

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

Meetinstructie. Meerdere metingen met iets andere uitkomsten. Beweerdelijk onder één hoedje spelen met makelaar-verkoper.

Beklaagde taxeert een woning die klagers hebben gekocht van een andere makelaar. Zij zijn van mening dat beklagde een onjuist gebruiksoppervlak heeft genoemd en dat hij bij zijn taxatie mogelijk niet onpartijdig is nu de taxateur en makelaar-verkoper in dezelfde plaats gevestigd zijn.

De raad kan niet vaststellen dat beklagde de meetinstructie niet heeft gevolgd. Dat er andere taxaties zijn die tot een ander gebruiksoppervlak komen, doet daaraan niet af. Van niet onpartijdig taxeren is niets gebleken.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

B.A S. en L.E.G. de H.-S.

wonende te D,
gezamenlijk hierna te noemen: “klagers”,

contra:

A. S. en G Makelaardij & Taxaties C.V.

kantoorhoudende te R,
gezamenlijk hierna te noemen “beklaagde”,

1. De klacht is door klager ingediend bij e-mail bericht van 25 juni 2019. Het verweer is vervat in een door beklagde ingediend verweerschrift d.d. 2 augustus 2019 en ontvangen door de Raad op 6 augustus 2019. Daarnaast hebben klagers bij e-mailbericht van 6 augustus 2019 nog aanvullende stukken aan de klacht coördinator van de NVM doen toekomen, betreffende stukken uit het Bouwarchief van de gemeente B.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 9 oktober 2019. Ter zitting waren aanwezig klager en beklagde. De klacht van klager richt zich tegen G Makelaardij & Taxaties C.V., NVM lid, en de heer A.S., NVM makelaar. Na de zitting is gebleken dat het e-mailbericht van klagers van 6 augustus 2019 met bijlagen (stukken uit het Bouwarchief) nimmer de Raad en de beklagde hebben bereikt. Beklaagde is door de Raad in de gelegenheid gesteld alsnog op deze stukken te reageren, hetgeen is gebeurd bij e-mail bericht van 24 oktober 2019. Zowel de stukken als de reactie zijn toegevoegd aan het dossier.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klager stelt dat beklagde:
 - a) de NVM Erecode heeft geschonden;

- b) de NVM meetinstructie niet heeft gevolgd;
- c) de uitkomsten van zijn berekeningen niet kan onderbouwen en zodoende niet kan bewijzen dat zijn metingen kloppen;
- d) zich onprofessioneel en klantenvriendelijk heeft gedragen;
- e) vermoedelijk de verkoopmakelaar goed kent en dat niet kan worden uitgesloten dat de taxatie niet volledig onpartijdig heeft plaatsgevonden en sprake is van belangenverstrengeling.

4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Klachtenonderdeel a

Beklaagde betwist dat hij de NVM Erecode heeft geschonden.

Klachtenonderdeel b en c

Beklaagde stelt dat hij de meting van het gebruiksoppervlak van de woning naar zijn beste weten en kunnen heeft verricht, mede gezien het feit dat hij van de Nationale Taxatie Service (hierna: NTS) had vernomen dat klagers opdracht hadden gegeven hier extra op te letten.

Ter onderbouwing van het gebruiksoppervlakte wonen van 204 m² wordt verwezen naar de meetstaat die als bijlage bij het taxatierapport is opgenomen.

Verder stelt beklagde dat - afgezien van het feit dat de gebruiksoppervlakte juist moet zijn - dit geen invloed heeft gehad op de marktwaaarde van de woning zoals opgenomen in het taxatierapport. Beklaagde heeft bij brief van 24 oktober 2019 het verweer ten aanzien van deze klachtenonderdelen nader aangevuld en gemotiveerd gesteld dat de totale gebruiksoppervlakte 202 m² betreft exclusief de inpandige garage van 17 m². Ten opzichte van het gebruiksoppervlak van 204 m² in het taxatierapport is dit een verschil van 1%.

Klachtenonderdeel d

De Raad begrijpt dat beklagde de gestelde gedragingen betwist.

