

## **Informatie aan niet-opdrachtgever. Woonoppervlakte. Vertrouwen op meting door extern professioneel bureau. Marginale toetsing.**

*De kopers van een woning (klagers) verwijten de makelaar van de verkopers (beklaagde) dat hij in de verkoopbrochure een onjuiste woonoppervlakte heeft vermeld (65 m<sup>2</sup>).*

*Volgens de kopers zou de oppervlakte slechts 58 m<sup>2</sup> bedragen.*

*De Raad stelt vast dat de kopers geen bewijs van de door hen gestelde oppervlakte hebben overgelegd. Dat de oppervlakte van de woning 58 m<sup>2</sup> bedroeg is dan ook niet komen vast te staan. Door beklagde is erkend dat het door haar ingeschakelde bureau ten onrechte het trapgat of de overloop heeft meegerekend. Voor de Raad valt echter niet vast te stellen hoeveel vierkante meter dit betreft. Het juiste aantal meters woonoppervlak is derhalve niet komen vast te staan. Als regel mag een makelaar op de juistheid van de meting van een extern professioneel bureau vertrouwen. De makelaar dient die meting wel marginaal te toetsen. Indien hieruit zou blijken dat de meting evident onjuist is, mag de makelaar die meting niet gebruiken bij de aanbieding van de woning. In dit geval kan de Raad niet vaststellen of sprake is van een evident onjuiste meting en wordt de klacht ongegrond verklaard.*

## **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **S.** en mevrouw **P.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen mevrouw **N.**, (hierna: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is bij brief van 30 december 2015 (met bijlagen) door klagers ingediend. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij brief van 26 februari 2016 met bijlagen.

Klagers hebben hun standpunt vervolgens nader toegelicht bij brief van 20 maart 2016, waarna beklagde nog heeft gereageerd bij brief van 31 maart 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 26 mei 2016, zijn klagers in persoon verschenen.

Ook beklagde is in persoon verschenen, bijgestaan door mr. S.

## **DE FEITEN**

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In het voorjaar van 2015 hebben klagers de woning aan de [adres] gekocht voor een koopprijs van € 200.000,-- kosten koper. Deze woning werd door beklagde

namens de verkoper te koop aangeboden. Als oppervlakte van de woning werd in de verkoopbrochure 65m<sup>2</sup> vermeld.

- Voordat klagers tot aankoop van de woning overgingen hebben zij beklagde verzocht om een NEN 2580-meting van de woning. Beklaagde heeft hen deze NEN-meting, die op 31 maart 2015 was uitgevoerd door [bedrijf X], toegezonden. Deze meting vermeldde een 'Gebruiksruimte wonen' van 65m<sup>2</sup>.

- Na het sluiten van de koopovereenkomst is de woning in opdracht van klagers getaxeerd in het kader van het verkrijgen van de financiering voor de aankoop daarvan. De taxatie is verlopen via de hypotheekadviseur van klagers. Uit dit taxatierapport zou blijken dat de woning een oppervlakte had van 58m<sup>2</sup>.

- In september 2015 hebben klagers beklagde er schriftelijk op gewezen dat de woning volgens hen geen 65m<sup>2</sup>, maar 58m<sup>2</sup> oppervlakte zou hebben, hetgeen volgens klagers zou zijn gebleken uit eerdergenoemd taxatierapport en uit diverse nadien door andere partijen verrichte metingen. In reactie hierop heeft beklagde laten weten dat [bedrijf X] waarschijnlijk per abuis de oppervlakte van een trapgat zou hebben meegerekend, hetgeen niet juist was.

- Klagers achtten het antwoord van beklagde onbevredigend en kondigden aan juridische stappen tegen beklagde te zullen nemen. Klagers hebben vervolgens een advocaat ingeschakeld die beklagde bij brief van 12 oktober 2015 aansprakelijk heeft gesteld voor de door klagers geleden schade. Klagers hebben ter berekening van die schade het door hen betaalde aankoopbedrag voor de woning ad € 200.000,-- gedeeld door 65 en kwamen daarmee uit op een vierkante meterprijs van € 3.075,--. Nu de woning volgens klagers in werkelijkheid 7m<sup>2</sup> minder woonoppervlakte had, hebben zij de schade berekend door dit laatste bedrag met 7 te vermenigvuldigen. Aldus kwamen zij uit op een schadebedrag van (circa) € 21.650,--.

- Beklaagde heeft de aansprakelijkheid voor de door klagers gestelde schade van de hand gewezen. Haar beroepsaansprakelijkheids-verzekeraar liet aan de advocaat van klagers weten dat de waarde van een woning in overwegende mate door andere factoren wordt bepaald dan door de oppervlakte. Bovendien, aldus de verzekeraar, stond in het in opdracht van klagers vervaardigde taxatierapport, dat uitging van 58m<sup>2</sup> woonoppervlak, een waarde van de woning van € 200.000,-- vermeld, hetgeen volgens de verzekeraar betekende dat klagers de juiste prijs voor de woning hadden betaald.

