

## **Taxatie. Onjuiste vermelding oppervlaktemaat.**

*Klager heeft in 2008 een appartement gekocht. Beklaagde heeft de woning toen, in verband met de financiering van klager, getaxeerd. Bij zijn taxatie is beklagde uitgegaan van een woonoppervlakte van 145 m<sup>2</sup>. Toen klager in 2012 overwoog om de woning te verkopen heeft hij de woning opnieuw laten inmeten. De woonoppervlakte bleek toen slechts 124 m<sup>2</sup> te zijn. Klager verwijt beklagde dat hij in 2008 bij zijn taxatie van een onjuiste woonoppervlakte is uitgegaan. De Raad overweegt dat in 2008 nog geen sprake was van een door alle aangesloten NVM makelaars verplicht toe te passen meetmethode. In dit geval kan niet worden vastgesteld dat de door beklagde in zijn taxatie gehanteerde oppervlakte een dusdanig vertekend beeld geeft dat er sprake is van tuchtrechtelijk laakbaar handelen. Bij dit oordeel houdt de Raad rekening met het feit dat beklagde in zijn taxatierapport bij de oppervlakte heeft vermeld dat dit een "indicatie" betrof.*

## **Raad van Toezicht Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM**

### De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van een klacht d.d. 13 februari 2014 van mr T., advocaat te A., namens de heer B., wonende te A., hierna te noemen klager, gericht tegen de heer W., makelaar verbonden aan de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor] te A., hierna te noemen: beklagde. Deze klacht is bij de Raad ingekomen op 14 februari 2014. Beklaagde heeft op deze klacht geantwoord aan de Raad per e-mail van 1 april 2014. Vervolgens heeft klager gerepliceerd bij brief van 26 maart 2014, waarna beklagde heeft gedupliceerd per e-mail van 11 maart 2014.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 18 juni 2014. Klager is daarbij in persoon verschenen, bijgestaan door mr. T. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen, bijgestaan door mr. K.

### **DE FEITEN**

In september 2008 is klager in onderhandeling getreden over de koop van een appartement, inclusief garage, aan de [adres], hierna te noemen het appartement. De verkoper van het appartement werd bijgestaan door een makelaar, tevens lid van de Vereniging. In de verkoopbrochures werd vermeld dat het een appartement van 145 m<sup>2</sup> betrof waarbij een vraagprijs van € 845.000,- werd gehanteerd. Eveneens werd de prijs per vierkante meter vermeld, te weten € 5.828,-.

In september 2008 heeft klager met de verkoper overeenstemming bereikt over de aankoop van het appartement tegen een koopprijs van € 812.500,-.

Op 16 september 2008 is tussen klager en beklagde een overeenkomst van opdracht tot stand gekomen tot taxatie van het appartement. In het taxatierapport van beklagde van 24 september 2008 wordt als doel van de taxatie vermeld het verstrekken van inzicht in de waarde van het object ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag (hypothecaire) geldlening. In het

taxatierapport wordt als onderhandse verkoopwaarde € 812.500,- bepaald en als omschrijving van het object het volgende vermeld:

<i>Indeling</i>	<i>Loft van 145 m<sup>2</sup></i>
<i>Indicatie woonoppervlakte</i>	<i>145 m<sup>2</sup></i>

Op 24 september 2013 heeft in opdracht van klager het bedrijf Inmeten.com op basis van de zogeheten Meetinstructie van de Vereniging het appartement opgemeten en een meetrapport opgesteld. In het meetrapport wordt vermeld :

<i>Gebruiksoppervlakte woonruimte</i>	<i>124 m<sup>2</sup></i>
---------------------------------------	--------------------------

## **DE KLACHT**

Klager heeft naar voren gebracht dat ook in 2008 bij de uitvoering van een opdracht tot taxatie op een taxerend makelaar de verplichting rustte om grote zorg te besteden aan het vaststellen van de (netto) woonoppervlakte. Nu beklaagde dat heeft nagelaten, zo stelt klager, heeft beklaagde de regels van de Erecode van de Vereniging overtreden en heeft beklaagde zich niet als goed makelaar gedragen, en derhalve klachtwaardig gehandeld.

