

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

**Onjuist woonoppervlak in taxatierapport. Niet nageleefde meetinstructie heeft in dit geval geen
gevolg voor waardebeoordeling.**

*Koopster van een appartement klaagt erover dat het taxatierapport voor de financiering een onjuist
woonoppervlak vermeldt, overigens hetzelfde oppervlak dat de verkopend makelaar vermeldde. Zowel
twee door klaagster ingeschakelde deskundigen als een makelaarslid van de Centrale Raad stellen vast
dat het woonoppervlak geen 85 m² bedraagt, maar 76 m².*

*De Centrale Raad neemt als uitgangspunt dat een makelaar bij een door hem uitgevoerde taxatie al-
leen dan tuchtrechtelijk laakbaar handelt indien bij de taxatie een zodanig oordeel is gegeven dat een
redelijk handelend taxateur daartoe nooit zou kunnen komen danwel indien sprake is van een opzette-
lijk onjuiste taxatie. Nu niet gebleken is dat de waardes uit het taxatierapport onjuist zijn - de onjuiste
woonoppervlakte heeft niet geleid tot een aantoonbaar onjuiste waardering - , is de klacht ongegrond.*

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

A.P. W. (hierna: W), wonende te A, appellante,

tegen

J. O. (hierna: O.), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te A, beklagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 4 april 2011 heeft W een klacht ingediend tegen O bij de afdeling Consumenten-
voorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Amster-
dam. In de beslissing van 12 april 2012, verzonden op 17 april 2012, is op die klacht beslist. In
deze beslissing is de tegen O ingediende klacht ongegrond verklaard Bij brief van 5 juni 2012,
ontvangen op 12 juni 2012, is W tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In haar brief van 5 juni 2012 heeft W de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is geba-
seerd.
- 1.3 O heeft in zijn brief van 11 juli 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 31 januari 2013 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - W in persoon vergezeld van mr. W.J.E. Hendriks;

- O in persoon vergezeld van mr. A.L. van Eyk-Lubach.

- 1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Van Eyk-Lubach heeft zich daarbij bediend van pleitnotities.
- 1.7 Bij brief van 7 maart 2013 is aan partijen meegedeeld dat bij de Centrale Raad van Toezicht de behoefte bestaat om zich met betrekking tot de woonoppervlakte nader te informeren, en daarom het makelaarslid F.J. van der Sluijs van de Centrale Raad van Toezicht het appartement zal opmeten.
- 1.8 Op 28 maart 2013 heeft het makelaarslid Van der Sluijs samen met de aan zijn kantoor verbonden makelaar K. Benkacem, in het bijzijn van W vergezeld van mr. Hendriks en O, het appartement opgemeten. In het aan partijen toegezonden verslag van de opmeting is vermeld dat een gebruiksoppervlakte van 76 m² is gemeten met toepassing van de meetinstructie. Volgens de rapportage is een vloeroppervlakte gemeten van 83 m² indien de meetinstructie niet wordt toegepast.
- 1.9 Bij brief van 19 april 2013 heeft mr. Van Eyk-Lubach gereageerd op de inhoud van de rapportage van het makelaarslid Van der Sluijs, terwijl mr. Hendriks daarop commentaar heeft gegeven in zijn brief van 22 april 2013.

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 het najaar van 2010 onderhandelt W met de verkopend makelaar Van L over de mogelijke aankoop van het appartement gelegen aan de R 43 III te A.
- 2.3 In opdracht van W taxeert O het appartement. In zijn taxatierapport van 1 december 2012 vermeldt hij dat het doel van zijn taxatie is om inzicht te krijgen in de waarde daarvan ten behoeve van de beoordeling van een (hypothecaire) geldlening bij een nader te bepalen geldverstrekker. O waardeert de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op € 370.000,-- en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing op € 410.000,--. De executiewaarde vrij van huur en gebruik bepaalt hij op € 335.000,-- en deze waarde na verbouwing taxeert hij op € 370.000,--.
- 2.4 O neemt als indicatie van de woonoppervlakte 85 m² op. Hij wijst in zijn taxatierapport op het voornemen van W om bepaalde verbouwingswerkzaamheden te doen uitvoeren. Daarmee is volgens zijn verwachting € 50.000,-- gemoeid. Hij wijst er voorts op dat de servicekosten op 1 januari 2011 van € 45,-- per maand zullen toenemen tot € 90,-- per maand.
- 2.5 Op 25 november 2010 ondertekent W de koopovereenkomst waarbij zij het appartement koopt voor € 370.000,--. Op 16 december 2010 dragen de verkopers het appartementsrecht in eigendom over aan W.
- 2.6 Bij brief van 1 maart 2011 deelt W aan O mee dat zij heeft vastgesteld dat, anders dan O in zijn taxatierapport heeft opgenomen, de woonoppervlakte geen 85 m² belooft, maar 75 m². Aanvoe-

rende dat zij mede afgaande op de door O vermelde woonoppervlakte haar aankoopbeslissing heeft genomen, stelt zij O aansprakelijk voor de door haar naar haar oordeel betaalde te hoge koopsom. Zij maakt voorts aanspraak op terugbetaling van de aan het opmaken van het taxatierapport verbonden kosten van € 504,75.

3. De klacht

- 3.1 Uit de brief van 4 april 2011 volgt, dat W aan O het verwijt maakt dat hij in zijn taxatierapport een woonoppervlakte heeft vermeld van 85 m² terwijl deze oppervlakte in werkelijkheid 75 m² is. W meent dat zij daarom een te hoge koopprijs heeft betaald.

