

(/)

VEH: Huizenkoper de klos bij gerommel met vierkante meters

Open Huizen Dag? Vraag de makelaar hoe het huis is opgemeten

Geplaatst op 29 sep 2017 , bijgewerkt 29 sep 2017, 15:16

Makelaars die woningen aanbieden met vierkante meters woonoppervlak die 'bij benadering' zijn vastgesteld, overtreden daarmee de Meetinstructie die al sinds 2010 door alle brancheorganisaties is voorgeschreven.

Nog erger is het als zij in het koopcontract iedere aansprakelijkheid afwijzen, als later blijkt dat het werkelijke woonoppervlak afwijkt van de verkoopinformatie. Vereniging Eigen Huis heeft hiervan verschillende voorbeelden aangetroffen.

Ontoelaatbare praktijken

In een brief aan makelaarsverenigingen NVM en VBO eist Vereniging Eigen Huis dat de aangesloten makelaars per ommegaande een eind maken aan deze ontoelaatbare praktijken. Makelaarsorganisatie Vastgoedpro is gewaarschuwd; hier heeft de vereniging nog geen koopcontracten aangetroffen waarin de aansprakelijkheid voor meetfouten bij voorbaat wordt uitgesloten.

De vereniging zal zo nodig een procedure starten als een makelaar foutieve informatie over de woninggrootte verstrekt en zijn aansprakelijkheid hiervoor probeert te ontduiken.



Advies

Vereniging Eigen Huis adviseert huizenkopers om altijd te vragen of de makelaar de woning volgens de voorgeschreven meetmethode heeft opgemeten, bijvoorbeeld morgen tijdens de Open Huizen Dag.

Huizenkoper de klos bij gerommel met vierkante meters door makelaars



Laks meten lijkt onuitroeibaar

Het probleem van niet kloppende oppervlaktematen van woningen is niet nieuw. Al in 2006 toonde Vereniging Eigen Huis aan dat met name appartementen op papier leken te groeien omdat er bij iedere verkoop meer vierkante meters werden verkocht dan de woning feitelijk groot was.

In 2010 werd in het consumentenprogramma Radar opnieuw aangetoond dat makelaars onjuiste informatie gaven over woonoppervlakten. Brancheorganisaties NVM, VBO en VastgoedPro kwamen toen overeen dat alle aangesloten makelaars volgens de Meetinstructie moeten werken die is gebaseerd op de NEN-norm 2580.

”De in het publicatiemateriaal opgegeven maten van de woonoppervlakten zijn indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De koper is in de gelegenheid gesteld de woning zelf in te meten en accepteert de feitelijke situatie. Makelaar X stelt zich niet aansprakelijk voor afwijkingen in de opgegeven oppervlakten.”

Aansprakelijkheid uitsluiten benadeelt kopers

Maar ook in 2017 zijn er nog makelaars die de voorgeschreven Meetinstructie links laten liggen. Tot frustratie van kopers blijkt de beloofde woonoppervlakte van woningen in de praktijk kleiner dan hen werd voorgespiegeld in de verkoopbrochure en op Funda. Mocht de koper hierover klagen, dan sluiten sommige makelaars hun aansprakelijkheid listig uit in het contract.

In een clause wordt het vermelde woonoppervlak gekwalificeerd als een 'indicatie' en iedere aansprakelijkheid voor afwijkingen wordt uitgesloten. Vereniging Eigen Huis vindt deze handelwijze volstrekt onacceptabel. Een steekproef van dertig koopcontracten leverde verschillende voorbeelden op van makelaars die zich hieraan schuldig maken*.

Verkeerd gemeten? Niet meer dan een standje voor de makelaar

Sinds 2010 heeft de Raad van Toezicht van de NVM vele klachten behandeld over woningen die kleiner blijken te zijn dan de makelaar had voorgespiegeld. Deze klachten worden gegrond verklaard zodra blijkt dat het inmeten niet conform de verplichte Meetinstructie is gebeurd.

Maar wat dan volgt is niet meer dan een berisping van de makelaar. Gevolgen van dit standje zijn er niet of nauwelijks, omdat de uitspraak alleen op de NVM-website wordt gepubliceerd, en dan ook nog geanonimiseerd.

”[...] Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.”

Uitsluiten aansprakelijkheid houdt geen stand

Op 24 januari dit jaar heeft het Gerechtshof Amsterdam een schadevergoeding toegekend aan een koper die een procedure aanspande omdat de woning die hij een aantal jaar daarvoor kocht kleiner bleek te zijn dan de makelaar in de verkoopinformatie had vermeld.

Het Hof oordeelde dat van een professionele makelaar niet anders mag worden verwacht dan dat de oppervlakte volgens de Meetinstructie wordt ingemeten. Doet hij dat niet dan is dat een onrechtmatige daad tegen de koper en is de makelaar schadeplichtig. Na deze uitspraak merkt VEH dat makelaars in toenemende mate hun aansprakelijkheid voor meetverschillen in het koopcontract proberen uit te sluiten.

* Een steekproef onder 30 koopcontracten leverde verschillende voorbeelden op van uitsluitingen die door de makelaar aan het koopcontract tussen koper en verkoper van de woning zijn toegevoegd.

”Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. [...] Partijen verklaren dat eventuele afwijkingen nimmer tot aansprakelijkheid van verkoper of diens makelaar kunnen leiden, noch kunnen deze afwijkingen van invloed zijn op de in deze koopovereenkomst genoemde prijs.”