

Taxatie uit tijd vóór meetinstructie. Niet ongebruikelijke oppervlakteberekening gehanteerd.

Klager koopt in 2008 een appartement waarvan als woonoppervlak 145 m² wordt vermeld. Beklaagde taxeert kort na de aankoop het appartement en geeft als indicatie van het woonoppervlak eveneens 145 m² op. In 2012 besluit klager het appartement te verkopen. In dat kader bepaalt een specialistisch bureau de oppervlakte op 124 m². Klager verwijt beklagde onzorgvuldig handelen.

De Centrale Raad constateert dat de taxatie dateert uit de tijd dat de huidige meetinstructie nog niet van kracht was. De door de makelaar gehanteerde meetmethode was in 2008 bepaald niet ongebruikelijk. Er was geen aanleiding voor de makelaar om te vermoeden dat de door hem aan de hand van de splitsingstekening berekende oppervlakte, bijvoorbeeld via visuele opname, niet juist kon zijn.

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

O. VAN B. wonende te A,

appellant/klager,

tegen

S. W., aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te A

verweerder in hoger beroep/beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 13 februari 2014 heeft klager een klacht ingediend tegen beklagde (hierna: “de makelaar”) bij de Raad van Toezicht Amsterdam. Bij beslissing van 27 augustus 2014, verzonden op 27 augustus 2014, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen de makelaar ingediende klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klager is bij brief van 21 oktober 2014, ontvangen op 21 oktober 2014, van de beslissing van de Raad van Toezicht in hoger beroep gekomen. In de brief zijn de gronden opgenomen.
- 1.3 De makelaar heeft in zijn brief van 19 november 2014 verweer gevoerd en bij brief van 22 januari 2015 nog een productie in het geding gebracht.
- 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 10 februari 2014 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- klager in persoon vergezeld van mr. J.T;
- de makelaar vergezeld van mr. R. B en M. P.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Tuinman heeft zich bediend van een pleitnotitie en nog een productie in het geding gebracht.

2. De feiten

In hoger beroep zijn de volgende feiten komen vast te staan.

- 2.1 In 2008 bieden de eigenaren van het appartement met garage gelegen aan de L-gracht 120-B in A dit te koop aan voor een vraagprijs van € 845.000,--. In de door de verkopend makelaar opgestelde verkoopdocumentatie is onder meer vermeld:

“Mooi, stoer, loftachtig en zeer licht appartement van 145 m² (...)”

en

*“De parkeerplaats is ook los te koop
Vraagprijs appartement : € 745.000,--
Vraagprijs parkeerplaats: € 100.000,--
Biedingen op het appartement, inclusief de parkeerplaats hebben voorkeur (...)”*

en

“Totale woonoppervlakte 145 m² (...)”

In de verkoopbrochure is voorts een prijs per vierkante meter vermeld van € 5.828,--.

2.2 Op 12 september 2008 koopt klager het appartement voor een koopsom van € 812.500,--. Na het sluiten van de koopovereenkomst geeft klager op 16 september 2008 aan het makelaarskantoor B & W Makelaarskantoor opdracht om het appartement te taxeren. De makelaar taxeert per 17 september 2008 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op € 812.500,-- en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 730.000,--. In zijn taxatierapport van 24 september 2008 vermeldt de makelaar:

*“e. Indeling : loft van 145 m² met drie grote ramen aan de
voorzijde en inpandige parkeerplaats.*

f. Indicatie woonoppervlakte en inhoud : 145 m²”

- 2.3 Eind 2012 raadpleegt klager een makelaar met het oog op zijn voornemen om het appartement te verkopen. Deze makelaar deelt hem mee dat het appartement een oppervlakte heeft van circa 125 m²/130 m². In opdracht van klager meet de onderneming WWW.INMETEN.COM het appartement in. Blijkens het op 24 september 2013 uitgebrachte meetrapport is de gebruiksoppervlakte woonruimte bepaald op 124,20 m² en is de oppervlakte van een externe bergruimte bepaald op 1,88 m².

- 2.4 Bij brief van 17 oktober 2013 bericht de advocaat van klager aan het kantoor van de makelaar dat een beroepsfout is gemaakt door te verzuimen om aan klager voor te houden dat door hem een appartement is gekocht waarvan de bruikbare vloeroppervlakte meer dan 15% kleiner was dan de in de verkoopdocumentatie opgenomen vloeroppervlakte. Klager maakt aanspraak op een schadevergoeding van € 124.827,57.
- 2.5 In een door klager in 2014 tegen de verkopers gevoerde procedure vordert hij primair de ontbinding van de koopovereenkomst en subsidiair terugbetaling van de koopsom van € 812.500,- dan wel betaling van een schadevergoeding van € 45.750,-, althans een in redelijkheid te bepalen bedrag. De vordering is gebaseerd op de stelling van klager dat aan hem een aanzienlijk kleiner vloeroppervlakte (124m²) is verkocht dan in de verkoopbrochure (145m²) stond vermeld. Bij vonnis van 14 januari 2015 wijst de Rechtbank Amsterdam de vordering af.

