

**Meetinstructie niet nageleefd. Gering verschil opgegeven en werkelijke woonoppervlak.**

*Koper beklagt zich erover dat het door hem gekochte appartement niet 105 m<sup>2</sup> groot is maar 100 m<sup>2</sup>. De verkopende makelaar erkent het appartement niet volgens de meetinstructie te hebben opgemeten maar te zijn afgegaan op oude aanmeldingsgegevens. Klacht is gegrond, maar gezien erkenning van beklaagde en geringe afwijking geen straf, maar slechts kostenveroordeling.*

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**Drs. R. DE B.**, wonende te 's-Gravenhage, klager,

contra:

**MAKELAARSKANTOOR K B.V.**, kantoor houdende te G,  
beklaagde,

1. De klacht is ingediend bij brief van 17 oktober 2013 van klager aan NVM Consumentenvoorlichting. Het verweer van beklaagde is vervat in een brief van 11 december 2013.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 20 december 2013. Klager was in persoon aanwezig. Beklaagde werd ter zitting vertegenwoordigd door de heer H.W., makelaar in onroerende zaken, hierna: W.
3. De klacht van klager komt er, mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad, kort samengevat op neer dat hij beklaagde verwijt dat zij het opgegeven woonoppervlak van het appartement dat klager heeft aangekocht, niet volgens de NVM meetinstructie heeft berekend. Beklaagde heeft een woonoppervlak van 105 m<sup>2</sup> opgegeven, terwijl volgens klager het werkelijke woonoppervlak volgens de toepasselijke NEN-norm 100 m<sup>2</sup> bedraagt.
4. Het verweer van beklaagde houdt ten opzichte van genoemde klacht kort samengevat in dat zij erkent dat er door beklaagde in dit geval niet gemeten is volgens de meetinstructie, hoewel dat wel de normale gang van zaken is bij beklaagde. Beklaagde heeft niet gemeten omdat zij eerder drie soortgelijke appartementen in hetzelfde complex had verkocht en ook toen steeds 105 m<sup>2</sup> heeft opgegeven als het

woonoppervlak. Ook bij transacties van collega makelaars is het aantal van 105 m<sup>2</sup> opgegeven volgens beklagde.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:

- a) Beklaagde is in het voorjaar van 2013 opgetreden als verkopende makelaar terzake het appartement Van O-laan 91d te G. De vraagprijs was € 345.000,--. In de door beklagde opgestelde verkoopinformatie was een woonoppervlak van 105 m<sup>2</sup> vermeld.
- b) Klager heeft, na onderhandeling met W, het appartement aangekocht voor € 310.000,-- kosten koper plus € 5.000,-- voor roerende zaken.
- c) Na de levering vernam klager dat een ander appartement in het complex was verkocht voor € 295.000,--. Dat appartement had een groter balkon dan het door klager aangekochte appartement. Bij dat appartement was in de verkoopinformatie een woonoppervlak van 100 m<sup>2</sup> vermeld. Klager is vervolgens gaan twifelen aan de juistheid van de opgave van het woonoppervlak door beklagde, en heeft beklagde verzocht om toezending van de meting volgens de NEN 2580-norm.
- d) W heeft daarop geantwoord dat hij is uitgegaan van de oppervlakte die was vermeld op de archiefkaart en verkoopdocumentatie terzake een eerdere verkoop van dit appartement uit 2004, alsmede dat hij zelf een soortgelijk appartement in het complex had verkocht en daarbij ook van 105 m<sup>2</sup> was uitgegaan. Uit dit antwoord van W heeft klager opgemaakt dat beklagde het verkochte appartement niet heeft opgemeten (en dus ook niet volgens de NEN 2580-norm).
- e) Op verzoek van klager heeft de bij NVM aangesloten makelaar P het woonoppervlak volgens de NEN 2580-norm vastgesteld op "99,19 m<sup>2</sup> afgerond 100 m<sup>2</sup>". Deze meting bevindt zich bij de gedingstukken.
- f) Ter zitting hebben beide partijen verklaard dat de oppervlakte bij de verkoop niet aan de orde is geweest; volgens hen is er tussen partijen niet gesproken over het aantal vierkante meters.
- g) Ter zitting heeft klager verklaard dat hij er bij de koop vanuit is gegaan dat de oppervlakte was gemeten volgens de NEN 2580-norm, omdat dat nu eenmaal is voorgeschreven door de NVM.
- h) W heeft ter zitting namens beklagde verklaard dat hij de bouwtekeningen heeft geraadpleegd voor de maten van het appartement, en dat het geen moment in hem is opgekomen dat die maten onjuist zouden kunnen zijn. De maten waren

immers afkomstig uit de verkoopbrochures die bij de bouw waren gemaakt, en dit appartement was eerder door collega K ook met deze maten aangeboden.

