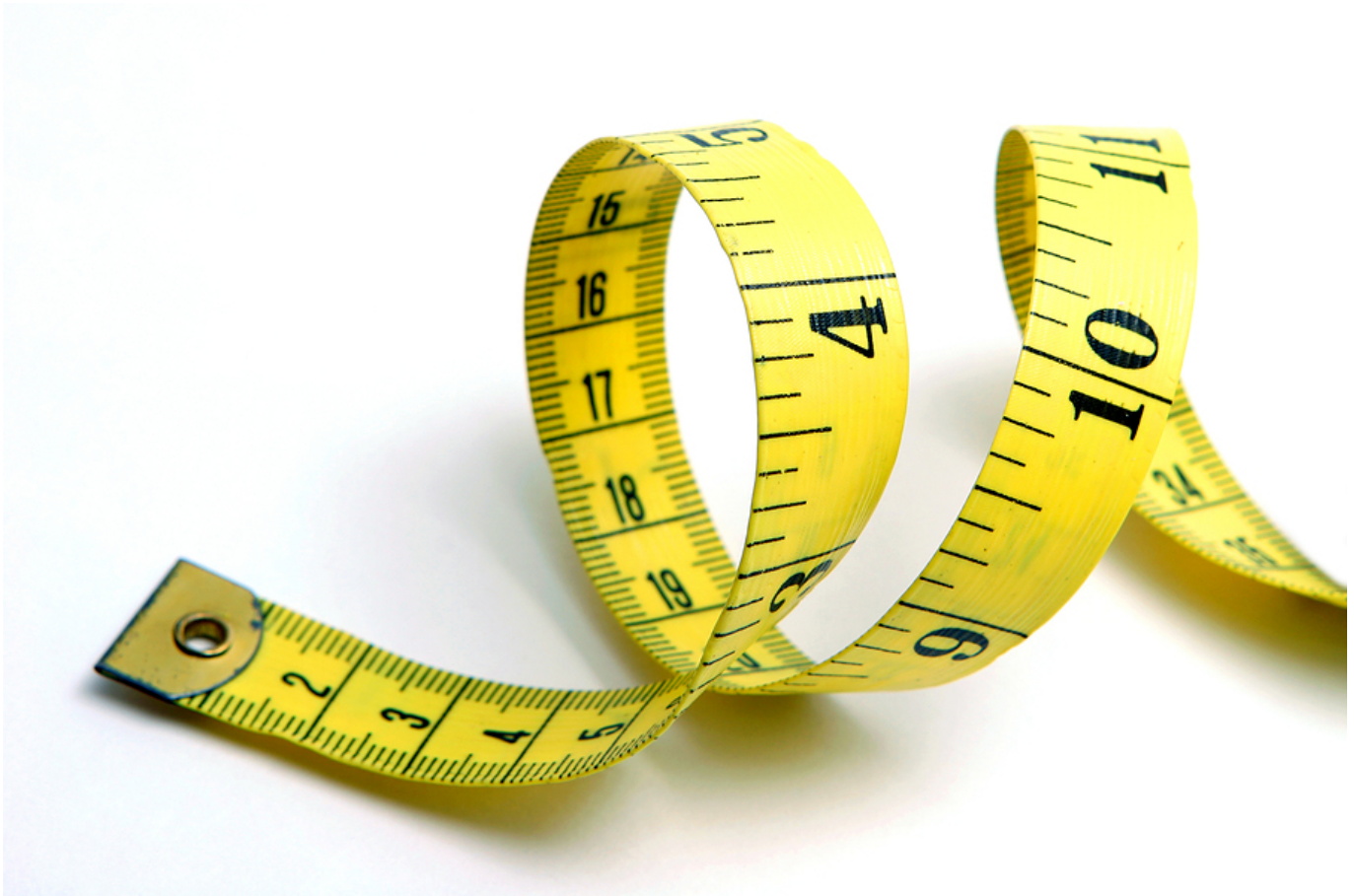


NVM-makelaar mag niet met twee maten meten



De [Hoge Raad heeft onlangs geoordeeld](#) dat een NVM-makelaar aansprakelijk gesteld kan worden voor het vermelden van een (onjuist) woonoppervlakte in een verkoopbrochure die niet is gemeten volgens een door de NVM vastgestelde meetinstructie. Een clausele in de verkoopbrochure die zegt dat er geen rechten ontleend kunnen worden aan informatie in de brochure doet niet af aan die aansprakelijkheid.

