

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

**Meetinstructie. Meerdere verschillende metingen. Te laat ingediend klachtonderdeel.
Beweerdelijk onder één hoedje spelen tussen makelaar-verkoper en taxateur.**

*Klagers kopen een woning die bij beklagde in verkoop is. Op Funda wordt een iets hoger
gebruiksoppervlak vermeld dan in de verkoopbrochure. De Raad kan niet vaststellen dat
de makelaar de meetinstructie niet heeft gevolgd. Het feit dat er metingen zijn die op een
andere maatvoering uitkomen, doet aan die conclusie niet af.*

*Het ter zitting ingediende klachtonderdeel wordt niet in behandeling genomen nu dit te laat
is ingediend.*

Dat beklagde en makelaar-verkoper onder één hoedje speelden is niet gebleken.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

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

wonende te D,

gezamenlijk hierna te noemen: klagers,

contra:

W. M.

en

Z Makelaars & Taxateurs B.V.

kantoorhoudende te R,

gezamenlijk hierna te noemen “beklaagde”,

1. De klacht is door klagers ingediend bij e-mail bericht van 21 mei 2019. Het verweer is vervat in een door beklagde ingediend verweerschrift d.d. 20 augustus 2019 en ontvangen op 21 augustus 2019. Daarnaast hebben klagers bij e-mailbericht van 6 augustus 2019 nog aanvullende stukken aan de klachtcoördinator van de NVM doen toekomen, betreffende stukken uit het Bouwarchief van de gemeente B. Klagers hebben de Raad voorts doen toekomen een e-mail bericht van 27 augustus 2019 met als bijlage het opnameformulier behorende bij de meetinstructie. Klagers hebben op 9 september 2019 nog een e-mail gestuurd naar de Raad met als bijlagen vier plattegronden.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 9 oktober 2019. Ter zitting waren aanwezig klagers en beklagde. De klacht van klager richt zich tegen Z Makelaars & Taxateurs B.V.

Deze BV is NVM lid en de heer W.M. is NVM makelaar.

Ter zitting hebben klagers een klacht toegevoegd aan de onder 3. hieronder samengevatte klacht, namelijk dat er geen vergunning is voor een garage en de betreffende ruimte gezien de inrichting ook niet geschikt is als garage en dus ten onrechte als garage is aangeboden. Ter zitting heeft de Raad besloten dat dit onderdeel van de klacht niet in behandeling zal worden genomen, nu dit deel van de klacht te laat is ingediend.

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 25 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 klagers stellen dat beklagde:
 - a) de woning niet volgens de NVM meetinstructie heeft ingemeten en ook niet kan bewijzen dat hij dit wel heeft gedaan;
 - b) in strijd met de NVM Erecode handelt in de wijze waarop hij communiceert met en zich opstelt jegens klagers;
 - c) invloed heeft uitgeoefend op de inhoud van het taxatierapport van de heer S. nu het kantoor van beklagde om de hoek zit bij het kantoor van de heer S.
4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Klachtenonderdeel a

Beklaagde stelt dat hij ten tijde van de start van de verkoop van de woning zelf het gebruiksoppervlakte wonen ter plaatse heeft ingemeten. Dit heeft geresulteerd in een gebruiksoppervlak wonen van 200,45 m² als volgt verdeeld per bouwlaag:

- 2^e verdieping 36,214 m²
- 1^e verdieping 78,80 m²
- Begane grond 85,436 m²

Beklaagde heeft gesteld dat hij niet is uitgegaan van BAG viewer van het Kadaster of oude bouwtekeningen dan wel oude opgaven van bruto vloeroppervlakken van de ontwikkelaar of de gemeente B. Beklaagde is van mening dat het zelf opmeten van het gebruiksoppervlakte wonen de enige juiste wijze is om te controleren hoe de metrage na de bouw heeft uitgepakt.

