakte vaststellen nadat overeenstemming is bereikt over de te hanteren meetmethode.

5.3 Appellant heeft het appartement meerdere malen bezichtigd en heeft zich daarvan een beeld kunnen vormen. Hij heeft daarin enkele jaren naar volle tevredenheid gewoond. In de verkoopbrochure is slechts een aanduiding van de oppervlakte opgenomen en op grond daarvan heeft appellant niet mogen aannemen dat de oppervlakte exact 125 m² zou zijn. In artikel 5.11 van de koopovereenkomst en in artikel 6 van de leveringsakte zijn de bepalingen opgenomen dat appellant geen rechten kan ontlenen aan een verschil tussen de opgegeven en daadwerkelijke oppervlakte.

5.4 Appellant, op wie een onderzoeksplicht rust, heeft aan beklagde niet meegedeeld dat de oppervlakte van het appartement van essentieel belang was voor het nemen van zijn aankoopbeslissing. Hij heeft evenmin aan beklagde voorgehouden dat daarnaast de vierkante meterprijs van doorslaggevende betekenis was. Voor beklagde bestond er dan ook geen aanleiding om aan die aspecten nader aandacht te besteden tegenover appellant. De Raad van Toezicht heeft terecht geoordeeld dat appellant het appartement zelf had moeten opmeten indien hij groot belang zou hebben gehecht aan het aantal vierkante meters.

5.5 In deze procedure kan de civielrechtelijke aansprakelijkheid van beklagde niet aan de orde komen. Appellant trekt overigens uit het door hem aangehaalde arrest van de Hoge Raad onjuiste conclusies.

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 Het geschil spitst zich toe op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door in de verkoopbrochure een woonoppervlakte van “circa 125 m²” op te nemen, terwijl het werkelijke gebruiksoppervlakte kleiner is.
- 6.3 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat tot medio 2010 door bij de NVM aangesloten makelaars niet langs een vaste en uniforme methode het woonoppervlakte werd berekend. Voorts is woonoppervlakte geen eenduidig begrip. Zo wordt in ieder geval onderscheid gemaakt tussen een netto vloeroppervlakte en een bruto vloeroppervlakte. Voorts dient bedacht te worden dat destijds de gedachte leefde dat potentiële kopers zich door middel van bezichtigingen een indruk konden vormen van de indeling en oppervlakte van de objecten en zij de mogelijkheid hadden op de bij benadering opgegeven oppervlakte desgewenst nauwkeurig vast te stellen.
- 6.4 Medio 2010 is in deze praktijk verandering gekomen. 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. Het ligt voor de hand dat van de makelaar mag worden verwacht dat hij ook in bijvoorbeeld verkoopbrochures vanaf medio 2010 het gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580 vermeldt.
- 6.5 Beklaagde heeft opdracht gekregen om te bemiddelen bij de verkoop van het appartement gelegen aan de K 21 in H en dat appartement is op 25 mei 2009 door appellant gekocht. Uit het voorgaande volgt dat gelet op de stand van de regelgeving op dat moment niet van beklaagde behoefde te worden verwacht dat hij een gebruiksoppervlakte vermeldt berekend volgens de NEN 2580.
- 6.6 De Centrale Raad stelt voorts voorop dat – ook toen – tot uitgangspunt moet worden genomen dat derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat. Dat geldt in het bijzonder voor de in de verkoopdocumentatie opgenomen woonoppervlakte omdat de gegevens daarover voor potentiële kopers in het algemeen een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing.
- 6.7 Beklaagde heeft in haar verkoopbrochure vermeld, dat de woonoppervlakte circa 125 m² beliep. Voorts heeft beklaagde voor de maatvoering verwezen naar bij de brochure gevoegde plattegronden, waarop staat aangegeven dat die plattegronden met de grootste zorg zijn samengesteld. Beklaagde heeft in de brochure niet vermeld welke meetmethode zij heeft gebruikt voor de bere-

kende woonoppervlakte.

De door appellant in het geding gebrachte waardeverklaring van makelaar R.W., die komt tot een oppervlakte van 105 m², geeft evenmin aan welke meetmethode hij heeft gebruikt. Blijkens het voorts door appellant in het geding gebrachte “Meetcertificaat NEN 2580” zou het appartement een totale gebruiksoppervlakte hebben van 108.5 m².

Op verzoek van beklagde is op basis van dezelfde meetmethode (NEN 2580) een meetopname uitgevoerd en in de daarvan opgestelde en overgelegde rapportage is vermeld dat de bruto vloeroppervlakte 119 m² en de gebruiksoppervlakte 111 m² belooft.

- 6.8 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat - gelet op de ten tijde van de uitgifte van de brochure en het sluiten van de koopovereenkomst gehanteerde normen en gangbare praktijk - beklagde niet kan worden verweten, dat zij in de brochure niet het gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580 heeft genoemd.

De Centrale Raad van Toezicht is voorts van oordeel dat voor de uitleg van het begrip “woonoppervlakte” naar de stand van praktijk en bij de NVM bestaande regelgeving in 2009 evenmin kan worden uitgegaan van het begrip gebruiksoppervlakte, zoals nader uitgewerkt in de NEN 2580.

- 6.9 De verwijzing in de brochure voor de maatvoering van het appartement – en daarmee van het woonoppervlak – naar de bij de brochure gevoegde plattegronden, die volgens de tekst met de meeste nauwkeurigheid zijn vastgesteld, brengt naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht met zich mee dat een potentiële koper mag verwachten dat het totale woonoppervlakte volgens die plattegrond circa 125m² is en dat dit woonoppervlakte in ieder geval ligt op of nabij het bruto vloeroppervlakte.

De Centrale Raad van Toezicht stelt feitelijk vast dat de maatvoering op de plattegronden leidt tot een oppervlakte van 124 m².

Voorts heeft appellant niet gemotiveerd betwist dat het bruto vloeroppervlakte 119m² excl. vides en 123m², incl. vides is. De afwijking van het woonoppervlakte berekend aan de hand van de maatvoering van de plattegrond ten opzichte van het bruto vloeroppervlakte acht de Centrale Raad van Toezicht zodanig gering dat mede gelet op de toevoeging in de brochure van “circa 125m²” de brochure – naar de toentertijd geldende normen en praktijkvoering - een voldoende betrouwbaar beeld van het woonoppervlakte geeft.

- 6.10 Het voorgaande leidt ertoe dat de klacht ongegrond is en de beslissing van de Raad van Toezicht moet worden bekrachtigd.

- 6.11 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.