## **VERWEER**

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

## **DE BEOORDELING**

Ter onderbouwing van zijn klacht heeft klager aangevoerd dat in de verkoopinformatie van het appartement expliciet werd gerefereerd aan een woonoppervlak en een vierkante meterprijs. Toen klager medio september 2008 met de verkoper van het appartement overeenstemming bereikte over de koopprijs van € 812.500,-, had klager daarbij een voorbehoud met betrekking tot de uitkomst van een nadere waardebeoordeling van het appartement bedongen. Klager stond met dit voorbehoud voor ogen zekerheid te verkrijgen over de marktconformiteit van de overeengekomen koopprijs. Het is vervolgens de makelaar van de verkoper geweest die beklaagde heeft gevraagd het appartement te taxeren. Dit is dan ook de verklaring dat in het taxatierapport van beklaagde staat vermeld dat de opdracht aan beklaagde namens klager door de verkopend makelaar is verschaft. In het taxatierapport van beklaagde wordt bevestigd dat het woonoppervlak van het appartement 145 m<sup>2</sup> was. Toen klager in 2012, in verband met de voorgenomen verkoop van het appartement, zekerheid wenste te verkrijgen over het woonoppervlak van het appartement in relatie tot de marktwaarde daarvan, heeft klager opdracht aan Inmeten.com verschaft om het appartement conform de meetinstructie van de Vereniging in te meten. Uit dat meetrapport blijkt dat het appartement een oppervlakte heeft van 124 m<sup>2</sup>.

Het moge zo zijn, zo heeft klager vervolgens aangevoerd, dat in 2008 de in 2010 door de Vereniging vastgestelde meetinstructie nog niet van kracht was, maar dat laat onverlet dat in 2008 op een taxerend makelaar de verplichting rustte om bij het opstellen van een taxatierapport grote zorg te besteden aan het vaststellen van de (netto) woonoppervlakte. Een en ander klemt te meer, zo heeft klager verder aangevoerd, nu beklaagde heeft bevestigd dat hij het appartement destijds niet heeft opgemeten maar dat hij is uitgegaan van de (onjuiste) gegevens die door de verkopend makelaar in het uitwisselingssysteem van de Vereniging waren opgenomen.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd dat de opdracht tot taxatie uit medio 2008 stamt. Destijds was geen sprake van een voor de leden van de Vereniging dwingende meetmethode voor de wijze waarop de oppervlakte of de inhoud van een object dient te worden bepaald. De woonoppervlakte is destijds door beklagde bepaald op basis van het volledige (bruto) vloeroppervlak. Sinds 1 september 2010 is het voor de makelaars van de Vereniging verplicht om de gebruiksoppervlakte volgens de meetinstructie op grond van NEN 2580 vast te stellen. De gebruiksoppervlakte is feitelijk de vroegere woonoppervlakte minus specifiek in de meetinstructie vermelde objecten en gedeeltes welke niet nuttig gebruikt kunnen worden. De oppervlakteberekening die klager recent heeft doen uitvoeren, is op basis van die norm geschied. Er is derhalve sprake van twee verschillende meetmethodes waardoor eveneens verschillen in de meetresultaten kunnen ontstaan. Beklaagde meent dat hem niet is te verwijten dat destijds een andere meetmethode werd gebruikt. Beklaagde heeft verder als verweer aangevoerd dat de visie onjuist is dat de waardebepaling van een object als het onderhavige hoofdzakelijk berust op een vergelijking van de vierkante meterprijs van panden in de omgeving. Zo is onder meer (ook) de ligging, de indeling, het afwerkingsniveau, de staat van onderhoud en een al dan niet actieve Vereniging van Eigenaars van belang. Dit leidt tot de conclusie, zo meent beklagde, dat de oppervlakte van het desbetreffende object van de uiteindelijke beoordeling daarvan slechts een klein onderdeel uitmaakt. Verder bestrijdt beklagde - naar klager schijnt te menen - dat hij het appartement niet zou hebben bezichtigd. Dat beklagde het appartement heeft bezichtigd, kan zo nodig door de verkopend makelaar worden bevestigd, zo heeft beklagde aangevoerd. Ter zitting heeft beklagde naar voren gebracht niet meer te kunnen nagaan of hij daadwerkelijk het appartement heeft opgemeten. Dit betekent niet dat beklagde onzorgvuldig heeft gehandeld nu hij in het appartement, met de splitsingstekening voorhanden, de afmetingen heeft vastgesteld. Zulks was toentertijd gebruikelijk. Afsluitend heeft beklagde aangevoerd dat niet kan worden gesteld dat het appartement onrealistisch was geprijsd. De vierkante meterprijs voor het appartement was voor een appartement aan [adres] niet ongebruikelijk. Op grond hiervan meent beklagde dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld.