Beklaagde erkent dat hij een fout heeft gemaakt bij het invoeren van het gebruiksoppervlakte wonen op Funda door aldaar een woonoppervlakte van 206 m² te vermelden. Daarnaast stelt beklagde dat in de aanbiedingstekst op de website van Funda en in de verkoopbrochure die aan klagers is verstrekt als gebruiksoppervlakte 200 m² is vermeld.

Beklaagde stelt dat het gebruiksoppervlakte dat is opgenomen in het NEN 2580 Meetcertificaat van 17 mei 2019 niet correct is en dat het meest opvallende verschil ziet op de oppervlakte van de begane grond. Het oppervlak van de verkleinde garage bedraagt 13,07 m² welke beklagde op het totale in pandige gebruiksoppervlakte van de begane grond in mindering heeft gebracht. Hiertoe heeft beklagde een gebruiksoppervlakte wonen voor de begane grond ad 85,436 m² in plaats van 74 m² Beklaagde stelt dat, zelfs als de garage wel inclusief de provisiekast wordt opgemeten, deze oppervlakte 17 m² is en geen 18 m² zoals door de onafhankelijk specialist in het Meetcertificaat vermeld.

Verder stelt beklagde dat de heer R. ten tijde van de opname de dakkapel op de tweede verdieping niet heeft ingemeten en ten onrechte niet heeft toegevoegd aan het gebruiksoppervlakte wonen.

Beklaagde stelt daarnaast dat de koopsom marktconform is en kan worden getoetst aan de referentiewoningen in het taxatierapport dat klagers hebben laten opstellen.

Klachtenonderdeel b

Beklaagde betwist de gestelde klacht van klagers en stelt dat de verkoper niet wilde ingaan op het voorstel om over de prijs te heronderhandelen of de koop te ontbinden. Verder stelt beklagde dat de verkoper heeft meegewerkt aan het verlengen van het financieringsvoorbehoud.

Klachtenonderdeel c

Beklaagde geeft aan dat hij het verwijt van klagers - dat hij onder één hoedje zou hebben gespeeld met de makelaar die de woning heeft getaxeerd ten behoeve van de hypotheekaanvraag - naast zich neerlegt. Beklaagde stelt dat hij een eed heeft afgelegd van NVM-makelaar/NVM-Taxateur inhoudende de geldende regels van deskundigheid en ethiek en dat hij ook als zodanig handelt. Het feit dat de taxateur in dezelfde plaats is gevestigd als het kantoor van beklagde doet volgens beklagde hier niet aan af.

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

- a) Klagers hebben een woning gekocht te B.
- b) Beklaagde heeft als verkopend makelaar opgetreden.
- c) Op de website van Funda is onder het kopje “Kenmerken” als gebruiksoppervlakte wonen opgenomen: “206 m²”. Bij de omschrijving van de woning is opgenomen: “Bouwjaar 2003. Woonoppervlakte ca. 200 m². Perceelsoppervlakte 298 m² eigen grond.”.

d) Op 10 mei 2019 heeft klager een e-mail gezonden naar beklagde:

(...) Op Funda en in de brochure wordt [adres woning] genoemd met de volgende gegevens:

Gebruiksoppervlakten:

Wonen 206 m²

Overige inpandige ruimte 18 m²

Externe bergruimte 6 m²

U geeft aan in uw mail dat het huis met de hand is opgemeten. Ik ga ervan uit dat dit volgens de NVM meetinstructie is gedaan aangezien dit verplicht is en er nergens wordt gesproken over dat dit niet het geval zou zijn.

Volgens de BAG viewer en het WOZ waardeloket heeft (adres woning) een oppervlakte van 196 m².

(...)