3. **De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht**

- 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 Klager verwijt de makelaar dat jegens hem tuchtrechtelijk onjuist is gehandeld door na te laten om bij de uitvoering van de opdracht tot taxatie grote zorg te besteden aan het vaststellen van de (netto) woonoppervlakte.
- 3.3 Onder verwijzing naar de jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht overweegt de Raad van Toezicht dat een taxateur bij de vermelding van een indicatie van de woonoppervlakte er in redelijkheid van overtuigd dient te zijn dat de door hem in zijn taxatierapport vermelde woonoppervlakte een betrouwbare indicatie is van de werkelijke woonoppervlakte. Dit brengt met zich dat naar de toen geldende stand (medio 2008) een taxateur in het kader van de waardering van het object met het oog op de financiering van de koopsom, niet gehouden is om het object op te meten indien hij tot het oordeel is gekomen en kon komen dat hij een betrouwbare indicatie van de woonoppervlakte daarvan heeft. De Raad van Toezicht overweegt voorts dat tot 2010 voor de berekening van de woonoppervlakte gangbaar was om de bruto vloeroppervlakte te berekenen. De Raad van Toezicht overweegt tot slot dat door de makelaar de in opdracht van klager berekende gebruiksoppervlakte weliswaar niet is betwist maar nu zich in het dossier geen berekening bevindt van de (bruto) vloeroppervlakte, niet kan worden vastgesteld dat de door de makelaar vermelde oppervlakte een dusdanig vertekend beeld van de oppervlakte van het appartement verschaft dat, ook in aanmerking genomen dat klager een indicatie met betrekking tot de oppervlakte heeft vermeld, de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid van klager in het geding is gekomen. De Raad van Toezicht verklaart de klacht ongegrond.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Klager heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De door de Centrale Raad van Toezicht ontwikkelde maatstaf met betrekking tot de van de makelaar te verlangen zorg voor de samenstelling van verkoopdocumentatie dient ook uitgangspunt te zijn voor de makelaar die een taxatierapport opstelt.

- 4.3 Voor de waardebeoordeling is het oppervlakte een belangrijk gegeven. Klager heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van Toezicht een bruto vloeroppervlakteberekening laten uitvoeren en die geeft hetzelfde oppervlakte als de netto vloeroppervlakte. Hierdoor is er een substantieel verschil tussen de door de makelaar in het taxatierapport vermelde oppervlakte van 145 m² en de werkelijke oppervlakte van 124 m². Een dergelijk groot verschil had de makelaar moeten zijn opgevallen. Dat had voor de makelaar aanleiding moeten zijn geweest om het appartement zelf op te meten. De makelaar had in de gegeven omstandigheden niet mogen afgaan op de door hem gestelde berekening aan de hand van de splitsingstekening.
- 4.4 Voorts is voor een consument “woonoppervlakte” de oppervlakte die geschikt is voor het gebruik als woonruimte. De woonoppervlakte is daarom dezelfde als de gebruiksoppervlakte.

5. Het verweer

- 5.1 De makelaar heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Tijdens de uitvoering van de taxatieopdracht was gangbaar om de oppervlakte aan de hand van de splitsingstekening te bepalen. De in opdracht van klager uitgevoerde berekening van de bruto vloeroppervlakte is onjuist omdat de verkeerde maten zijn gehanteerd. De bruto vloeroppervlakte is de uitkomst van de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen. Bij de uitvoering van de berekening in opdracht van klager is verzuimd om aan de gehanteerde maten per gevel minimaal 20 mm en wellicht gegeven het soort gevel in dit geval 30 mm toe te voegen. Een op een dergelijke wijze uitgevoerde meting levert een bruto vloeroppervlakte van 134 m² op. Bij de berekening van de bruto vloeroppervlakte dienen alle inpandige ruimtes op alle bouwlagen te worden betrokken waaronder trappen, liftkokers, installatieruimten, bergingen en inpandige parkeerplaatsen. Wanneer deze ruimtes bij de berekening worden betrokken dan is de door klager vermelde (indicatieve) oppervlakte van 145 m² goed verdedigbaar.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 Uit de klacht en de daarop gegeven toelichting volgt dat klager de makelaar verwijt dat hij bij de uitvoering van de taxatieopdracht onvoldoende zorg heeft besteed aan de vaststelling van de (netto) woonoppervlakte en de makelaar heeft nagelaten om klager er op te wijzen dat dientengevolge de in de verkoopdocumentatie vermelde prijs per vierkante meter niet juist was. Klager heeft ter onderbouwing van zijn standpunt een beroep gedaan op een door de onderneming WWW.INMETEN.COM in zijn opdracht opgesteld meetrapport waarin is vermeld dat het appartement een gebruiksoppervlakte woonruimte heeft van 124 m².
- 6.2 De Centrale Raad van Toezicht stelt voor de beoordeling van de klacht voorop, dat in 2008 aan de makelaar een taxatieopdracht is verstrekt met het doel om inzicht te verstrekken in de waarde van het object. De makelaar heeft gebruik gemaakt van het model van het Taxatierapport financiering woonruimte Model november 2002 vastgesteld door CHF, LMF, NVM, RVT, VBO. In dit model is vermeld dat bij het taxatierapport behoort het “Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002”. In dit “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. In 2008 werden voor de berekening van de vloeroppervlakte verschillende methodes toegepast. Eén van die methodes is de berekening van de bruto vloeroppervlakte.

