



21-33 RvT West

**Meetinstructie. Twee verschillende woonoppervlaktes vermeld.**

*Beklaagde zet in 2016 een woning te koop en vermeldt in de verkoopdocumentatie zowel een woonoppervlak van 133 m<sup>2</sup> als van 155 m<sup>2</sup>; op Funda wordt alleen 155 m<sup>2</sup> genoemd. Klager koopt de woning. Als hij de woning in 2020 weer verkoopt komt een meetbureau tot 122,3 m<sup>2</sup>. Dan blijkt dat het kantoor in 2016 een fout heeft gemaakt. Ook kan het kantoor niet reproduceren hoe het destijds tot de maatvoering is gekomen. De raad van toezicht acht e.e.a. onzorgvuldig.*

**UITSpraak DOENDE:**

**D. S.**, wonende te K,  
klager

contra:

**P & VP MAKELAARDIJ B.V.** en **Mevrouw W. S.**,  
kantoorhoudende te K  
beklaagden

1. De klacht is door klager ingediend per mail van 14 september 2020 en doorgezonden aan de Raad op 18 november 2020. Het verweer is vervat in een op 22 januari 2021 namens beklaagden ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 3 maart 2021. Ter zitting was aanwezig de heer D. van der P als gemachtigde van klager alsmede beklaagden in de persoon van mevrouw S, bijgestaan door mevrouw mr. D.J. Wolf, advocaat. Aan klager is daarbij de gelegenheid geboden om te reageren op de door beklaagden (achteraf) opgestelde berekening van het aantal m<sup>2</sup> 's woonoppervlakte. Aan beklaagden is de gelegenheid geboden om te reageren op het namens klager overgelegde complete meetrapport. Beklaagden hebben van die gelegenheid gebruikgemaakt; klager heeft van die gelegenheid geen gebruikgemaakt.



3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door niet te handelen conform de NVM-Meetinstructie en ten tijde van de verkoop van de aan de V-straat 278 te K (“de Woning”) een woonoppervlakte te vermelden van 155 m<sup>2</sup> terwijl de woonoppervlakte in werkelijkheid maar 122,3 m<sup>2</sup> was, in elk geval aanzienlijk kleiner dan de door beklaagden vermelde woonoppervlakte.
4. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat beklaagden in 2016 wél hebben gehandeld conform de NVM-Meetinstructie. De Woning is indertijd opgemeten en mevrouw S is toen op een woonoppervlakte van 133 m<sup>2</sup> uitgekomen. In het kader van de klacht heeft mevrouw S de Woning op basis van tekeningen nogmaals opgemeten en daarbij komt zij op een woonoppervlakte van 131 m<sup>2</sup>, een zeer gering verschil. Beklaagden stellen zich verder op het standpunt dat klager zelf had kunnen zien dat in de verkoopdocumentatie zowel een woonoppervlakte van 155 m<sup>2</sup> als een woonoppervlakte van 133 m<sup>2</sup> werd genoemd, en dat klager navraag had kunnen en moeten doen naar dat voor klager kenbare en op een verschrijving berustende verschil. Beklaagden merken tenslotte op dat zij niet over het complete meetrapport beschikken dat in opdracht van (de makelaar van) klager is opgesteld. Zij betwisten dat de woonoppervlakte van de Woning kleiner is dan (circa) 131 m<sup>2</sup>.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) beklaagden traden in 2016 op als verkopend makelaar van de Woning;
  - b) de verkoopinformatie van de Woning vermeldt op pag. 2 een woonoppervlakte van 133 m<sup>2</sup> en op pag. 3 onder “maten object” een woonoppervlakte van 155 m<sup>2</sup>;
  - c) op Funda werd een oppervlakte van de Woning van 155 m<sup>2</sup> vermeld;
  - d) door bemiddeling zijdens beklaagden is de Woning in 2016 aan klager verkocht voor een koopprijs van € 345.000 kosten koper;
  - e) in verband met de (voorgenomen) verkoop van de Woning door klager in 2020 is door Boykeys een meetrapport opgesteld dat een gebruiksoppervlakte wonen van de Woning van ca. 122,3 m<sup>2</sup> vermeldt.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. De Raad stelt voorop dat de Raad geen uitspraak doet over aspecten van aansprakelijkheid en schade, maar beoordeelt of het NVM-Lid en de NVM-Makelaar vanuit tuchtrechtelijk perspectief een verwijt kan worden gemaakt.
7. Sinds 2010 zijn NVM-leden en NVM-Makelaars gehouden om te handelen volgens de Meetinstructie. Dit was een direct gevolg van het feit dat in een aanzienlijk aantal gevallen de daadwerkelijke woonoppervlaktes van woningen aanzienlijk kleiner bleken te zijn dan in



verkoopdocumentatie door makelaars werd opgenomen. Van NVM-Leden en NVM-Makelaars wordt dan ook zorgvuldigheid verwacht bij zowel het vermelden van de woonoppervlakte van een woning als bij het bepalen van de woonoppervlakte van een woning.

8. De onder verantwoordelijkheid van beklaagden opgestelde verkoopdocumentatie van de Woning vermeldt zowel een woonoppervlakte van 133 m<sup>2</sup> als een woonoppervlakte van 155 m<sup>2</sup>. Op Funda is laatstbedoelde woonoppervlakte vermeld. Ook al berust die onjuiste vermelding op het automatisch optellen van diverse oppervlakten bij invoer van de Woning in Funda, de Raad acht het niet zorgvuldig dat beklaagden er niet voor hebben zorggedragen dat de woonoppervlakte eenduidig en juist in de verkoopdocumentatie en op Funda is aangegeven.
9. Het is de Raad niet duidelijk geworden op welke wijze door beklaagden in 2016, ten tijde van het in verkoop nemen van de woning, de woonoppervlakte van de Woning is bepaald. Beklaagden hebben niet inzichtelijk gemaakt hoe zij indertijd tot de door hen vermelde woonoppervlakte van 133 m<sup>2</sup> zijn gekomen. Van beklaagden mocht gezien het belang van het binnen de NVM hanteren van de Meetinstructie ook naar de in 2016 aanwezige situatie worden verwacht dat zij zouden kunnen reproduceren op welk wijze zijn tot de woonoppervlakte van 133 m<sup>2</sup> zijn gekomen, zodat daarover achteraf geen discussie zou kunnen ontstaan.
10. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht gegrond is.

**Uitspraak doende:** verklaart de klacht gegrond, legt aan beklaagden de straf op van berisping;

veroordeelt beklaagden tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur).

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

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2021

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,  
H. Hofman, lid en  
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**  
Raad van Toezicht West

A.F.L. Geerdes

J.A. Huijgen