- e) De heer S. heeft na tussenkomst van de Nationale Taxatie Service (NTS) op 12 mei 2019 een taxatierapport opgesteld ten behoeve van het krijgen van (hypothecaire) financiering. In het taxatierapport is op pagina 5 het volgende opgenomen over de gebruiksoppervlakten:

Gebruiksoppervlakten	
Volgens opgave van	: Taxateur
Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:	
- wonen	: 204 m ²
- overige inpandige ruimte	: 17 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	: 0 m ²
- externe bergruimte	: 6 m ²

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

- f) Op 17 mei 2019 is in opdracht van klagers door 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	
		<i>192,00</i>
Overige inpandige ruimte		
Zolder met flisotrap	3,00	
Garage met berging	18,00	
		<i>21,00</i>
Gebouwgebonden buitenruimte		
Externe bergruimte		
TOTALEN		213.00

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

Voor alle duidelijkheid stelt de Raad voorop dat de vraag of klagers door enig (klachtwaardig) handelen van beklagde al dan niet nadeel c.q. schade hebben geleden en/of zullen (kunnen) lijden c.q. mogelijke schade al dan niet behoort te worden vergoed, niet van tuchtrechtelijke, maar van civielrechtelijke aard is. Op grond van de wet is dan ook niet de Raad, maar slechts de gewone rechter bevoegd daarover te oordelen.

Daaruit volgt dat de klacht voor zover die gericht is op het verkrijgen van een oordeel over enige mogelijk door klagers geleden en/of te lijden schade c.q. een veroordeling van beklagde tot betaling van schadevergoeding niet-ontvankelijk is.

Ten aanzien van klachtonderdeel a

Klagers stellen dat bij verkoop van de woning c.q. in de bij/tot verkoop van dat pand door beklagde gehanteerde verkoopbrochure op de voorpagina een gebruiksoppervlakte wonen wordt vermeld van 206 m² en in de verkoopbrochure 200 m², terwijl de daadwerkelijke gebruiksoppervlakte volgens klagers is 178 m² dan wel 192 m² dan wel 196 m².

Zowel in het verweerschrift als ter zitting heeft beklagde erkend dat in de aanbieding op Funda en de eerste bladzijde van de verkoopbrochure een onjuiste gebruiksoppervlakte (206 m²) van het wonen is vermeld, maar dat in de verkoopbrochure de door beklagde gemeten gebruiksoppervlakte is genoemd.

De Raad kan op grond van de voorliggende stukken en daarop van partijen verkregen toelichting niet vaststellen dat beklagde de volgens besluit van 18 maart 2010 van het Algemeen Bestuur van de NVM verplicht gestelde meetinstructie niet heeft gevolgd. Uitgangspunt bij de beoordeling is dan ook dat de woning door beklagde is gemeten volgens die meetinstructie. De Raad kan niet vaststellen dat daarbij fouten zijn gemaakt. Het door R. opgestelde meetrapport komt weliswaar tot een andere gebruiksoppervlakte dan beklagde, maar daaruit kan niet, in ieder geval niet zonder meer, worden afgeleid dat bij de meting door beklagde fouten zijn gemaakt. In dat verband is mede van belang dat, zoals ter zitting is gebleken, het meetrapport dat klagers hebben laten opstellen op onderdelen onjuist is. Het enkele feit dat in de WOZ-waardeberekening, de stukken uit het archief en BAG viewer een andere gebruiksoppervlakte is genoemd is onvoldoende om aan te nemen dat door beklagde bij de meting een fout is gemaakt.

Wel kan de Raad vaststellen dat beklagde op de aanbiedingspagina van Funda een onjuiste opgave heeft gedaan van de totale gebruiksoppervlakte wonen. Aangezien deze gebruiksoppervlakte op alle overige documentatie correct is vermeld, is de Raad van oordeel dat deze gang van zaken niet geheel zorgvuldig is, maar niet leidt tot gegrondheid van dit klachtonderdeel.

Ten aanzien van de klachtonderdelen b en c

De Raad kan op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting de juistheid van deze klachtonderdelen niet vaststellen. Deze klachtonderdelen zijn 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

