

OPFRISCURSUS MEET- INSTRUCTIE

Lastige praktijkproblemen, wie kent ze niet? Onze Vastgoed-hulpdesk geeft antwoord. Deze keer: hoe zit het ook al weer precies met de meetinstructie?

CASUS

U wordt gebeld door iemand die in 2008 via u als verkoopmakelaar een huis heeft aangekocht. U heeft de woning destijds ingemeten op 105 vierkante meter. De meneer aan de telefoon wil zijn woning nu verkopen. Maar volgens zijn huidige makelaar is het huis, inclusief de nieuwe uitbouw van 7 vierkante meter, slechts 98 vierkante meter groot.

De verkoper is boos, omdat hij negen jaar geleden dus een woning heeft gekocht die 14 vierkante meter – ofwel 13 procent – kleiner was dan hij dacht. Hij is bovendien boos omdat de meeste woningzoekers op funda zoeken op woningen die groter zijn dan 100 vierkante meter. Wat nu? Bent u aansprakelijk voor de geleden schade?



Lees meer over de uitspraken van het hof op vastgoedactueel.nl/uitspraak-inmeten

'Ruimtes met woonfunctie tot twee meter hoog, behoren niet tot de netto woonoppervlakte'

De huidige verkoopmakelaar uit de casus werkt volgens de meetinstructie die is vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed-PRO, VNG en de Waarderingskamer. Deze instructie is gebaseerd op de meetnorm NEN 2580 en beschrijft precies wat wel en niet tot de oppervlakte van een woning behoort. Het doel van de instructie is om een einde te maken aan foute metingen en te zorgen voor meer betrouwbare, uniforme gegevens. Sinds 2010 is het gebruik ervan verplicht voor makelaars die zijn aangesloten bij de deelnemende brancheverenigingen. Omdat de eerste makelaar uit de casus de woning heeft ingemeten vóór 2010, is het niet mogelijk om hem nu nog aan te spreken op de verkeerde oppervlakteberekening, nog los van het feit dat zo'n vordering waarschijnlijk is verjaard.

RECHTSPRAAK

Maar let op: dit zou anders zijn als de woning wél na 2010 was opgemeten! Tuchtrechtelijk worden regelmatig makelaars op de vingers getikt als zij de meetinstructie niet naleven. Soms heeft dit ook civielrechtelijke gevolgen. Dat wil zeggen dat de verkopend makelaar aansprakelijk is voor de schade van de koper. Afgelopen januari heeft het hof in Amsterdam hierover een belangrijke uitspraak gedaan. Het ging hier om een NVM-makelaar die in de verkoopbrochure circa 9 vierkante meter te veel woonoppervlakte had opgenomen. Volgens het hof mocht de koper erop vertrouwen dat de verkoopmakelaar de woning volgens de meetinstructie had gemeten, aangezien de NVM dit voor haar leden ver-

plicht heeft gesteld. Nu hij dit niet heeft gedaan, heeft hij onrechtmatig gehandeld en moet hij de schade van de koper, geschat op 10.000 euro, vergoeden. Het makelaarskantoor heeft in deze zaak overigens cassatie ingesteld.

De hoofdregel is dat een verkoopmakelaar dusdanige informatie moet verstrekken dat een potentiële koper zich een juiste voorstelling van zaken kan maken. Of een verkoopmakelaar daadwerkelijk aansprakelijk is voor de schade die voortvloeit uit verkeerde oppervlakten, beoordeelt de rechter van geval tot geval. De uitspraak kan weer anders uitvallen als de koper bijvoorbeeld ook beschikt over plattegronden waarop wél de juiste maten staan vermeld.

In een aantal andere uitspraken, onder meer van de rechtbank Gelderland van 16 december 2015 en de rechtbank Den Haag van 11 september 2013, is eveneens geoordeeld dat een koper erop mag vertrouwen dat de makelaar op correcte wijze de meetinstructie hanteert. Punt van discussie is echter wel steeds of de koper schade geleden heeft, omdat immers een foutieve opgave van de oppervlakte nog niet betekent dat de koper te veel heeft betaald.

NETTO WOONOPPERVLAKTE

Wat houdt de meetinstructie nu precies in? Een belangrijk punt is dat makelaars de netto woonoppervlakte vermelden in hun woningadvertenties. Dat betekent dat bijvoorbeeld bergruimtes, vlieringen en balkons niet worden meegerekend. Dit is anders dan vóór 2010, toen make-

laars vaak de bruto woonoppervlakte hanteerden. Dat wil zeggen: de netto woonruimte plus overige inpandige ruimtes, externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte. In de praktijk gaat dit vaak mis: de meest gemaakte meetfout is dat makelaars overige inpandige ruimte meenemen bij de woonoppervlakte.

Hoe moet het dan wel? De eerste stap is om de totale gebruiksoppervlakte van alle bouwlagen te bepalen. Hierbij blijven de ruimtes die lager zijn dan 1,5 meter buiten beschouwing. U meet van binnenmuur tot binnenmuur. De oppervlakte van de dragende binnenwanden telt u wél mee (dit wijkt af van de NEN 2580). De tweede stap is om de overige inpandige ruimte te onderscheiden. Ruimtes met een woonfunctie die tussen de 1,5 en 2 meter hoog zijn, behoren tot deze categorie, en ruimtes die bouwkundig alleen geschikt zijn als bergruimte. Denk in het laatste geval aan een kelder, een aan het huis vast gebouwde garage of een bergzolder die alleen bereikbaar is met een vlizotrap. Om de netto woonoppervlakte te bepalen, trekt u de oppervlakte van stap twee af van die van stap één. De meetinstructie beschrijft deze stappen nauwkeurig.

BUITENRUIMTE

Naast woonoppervlakte en overige inpandige ruimte, kent de meetinstructie nog de volgende gebruiksoppervlakten: externe bergruimte – de schuur achterin de tuin – en de gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkons en dakterrassen. Deze twee laatste categorieën behoren ook

niet tot de woonoppervlakte! In de woningadvertentie splitst u de totale gebruiksoppervlakte over deze vier onderdelen. Verder maakt u nog melding van de perceeloppervlakte – deze neemt u over van het Kadaster – en de inhoud van de woning. Het aantal kubieke meters wordt wel buitenmaats gemeten: u meet van buitenmuur tot buitenmuur en van bovenkant dak tot de vloer van de begane grond.

ZORGVULDIG

Het lijkt misschien een open deur, maar de crux is om zo zorgvuldig mogelijk te meten. Gebruik het opnameformulier, dan weet u zeker dat u niets mist. Laat u ook niet verleiden om maten af te ronden. Enkele centimeters verschil in bijvoorbeeld de lengte van de woning kunnen immers al invloed hebben op de totale oppervlakte. Schakel eventueel een teken- of meetbureau in, dat meteen kan zorgen voor plattegronden van de woning. Een deel van de makelaars besteedt het meetwerk geheel uit aan dit soort gespecialiseerde derden. Niet alleen omdat zij dan zeker weten dat de maten kloppen, maar ook omdat overzichtelijke plattegronden – met kleuren, in 2D en 3D – erg worden gewaardeerd door potentiële kopers. ■

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met Van de Sande Berndsen Advocaten (www.vandesandeadvocaten.nl) en de Academie voor Vastgoed, die een e-learningmodule over de meetinstructie aanbiedt (www.academievoorvastgoed.nl).