- i) Klager heeft ter zitting verder aangegeven dat hij al bij zijn eerste bieding, dus voorafgaand aan de koop, heeft vermeld dat zijn schoonmoeder er zou gaan wonen, en dat zijn vennootschap De B B.V. de koper zou zijn.
- j) W heeft namens beklagde tijdens de zitting verklaard dat hij er ten tijde van de koop niet van op de hoogte was dat klager het appartement zou kopen via een beleggings-BV; hij stelt niet anders te hebben geweten dan dat het appartement was bedoeld voor bewoning door klagers schoonmoeder.

6 De Raad overweegt naar aanleiding van de klacht als volgt.

7 Sinds 1 september 2010 zijn NVM makelaars verplicht om uit oogpunt van transparantie en het verschaffen van juiste en volledige informatie de Meetinstructie Bepalen Gebruiksoppervlakte Woningen Volgens NEN 2580 te gebruiken. Derden mogen er dan ook vanuit gaan dat door NVM makelaars opgegeven maten volgens deze norm zijn bepaald, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven. Beklaagde heeft ter zitting erkend dat er niet is gemeten, maar dat de maten zijn overgenomen uit (oude) documenten.

8 Klager heeft een door NVM makelaar P opgestelde meting volgens NEN 2580 overgelegd waarin een woonoppervlak van 100 m<sup>2</sup> wordt vermeld. Die meting is door beklagde niet weersproken. Aldus staat vast dat de door beklagde vermelde woonoppervlak niet in overeenstemming was met de NEN 2580-norm. Beklaagde heeft aldus niet voldaan aan hetgeen klager van beklagde als NVM makelaar mocht verwachten, en beklagde heeft in strijd gehandeld met artikel 1 van de Erecode NVM. De klacht is dan ook gegrond.

9 Klager heeft in de brief waarmee hij de klacht heeft ingediend, aangegeven dat hij meent dat schorsing van beklagde zou moeten plaatsvinden omdat het een ernstige zaak betreft en W bestuurder/beleidsbepaler van beklagde is. De Raad meent dat een dergelijke maatregel in deze zaak veel te ver gaat,

- nu de afwijking in de oppervlakte van 5% gering is,
- beklagde er blijk van heeft gegeven dat hij er mee bekend is dat hij de oppervlakte van het appartement volgens NEN 2580 had moeten opgeven,
- niet is gebleken dat beklagde te kwader trouw heeft gehandeld,
- vast is komen te staan dat ten tijde van de verkoop de oppervlakte van het appartement niet tussen partijen aan de orde is geweest.

10 Verder heeft de Raad meegewogen dat niet is komen vast te staan dat beklagde

ermee bekend was dat klager het appartement kocht met beleggingsdoeleinden. Klager heeft weliswaar gesteld dat hij voorafgaand aan de koop aan beklagde heeft meegedeeld dat hij het appartement voor beleggingsdoeleinden wilde kopen via zijn BV, maar beklagde heeft dit weersproken. In het dossier zijn geen aanknopingspunten gevonden voor klagers stelling, en de onderhavige procedure leent zich niet voor verder feitenonderzoek op dit punt.

- 11 Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen acht de Raad het aan beklagde te maken verwijt niet van zodanig gewicht dat haar, naast een veroordeling in de kosten van deze klachtprocedure, nog een tuchtrechtelijke maatregel dient te worden opgelegd, zodat met een kostenveroordeling zal worden volstaan.
- 12 Het klachtgeld van € 100,-- dat klager heeft betaald dient aan hem te worden gerestitueerd.
- 13 De Raad doet geen uitspraak over geschillen van civielrechtelijke aard. Uit deze uitspraak kunnen dan ook geen conclusies worden getrokken omtrent civielrechtelijke aansprakelijkheid, schade en oorzakelijk verband.

#### **Uitspraak doende:**

Verklaart de klacht gegrond.

Veroordeelt beklagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.594,-- te vermeerderen met BTW over € 2.120,--, te voldoen aan de NVM.

Verstaat dat aan klager het door haar betaalde klachtgeld van € 100,-- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 27 januari 2014,

door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,  
W.F. Klap, lid en  
mr. D.J.A. van den Berg, plaatsvervangend secretaris.

