



Raad van Toezicht Amsterdam NVM

Beweerdelijke onjuiste maatvoering woonoppervlak in taxatierapport. Taxatie van vóór invoering Meetinstructie.

Klagers kopen in 2009 een appartement waarvan in de koopakte staat dat het 115 m² groot is. In het taxatierapport voor de financiering noemt beklaagde eveneens 115 m². In 2018 laten klagers het appartement opnieuw taxeren in verband met herfinanciering. In dat rapport wordt een woonoppervlak van 94 m² genoemd. Een kort daarop ingeschakeld gespecialiseerd bedrijf komt tot 93,5 m² woonoppervlak. Klagers menen gedupeerd te zijn. De raad van toezicht stelt dat het taxatierapport van beklaagde dateert van vóór de invoering van de Meetinstructie. Tot die tijd golden er verschillende meetmethodes. Beklaagde heeft zich (mede) gebaseerd op de gegevens van de verkopende collega-makelaar. Dat was blijkens een uitspraak van de Centrale Raad destijds gangbaar. De vraag is wel of beklaagde destijds in redelijkheid tot zijn maatvoering heeft kunnen komen. Hij heeft die niet vastgesteld maar daarvan alleen een indicatie gegeven.

Dat de taxateur na zo veel jaren niet meer over zijn dossier beschikt en hij zich ook niet meer alles in detail kan herinneren, acht de raad gezien het tijdsverloop tussen taxatie en klacht niet onbegrijpelijk.

Beslissing op klacht van

mevrouw M. C. en de heer C. U. wonende te A

tegen

B.J. S., aangesloten makelaar, werkzaam bij C Makelaars te A

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 11 april 2018 van mevrouw M. C. en van de heer C. U, beiden wonende te A, hierna te noemen “klagers”, als ingediend door mr. B.P. van Overeem, advocaat te Amsterdam bij het advocatenkantoor Korten & De Geer, welke klacht van vier (4) bijlagen is voorzien. De klacht is gericht tegen de heer B.J. S., makelaar-aangeslotene bij de NVM, hierna te noemen “beklaagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming C Makelaars te A, lid van de Vereniging.



Bij e-mail van 17 juli 2018 heeft mr. J.W.C. Bruins, advocaat te Amsterdam, verbonden aan het advocatenkantoor Bruins & Partners Advocaten, namens beklaagde op de klacht geantwoord waarbij één (1) bijlage was gevoegd. Hierop heeft de gemachtigde van klagers gerepliceerd bij e-mail van 8 augustus 2018. Vervolgens heeft gemachtigde van beklaagde gedupliceerd bij e-mail van 21 augustus 2018.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Voorafgaande aan de mondelinge behandeling is bij e-mail van 2 oktober 2018 door klagers een meetrapport van EN Vastgoed Vision te Wormerveer overgelegd.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 30 oktober 2018. Klaagster is in persoon verschenen, vergezeld door haar gemachtigde. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen, eveneens vertegenwoordigd door zijn gemachtigde.

DE FEITEN

Klagers hebben op 18 mei 2009 voor € 425.000,= k.k. het appartementsrecht aan De W-kade 95 III en IV te A gekocht. In de koopovereenkomst staat vermeld:

‘groot één are vijftien centiare’

Beklaagde heeft in opdracht van klagers 9 juni 2009 het appartement getaxeerd. In het taxatierapport wordt vermeld dat deze taxatie als doel heeft het verstrekken van inzicht in de waarde van het object ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag hypothecaire geldlening. In de omschrijving van het appartementsrecht staat vermeld:

‘indicatie woonoppervlakte en inhoud: opp: ca. 115 m² inh. ca. 300 m³’

In 2018 hebben klagers het appartementsrecht laten taxeren in verband met de herfinanciering daarvan. Het in dit verband in hun opdracht opgestelde NWWI- gevalideerde taxatierapport van B Makelaardij BV te A staat vermeld bij de omschrijving van het appartement als Gebruiksoppervlakten

- *‘wonen: 94 m²*
 - *overige inpandige ruimte: 0 m²*
 - *gebouw gebonden buitenruimte: 15 m²*
 - *externe bergruimte: 0 m²*
- indicatie bruto-inhoud: 250 m³ (exclusief de externe bergruimten)’*

In opdracht van klaagster heeft EN Vastgoed Vision te Wormerveer op 7 september 2018 het appartement eveneens opgenomen. Als gebruiksoppervlakte(n) staat hierin vermeld:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

*‘Woonoppervlakte(n): 93,5 m²
Overige inpandige ruimte(n): 0,0 m²
Gebouw gebonden buitenruimte(n): 14,2 m²
Externe bergruimte(n): 0,0 m²
Totale gebruiksoppervlakte(n): 107,7 m²’*

DE KLACHT

De klacht van klagers houdt in dat beklaagde aan het appartement een woonoppervlakte heeft toegekend van 115 m² terwijl de woonoppervlakte in werkelijkheid slechts 94 m² uitmaakt.

Op grond hiervan menen klagers dat beklaagde tuchtrechtelijk klachtwaardig heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Klagers hebben ter onderbouwing van hun klacht naar voren gebracht dat de oppervlakte van het appartement in totaal 21 m² kleiner bleek te zijn dan door beklaagde in zijn taxatierapport is vermeld. Het betreft hier circa 19% van de voorgespiegelde en/of verkochte oppervlakte, zo menen klagers. De schade die klagers hierdoor lijden, uitgaande van de huidige vierkante meterprijs, is aanzienlijk en wordt door klagers becijferd op een bedrag van ruim € 120.000,=. Klagers menen dat beklaagde niet zorgvuldig heeft gehandeld dan wel niet heeft gehandeld als een redelijk handelend en redelijk bekwaam beroepsbeoefenaar had behoren te doen.