NVM meetinstructie

Sinds 2010 zijn NVM-makelaren verplicht de woning op te meten volgens een speciale uniforme NVM-meetinstructie. Op deze manier wil de NVM bevorderen dat klanten exact weten waar ze aan toe zijn in het geval een NVM-makelaar opgaaf doet van de oppervlakte. Ondanks deze maatregel blijken helaas niet alle NVM-makelaren zich aan deze meetinstructie te houden. Het tuchtcollege van de NVM berispt dan ook regelmatig leden voor het vermelden van een grotere hoeveelheid vierkante meters dan bij een goede uitvoering van de meetinstructie het geval zou zijn. Vraag is of de makelaar daarnaast ook civielrechtelijk onrechtmatig heeft gehandeld jegens de koper en derhalve aansprakelijk gesteld kan worden.

Onrechtmatig (ook bij standaard uitsluitingsclausule)

Bij beantwoording van die vraag sluit de Hoge Raad zich aan bij een eerdere [uitspraak van het](#)

[hof Amsterdam](#). Het hof oordeelde dat een makelaar onrechtmatig handelt indien hij een grotere woonoppervlakte vermeldt dan bij het volgen van de meetinstructie het geval zou zijn omdat de koper van een woning in belangrijke mate erop mag vertrouwen dat conform de meetinstructie is gemeten. De meetinstructie, die door de NVM verplicht is gesteld aan haar leden, strekt uitdrukkelijk tot bescherming van de belangen van de aspirant-kopers. Een NVM-makelaar kan derhalve niet zonder meer een andere meetmethode hanteren. Dat een makelaar in de verkoopbrochure stelt dat geen rechten mogen worden ontleend aan in de verkoopbrochure genoemde afmetingen wordt door het hof en de Hoge Raad terzijde geschoven. *“Een dergelijke standaardmededeling is op zichzelf genomen niet specifiek genoeg om afbreuk te kunnen doen aan het vertrouwen dat de aspirant-koper aan het verplichte karakter van de meetinstructie mag ontleen.”*

Uitzonderingen

Ofschoon het uitgangspunt is dat een NVM-makelaar onrechtmatig handelt als hij zich niet houdt aan de vastgestelde meetinstructie kan dat anders zijn wanneer;

1. de koper moest uit verklaringen of gedragingen van de makelaar begrijpen dat een andere meetmethode werd gebruikt;
2. er sprake is van specifieke omstandigheden die aanleiding hadden moeten zijn voor de koper om te twijfelen aan de opgegeven oppervlakte.

Heeft de koper wel schade geleden?

Ten slotte kan er wel sprake zijn van onrechtmatig handelen, maar kan er desondanks geen schade zijn. In een [zaak voor het Hof Arnhem-Leeuwarden](#) had de makelaar zich eveneens niet gehouden aan de door de NVM gehanteerde meetinstructie. Echter bleek de woning ondanks de kleinere afmeting toch meer waard geworden dan de prijs die oorspronkelijk was betaald voor de woning. Voorts kon de koper niet aannemelijk maken dat hij de woning niet had gekocht voor hetzelfde bedrag als hij had geweten dat de woning kleiner was. Het hof wees het verzoek tot schadevergoeding dan ook af nu er feitelijk geen sprake was van schade.

Voldoet uw woning niet aan hetgeen door de makelaar is voorgespiegeld? Neemt u dan gerust contact op met M2 advocaten voor vrijblijvend advies.

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)