Klachtenonderdeel e

Beklaagde kan zich niet vinden in de insinuatie dat hij wellicht geen onafhankelijk taxatierapport zou kunnen opstellen, omdat zijn kantoor in hetzelfde dorp is gevestigd als die van de verkopend makelaar.

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

- a) Klager heeft een woning gekocht te B.
- b) Beklaagde heeft bij tussenkomst van NTS op 6 mei 2019 de woning getaxeerd ten behoeve van het krijgen van (hypothecaire) financiering;
- c) In het taxatierapport dat door beklagde is opgesteld is op pagina 5 het volgende opgenomen over de gebruiksoppervlakten:

Gebruiksoppervlakten

Volgens opgave van : Taxateur

Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:

- Wonen : 204 m²
- overige inpandige ruimte : 17 m²

- gebouwgebonden buitenruimte : 0 m²
- externe bergruimte : 6 m²

Als bijlage is opgenomen het “Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)meetstaat/ - rapport”

- d) Op 17 mei 2019 is door de door klagers ingeschakelde R. een NEN 2580 Meetcertificaat opgemaakt waaruit volgt dat de woning een totale oppervlakte heeft van 213 m² en is het volgende onderscheid weergegeven:

		Oppervlakte
Wonen		
Begane grond	74,00	
Eerste etage	83,00	
Tweede etage	35,00	
		192,00
Overige inpandige ruimte		
Zolder met flisotrap	3,00	
Garage met berging	18,00	
		21,00
Gebouwgebonden buitenruimte		
Externe bergruimte		
TOTALEN		213.00

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

Ten aanzien van de klachtonderdelen a, d en e

De Raad ziet aanleiding de klachtonderdelen a, d en e gezamenlijk en in onderlinge samenhang te beoordelen. Voor zover klagers de uitkomst van de taxatie in twijfel trekken, overweegt de Raad dat het vaste jurisprudentie is dat bij de beoordeling van door NVM-leden uitgevoerde taxaties uitgangspunt is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Voorts geldt dat de gedragingen van de makelaar met betrekking tot de uitvoering van een taxatieopdracht worden getoetst aan Regel 1 van de Erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dit artikel houdt in dat een NVM-lid zich bewust is van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer en dat hij deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uitoefent en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. Dit brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van het rapport, waaronder het daarin gegeven waardeoordeel dat de makelaar afgeeft, hoge eisen mogen worden gesteld.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting kan de Raad de door klagers aan beklagde verweten gedragingen niet vaststellen. Deze klachtonderdelen zijn ongegrond.

Ten aanzien van de klachtonderdelen b en c

Klagers stellen dat in de taxatie de meetinstructie niet is gevolgd en ten onrechte een gebruiksoppervlakte wonen is vermeld van 204 m². Ter zitting heeft beklaagde aangetoond dat hij de volgens besluit van 18 maart 2010 van het Algemeen Bestuur van de NVM verplicht gestelde meetinstructie heeft gevolgd. De Raad kan niet vaststellen dat daarbij fouten zijn gemaakt. Het door R. opgestelde meetrapport komt weliswaar tot een andere gebruiksoppervlakte dan beklaagde, maar daaruit kan niet, in ieder geval niet zonder meer worden afgeleid dat bij de meting door beklaagde fouten zijn gemaakt. Datzelfde geldt voor de verwijzing door klagers naar de stukken uit het archief; zoals beklaagde terecht stelt kan aan de daarin vermelde oppervlakte reeds geen waarde worden gehecht omdat deze niet uitgaat van de hier toepasselijke NEN-norm. Het enkele feit dat in de WOZ-waardeberekening en BAG viewer een andere gebruiksoppervlakte is genoemd is evenmin voldoende om aan te nemen dat door beklaagde bij de meting een fout is gemaakt. Bij nader verweer is wel gebleken dat beklaagde bij het narekenen van zijn metingen 2 m² teveel heeft vermeld in zijn taxatierapport. De Raad is van oordeel dat dit minimale verschil niet tot gegrondheid van deze klachtonderdelen kan leiden.

De klacht is derhalve ongegrond.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam op november 2019 door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

M. Boender-Radder