Als verweer heeft beklaagde naar voren gebracht dat in zijn taxatierapport op basis van het bruto vloeroppervlak is gemeten en dat toentertijd op deze wijze kon worden gewerkt zolang het aldus berekende oppervlak een betrouwbare indicatie gaf van de werkelijkheid. Beklaagde heeft het taxatierapport opgesteld nadat door klagers de koopovereenkomst van het appartement was ondertekend. De door klagers overgelegde taxatie door B Makelaardij



is op basis van een andere wijze van meten tot stand gebracht, te weten NEN 2580, hetgeen, zo meent beklaagde, de verschillen in de vierkante meters verklaart. Gezien de reeds verstreken periode van maar liefst negen jaar kan beklaagde de feitelijke vormgeving zich niet meer goed voor de geest halen maar het betreft hier een appartement met een binnen-trap en, naar beklaagde zich herinnert, schuin aflopende muren op de bovenste verdieping. Dit betekent dat ook het rapport van EN Vastgoed Vision, dat eveneens op basis van NEN 2580 tot stand is gekomen, niet kan worden vergeleken met de wijze van meten als geschied in het taxatierapport van beklaagde van 2009.

Beklaagde merkt verder op dat niet in geding kan zijn dat de Meetinstructie van de Vereniging ten tijde van zijn taxatie niet van kracht was. Bovendien heeft de Centrale Raad van Toezicht van de NVM geoordeeld dat een taxatierapport ten behoeve van financiering ertoe dient om de financier inzicht te verschaffen en dat het woonoppervlak slechts één van de elementen is waarmee het object wordt beschreven. Beklaagde is toentertijd ter plaatse geweest om de bruto vloeroppervlakte te berekenen aan de hand van de kadastertekeningen. De berekende oppervlakte gaf een betrouwbare indicatie van de werkelijkheid. Verder klemmt dat beklaagde daarbij is uitgegaan van de meting van de verkopend makelaar en dat beklaagde aan de juistheid daarvan niet behoefde te twijfelen, zo heeft beklaagde eveneens onder verwijzing naar een uitspraak van de Centrale Raad aangevoerd.

Afsluitend heeft beklaagde aangevoerd dat klagers het appartement hebben verbouwd waardoor het oppervlak daarvan is gewijzigd, en dat in artikel 5 van de algemene bepalingen van de koopovereenkomst de verkoper de opgegeven maten niet heeft gegarandeerd, waaruit beklaagde afleidt dat het oppervlak voor klagers niet bepalend was om tot koop van het appartement over te gaan.

De Raad overweegt als volgt.

Voor zover de klacht van klagers toeziet op verkrijging van schadevergoeding kan de Raad hierover geen oordeel geven. De bevoegdheid daartoe is voorbehouden aan de civiele rechter.

Het is juist dat in de door beklaagde genoemde uitspraak van de Centrale Raad onder meer is overwogen dat tot de invoering van de Meetinstructie verschillende methodes werden toegepast, waaronder de methode om de bruto vloeroppervlakte te berekenen. In die uitspraak wordt eveneens overwogen dat naar de toen geldende stand (medio 2009) een taxateur in het kader van de waardering van het object voor de financiering het te waarderen object niet zelf behoefde op te meten als de taxateur in redelijkheid tot het oordeel is gekomen en kon komen dat hij een betrouwbare indicatie van het woonoppervlakte heeft.

Ter zitting heeft beklaagde naar voren gebracht zich niet meer te kunnen herinneren het appartement te hebben gemeten en dat hij niet meer beschikt over dossiergegevens. Gelet op het tijdsverloop acht de Raad dat niet onbegrijpelijk. Dat neemt niet weg dat de vraag voorligt of beklaagde in redelijkheid tot het oordeel heeft kunnen komen dat 115 m² een betrouwbare indicatie van het woonoppervlak van het appartement was.



Beklaagde heeft in zijn verweer aangevoerd dat hij het bruto vloeroppervlak heeft vastgesteld. In het taxatierapport is een *indicatie woonoppervlakte* opgenomen, hetgeen geen eenduidig begrip is. Klagers beroepen zich enerzijds op het taxatierapport van B en anderzijds op het meetrapport van EN Vastgoed Vision. Dit laatste rapport is gebaseerd op de Meetinstructie van de Vereniging.

Zoals reeds overwogen, gold ten tijde van de taxatie door beklagde nog geen verplichting voor NVM Makelaars de gebruiksoppervlakte volgens de Meetinstructie te meten. In het onderhavige geval is door beklagde onbestreden aangevoerd dat hij zich mede heeft gebaseerd op de meetgegevens van een collega-makelaar, gelijk door de Centrale Raad als overweging werd gehanteerd in de door beklagde aangehaalde uitspraak. Het moge verder zo zijn dat beklagde zich niet meer kan herinneren of hij het appartement heeft gemeten, vaststaat dat hij in het appartement is geweest.

De Raad beschikt niet over een meetrapport van de woning op basis van bruto vloeroppervlakte. Als uitgangspunt voor de beoordeling door de Raad geldt verder dat het verschil tussen die wijze van meten en die van de Meetinstructie aanzienlijk is. Door beklagde is verder aangevoerd dat er een verbouwing heeft plaatsgevonden in het appartement. Op grond van deze overwegingen kan de Raad niet tot de conclusie komen dat de vermelding van beklagde inzake de oppervlakte van het appartement in zijn taxatierapport uit 2009 geen betrouwbare indicatie van de woonoppervlakte is geweest.

De klacht is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de NVM, Mr J.P. van Harseler, M. de Groot en Mr R. Vos, op 20 december 2018,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden door middel van een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.