## **DE KLACHT**

De klacht van klagers houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij omtrent de oppervlakte van de in 2015 door klagers gekochte woning aan de [adres] onjuiste informatie heeft verstrekt door in de verkoopbrochure te vermelden dat deze woning een oppervlakte had van 65m<sup>2</sup> en door klagers een

ondeugdelijke NEN-meting voor te houden. Klagers stellen zich op het standpunt dat beklaagde verantwoordelijk is voor het aantal door haar vermelde vierkante meters, ongeacht de vraag of beklaagde zelf de meting heeft verricht dan wel daartoe een extern bedrijf heeft ingeschakeld.

## **HET VERWEER**

Beklaagde stelt dat zij niet klachtwaardig heeft gehandeld en dat de destijds door haar aan klagers toegezonden NEN-meting was uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf, te weten [bedrijf X].

Volgens beklaagde besteedt zij de meting van het woonoppervlak van de bij haar in verkoop gegeven woningen juist uit aan een extern – en objectief - bedrijf, zulks om mogelijke discussies over die oppervlakte te voorkomen. Beklaagde erkent dat [bedrijf X] een fout in de berekening heeft gemaakt, doch beklaagde acht zich niet aansprakelijk voor deze fout, aangezien deze niet door haarzelf is gemaakt. Zij geeft voorts aan dat zij geen reden had om te twijfelen aan de juistheid van het in het rapport van [bedrijf X] vermelde oppervlak van de door klagers gekochte woning.

Tenslotte wijst beklaagde er op dat het door klagers gestelde aantal vierkante meters van de woning – 58 – niet van bewijstukken is voorzien. De vermelding van deze 58m<sup>2</sup> in het taxatierapport wil niet zeggen dat dit dan het juiste oppervlak is, aldus beklaagde.

## **DE BEOORDELING**

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

De Raad dient zich in zijn oordeel te baseren op door klagers en beklaagde aangevoerde stellingen en overgelegde bewijsstukken.

Klagers hebben gesteld dat de taxateur is uitgekomen op een woonoppervlakte van 58 m<sup>2</sup> alsook dat verschillende partijen metingen hebben gedaan, waarbij eveneens geconstateerd zou zijn dat de woning 58m<sup>2</sup> beslaat. Klagers hebben echter het bewuste taxatierapport niet in de procedure overgelegd en ook hebben zij niet de meetresultaten, waartoe de andere door hen bedoelde partijen zouden zijn gekomen, overgelegd.

Beklaagde heeft kennelijk wel op enig moment over het door klagers bedoelde taxatierapport kunnen beschikken en zij heeft niet betwist dat daarin een woonoppervlak op 58m<sup>2</sup> is genoemd. Dit laatste neemt echter niet weg dat daarmee voor de Raad niet is komen vast te staan dat de woning een oppervlakte van 58m<sup>2</sup> heeft. Niet is immers gesteld of gebleken dat de door de taxateur vervaardigde taxatie is gebaseerd op een meting conform de NEN-2580-norm. Klagers zelf hebben gewezen op een leidingschacht van 3,8m<sup>2</sup> die op de plattegrond van de woning staat weergegeven en die volgens hen in werkelijkheid niet aanwezig is. Kennelijk bedoelen klagers dat die 3,8 m<sup>2</sup> door [bedrijf X] ten onrechte tot het woonoppervlak van de woning is gerekend. Voor de Raad valt dit laatste echter niet te controleren.

Door beklaagde is wel erkend dat [bedrijf X] een fout in de berekening heeft gemaakt door ten onrechte een bepaalde ruimte tot het woonoppervlak te rekenen. In de schriftelijke stukken heeft beklaagde gesteld dat het om een trapgat zou gaan, doch ter zitting stelde zij dat dit een overloop zou betreffen. Daarmee staat vast dat de meting door [bedrijf X] niet juist is geweest. Voor de Raad valt echter niet vast te stellen hoeveel vierkante meter woonoppervlak is gemoeid met het ten onrechte in de meting betrokken trapgat dan wel de overloop. Anders gezegd: het juiste aantal vierkante meters woonoppervlak van de door klagers gekochte woning is in deze zaak niet komen vast te staan.

Voorts overweegt de Raad nog het volgende.

Als regel dient te gelden dat de makelaar, die de NEN-meting betreffende een door hem in verkoop genomen woning uitbesteedt aan een extern, professioneel bureau, op de juistheid van de door dat bureau verrichte meting mag vertrouwen. De makelaar dient de meting echter wel marginaal te toetsen. Indien uit deze marginale toetsing zou blijken dat de door het externe bureau verrichte meting evident onjuist is, is het de makelaar niet toegestaan het resultaat van deze meting te gebruiken bij de aanbidding van de woning.

Zoals hiervoor reeds is overwogen is in het onderhavig geval – bij gebreke van een correcte meting ingevolge de NEN 2580-norm - niet komen vast te staan wat het werkelijk woonoppervlak van de woning is. De Raad kan derhalve niet vaststellen of [bedrijf X] tot een evident onjuiste meting is gekomen.

De klacht is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman, G.W.J.M. van den Putten, mr. W. van Otterloo en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 26 mei 2016, ondertekend op 20 juli 2016.