#### De Raad overweegt als volgt:

In de eerste plaats overweegt de Raad dat hij niet bevoegd is te oordelen over al dan niet geleden schade, de omvang en vergoeding daarvan. Het oordeel daarover is voorbehouden aan de civiele rechter.

Vervolgens overweegt de Raad dat als uitgangspunt bij de beoordeling in tuchtrechtelijke zin van een taxatie heeft te gelden dat in beginsel alleen dan tuchtrechtelijk laakbaar wordt gehandeld indien bij de taxatie een zodanig oordeel is gegeven dat een redelijk handelend taxateur daartoe niet zou kunnen komen dan wel indien sprake is van een opzettelijk onjuiste taxatie.

Dit gezegd hebbende, overweegt de Raad verder als volgt.

In 2008 was nog geen sprake van een door alle aangesloten NVM Makelaars verplicht toe te passen meetmethode. Het Algemeen Bestuur van de Vereniging 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 Vereniging 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. De ledenraad van de Vereniging heeft vervolgens besloten dat met ingang van 1 september 2010 in alle gevallen de instructie moet worden toegepast, en dat het nalaten daarvan tot sancties kan leiden. Vanaf 1 december 2010 heeft de Vereniging op basis van steekproeven controle uitgeoefend op de naleving van de instructie. Tot die tijd werden verschillende methodes toegepast, waaronder de methode om een bruto vloeroppervlakte te berekenen.

Uitgangspunt is, zo heeft de Centrale Raad van Toezicht van de Vereniging onder meer overwogen in zijn uitspraak van 6 juni 2013 onder nummer 13-2442, 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 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 gebruiksoppervlakte omdat de gegevens daarover voor potentiële kopers in het algemeen een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing.

Zoals uit de omschrijving van onderdeel H sub f van het door beklagde opgestelde (standaard) taxatierapport volgt, heeft beklagde van de woonoppervlakte een “indicatie” gegeven. Een 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 2008) een taxateur in het kader van de waardering van het object voor de financiering van 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. In dit verband wijst de Raad op de uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht van de Vereniging van 26 september 2013 onder nummer 13-2449.

Beklaagde heeft ter zitting naar voren gebracht zich niet meer te kunnen herinneren of hij het appartement heeft opgemeten, maar wel dat hij het appartement heeft bezichtigd en de oppervlakte daarvan heeft vastgesteld met de splitsingstekeningen in de hand. Alsdan rijst de vraag of hij in redelijkheid tot het oordeel kon komen dat 145 m<sup>2</sup> een betrouwbare indicatie van het bruto woonoppervlak is.

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 dient te worden overwogen dat “woonoppervlakte” geen eenduidig begrip is. Beklaagde stelt dat hij in het taxatierapport de woonoppervlakte op basis van het (bruto) vloeroppervlak heeft genoteerd en op zichzelf was tot 2010 de berekening van de bruto vloeroppervlakte een gebruikelijke en gangbare methode voor de berekening van het woonoppervlakte. De Raad overweegt verder dat het zo moge zijn dat beklagde de door Inmeten.com vastgestelde gebruiksoppervlakte van het appartement niet heeft bestreden, maar dat zich in het dossier geen berekening bevindt van het (bruto) vloeroppervlak. De Raad kan derhalve niet vaststellen dat de door beklagde in zijn taxatierapport gehanteerde oppervlakte een dusdanig vertekend beeld van het appartement verschaft dat de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid van beklagde in het geding is gekomen. Hierbij betreft de Raad in zijn oordeel dat de opgegeven oppervlakte door beklagde in zijn taxatierapport als “indicatie” staat vermeld.

De klacht is derhalve **ongegrond**.

## **DE BESLISSING**

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., Mr J.P. Harseler, Mw Mr L.C. Klein, P.H. Roos, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 18 juni 2014, ondertekend op 27 augustus 2014.