4. Het hoger beroep van W

- 4.1 W heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Op verzoek van W heeft de Amsterdamse makelaar N. R met inachtneming van de norm NEN 2580 de gebruiksoppervlakte van het appartement opgemeten. In zijn brief van 8 mei 2012 aan W heeft hij verklaard dat deze oppervlakte 76 m² belooft.
- 4.3 Eveneens op verzoek van W heeft de aan de onderneming www.inmeten.com verbonden medewerker H op basis van de meetinstructie NEN 2580 op 4 juni 2012 het appartement ingemeten. Uit zijn rapportage van 4 juni 2012 volgt dat sprake is van een gebruiksoppervlakte woonruimte van 76 m² en een gebouwgebonden buitenruimte van 26 m². R en H hebben hun inmetingen uitgevoerd nadat in opdracht van W verbouwingswerkzaamheden waren uitgevoerd als gevolg waarvan de gebruiksoppervlakte is toegenomen ondermeer door de verkleining van een trapgat.

5. Het verweer van O tegen het hoger beroep van W

- 5.1 O heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende verweer gevoerd.
- 5.2 W heeft geen grieven aangevoerd tegen de beslissing van de Raad van Toezicht, ook niet tegen de overweging dat W haar aankoopbeslissing niet heeft kunnen nemen op grond van het taxatierapport van 1 december 2010, omdat W op 25 november 2010 de koopakte heeft ondertekend. Door geen grieven te formuleren tegen de beslissing is deze onherroepelijk geworden.
- 5.3 Voor zover W in haar hoger beroep kan worden ontvangen voert O aan dat hij de woonoppervlakte van het appartement heeft gemeten. Naar aanleiding van de uitkomst van zijn meting is hij tot de conclusie gekomen dat de door Van L in de verkoopbrochure vermelde indicatie met betrekking tot de woonoppervlakte van 85 m² juist was. Daarom heeft O in zijn taxatierapport met betrekking tot de woonoppervlakte die indicatie opgenomen.
- 5.4 Voor O is niet inzichtelijk of toetsbaar op grond van welke wijze van berekening R en H hebben kunnen vaststellen dat sprake is van een woonoppervlakte van 76 m². Niet valt in te zien waarom aan de uitkomst van hun berekeningen meer waarde moet worden toegekend dan aan de berekeningen van Van L en O. In de cartotheek van de gemeente A is een woonoppervlakte van 89 m²

opgenomen.

6. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 6.1 W kan in haar hoger beroep worden ontvangen nu zij in haar brief van 5 juni 2012 voldoende kenbaar heeft gemaakt dat zij zich niet kan verenigen met het feit dat O in zijn taxatierapport een woonoppervlakte heeft vermeld van 85 m². W heeft haar beroep ook onderbouwd met een verwijzing naar enkele producties die alle betrekking hebben op de gebruiksoppervlakte van het appartement.
- 6.2 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 zou worden aangepast. Vanaf 1 december 2010 heeft de NVM op basis van steekproeven controle uitgeoefend op de naleving van de instructie.
- 6.3 O heeft op 19 november 2010 opdracht gekregen om een taxatierapport op te stellen met het doel om inzicht te verkrijgen in de waarde van het appartement ten behoeve van de beoordeling van een (hypothecaire) geldlening. Op 22 november 2010 heeft O het appartement opgemeten. Op dat moment was de meetinstructie van kracht en waren de aangesloten NVM-Makelaars verplicht om bij het opmeten van woonhuizen de voorschriften van de meetinstructie toe te passen. In zijn verweer in hoger beroep heeft O ook aangevoerd dat hij zelf het appartement heeft opgemeten en door hem is vastgesteld dat de door de verkopend makelaar op basis van de meetinstructie berekende gebruiksoppervlakte, juist was.
- 6.4 Het staat vast dat het appartement een gebruiksoppervlakte heeft van 76 m². Niet alleen is dat de uitkomst van de door het makelaarslid van de Centrale Raad van Toezicht in aanwezigheid van partijen uitgevoerde opmeting, maar ook de in opdracht van W door makelaar R en de onderneming www.inmeten.com uitgevoerde opmetingen hebben tot die uitkomst geleid.
- 6.5 De Centrale Raad van Toezicht neemt bij de beoordeling van de klacht tot uitgangspunt dat een makelaar bij een door hem uitgevoerde taxatie alleen dan tuchtrechtelijk laakbaar handelt, indien bij de taxatie een zodanig oordeel is gegeven dat een redelijk handelend taxateur daartoe nooit zou kunnen komen dan wel indien sprake is van een opzettelijke onjuiste taxatie.
- 6.6 Niet gebleken is dat de door O getaxeerde waardes onjuist zijn. Voor de bepaling van de waarde is een aantal factoren van belang, waaronder de woonoppervlakte. Het feit dat de meetinstructie niet is nageleefd en in het taxatierapport (indicatief) een woonoppervlakte is vermeld van 85 m² in plaats van 76 m² heeft in dit geval niet geleid tot een aantoonbaar onjuiste waardebepaling en niet kan dan ook worden geoordeeld dat O tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. De klacht is ongegrond en de beslissing van de Raad van Toezicht dient te worden bekrachtigd.

6.7 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 12 april 2012 van de Raad van Toezicht Amsterdam.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, F.J. van der Sluijs, mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 6 juni 2013.