Het Algemeen Bestuur van de NVM heeft op 18 maart 2010 besloten haar leden te verplichten het vloeroppervlakte te berekenen aan de hand van de voorschriften die zijn opgenomen in de “Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580” en zorg te dragen dat het aldus berekende oppervlakte wordt gebruikt bij 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 moest worden aangepast.

- 6.3 Uit de tekst van het (standaard)taxatierapport blijkt dat de woonoppervlakte 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 de woonoppervlakte een “indicatie” te geven. De taxateur dient bij de vermelding van de indicatie van de woonoppervlakte er in redelijkheid van overtuigd te zijn dat de door hem genoteerde woonoppervlakte een betrouwbare indicatie van de werkelijke woonoppervlakte is. Dit brengt met zich mee dat naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht de Raad van Toezicht op goede gronden heeft geoordeeld dat naar de toen geldende stand (2008) een taxateur in het kader van de waardering van het object 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 de woonoppervlakte heeft.
- 6.4 De makelaar heeft betoogd dat hij niet meer de beschikking heeft over zijn dossier en hij daarom niet in staat is om aan de hand van de inhoud daarvan de gang van zaken met betrekking tot het vormen van zijn oordeel over de woonoppervlakte van het appartement toe te lichten. Gegeven het aanzienlijke tijdsverloop sinds de uitvoering van de taxatieopdracht kan in dit geval de makelaar daarvan geen verwijt worden gemaakt.
- 6.5 De makelaar voert aan dat hij waarschijnlijk de bruto vloeroppervlakte heeft berekend aan de hand van de splitsingstekening en die berekening leidt tot de oppervlakte van 145 m². Ook volgens klager leidt de splitsingstekening tot een bruto vloeroppervlakte van circa 145 m². Een afschrift van de splitsingstekening en de daarop gemaakte berekening is aan de pleitnota van de gemachtigde van klager gehecht.
- 6.6 Hiervoor is reeds overwogen dat ten tijde van het opstellen van het taxatierapport nog geen verplichting voor NVM-Makelaars bestond om de gebruiksoppervlakte/vloeroppervlakte vast te stellen volgens de in 2010 ingevoerde en verplicht gestelde meetmethode. Voorts geldt dat in 2008 verschillende meetmethodes werden toegepast. De door de makelaar gestelde berekening van de bruto vloeroppervlakte was op zichzelf tot 2010 een gebruikelijke en gangbare methode voor de berekening van de woonoppervlakte.
- De Centrale Raad van Toezicht is voorts van oordeel dat naar de stand van 2008 het bruto vloeroppervlakte op zichzelf berekend kon worden aan de hand van de splitsingstekening, maar de makelaar alsdan wel op basis van de visuele opname van het pand had na te gaan of het aldus berekende oppervlakte een betrouwbare indicatie gaf van de werkelijke (bruto) vloeroppervlakte. De Centrale Raad van Toezicht acht de door klager overgelegde berekening van WWW.INMETEN.COM van het werkelijke bruto vloeroppervlakte onjuist doordat kennelijk -

net als bij het netto vloeroppervlakte - is gemeten vanaf de muur en (het hart van) de muur niet is meegenomen. De werkelijke bruto vloeroppervlakte is daardoor (belangrijk) meer dan 124 m². Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht is niet aannemelijk geworden dat een in 2008 redelijk handelend makelaar op basis van de uitkomst van de berekening van de bruto vloeroppervlakte aan de hand van de splitsingstekening en op basis van de feitelijke situatie van het appartement behoorde te twijfelen dat het werkelijke bruto vloeroppervlakte niet ongeveer die berekende bruto vloeroppervlakte had. Dit betekent dat de klacht ongegrond is.

7. **Slotsom**

- 7.1 De klacht is ongegrond en het daartegen gerichte beroep dient te worden verworpen.
- 7.2 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

8. **Beslissing in hoger beroep**

- 8.1 Bekrachtigt de beslissing van 27 augustus 2014 van de Raad van Toezicht Amsterdam en verwerpt het daartegen gerichte beroep.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. drs. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J.T. Anema, F.J. van der Sluijs, W. van Haselen, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 13 april 2015.