

21072 RvT Amsterdam

RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Woonoppervlak. Eerder meetrapport. Contact met meetbureau opgenomen zonder eigenaar te informeren.

Klager geeft een makelaar opdracht zijn woning met aparte garage, berging en tuinkamer te verkopen. In dat kader wordt door een extern bureau een meetrapport opgesteld waarin voor de woning 105 m² gebruiksoppervlak wordt vastgesteld en voor het bijgebouw 19 m². Na verloop van tijd trekt klager de opdracht in en verstrekt deze aan beklaagde. Tijdens de contacten met deze, voorafgaande aan de verkoop, ontdekt klager dat beklaagde contact heeft opgenomen met genoemd extern meetbureau. Beklaagde neemt niet zonder meer verstrekte gegevens over en had een ander bureau het pand laten opnemen waaruit een meetverschil naar voren kwam. Als gevolg daarvan paste het eerste meetbureau zijn bevindingen ten zijnen nadele van klager aan: de tuinkamer kon bij nader inzien niet meer als woonoppervlak worden meegerekend. Klager acht de handelwijze van beklaagde onjuist. De raad stelt dat het beter ware geweest als beklaagde klager direct van het constateerde meetverschil op de hoogte had gebracht, maar acht het verweer dat een makelaar gehouden is juiste maatvoeringen te publiceren en geen onjuiste voorstelling van zaken te geven steekhoudend. De klacht is ongegrond.

30/21 DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **H. W.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de besloten vennootschap **M B.V.**, lid van de Vereniging, (hierna te noemen: beklaagde).

De klacht is door klager ingediend bij klachtschrift van 13 november 2021 met 5 bijlagen. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door de heer M. K. bij brief van 2 februari 2022.

Klager heeft zijn standpunt nader uiteen gezet brief van 1 maart 2022, waarna beklaagde nog heeft gereageerd bij schrijven van 22 maart 2022.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 1 juni 2022 is klager in persoon verschenen vergezeld door zijn echtgenote. Namens beklaagde zijn verschenen de heren M. G. en G. van W. Beklaagde heeft ter gelegenheid van de mondelinge behandeling nog een schriftelijke notitie overgelegd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Klager is eigenaar van de woning gelegen aan O-zijde 250B te Z. Op het aan klager in eigendom toebehorend perceel bevindt zich behalve de woning nog een andere, los van het woonhuis staande opstal waarin zich een garage, een berging en een zogenoemde tuinkamer bevinden.
- Begin 2020 heeft klager aan S Garantiemakelaars te K opdrachtgegeven de woning te verkopen. In het kader van die verkoopopdracht is op 20 februari 2020 door Zien24 een meetrapport met betrekking tot de woning vervaardigd. In dat rapport werd de gebruiksoppervlakte wonen van het woonhuis gesteld op 105,66 m². Met betrekking tot eerdergenoemde tuinkamer werd 19,56 m² vermeld als gebruiksoppervlakte wonen.
- Nadat de woning geruime tijd te koop had gestaan zonder dat dit tot verkoop had geleid, heeft klager de verkoopopdracht aan S Garantiemakelaars medio mei 2021 ingetrokken.
- Vervolgens heeft klager op 6 juli 2021 een verkoopopdracht verstrekt aan beklaagde. In de periode daarop volgend heeft klager diverse gegevens aan beklaagde gestuurd die deze nodig had om de woning op Funda te kunnen plaatsen. Bij die gegevens bevond zich ook het door Zien24 in februari 2020 opgemaakte meetrapport, dat op 9 juli 2021 aan beklaagde is gezonden.
- Op 14 juli 2021 's morgens om 9.43 uur liet beklaagde per e-mail aan klager weten: "De juridische check is afgerond. Dit betekent dat de verkoop gestart kan worden zodra je het woningdossier compleet hebt gemaakt. Dan is het tijd voor het leukste gedeelte: de publicatie op Funda". Diezelfde dag, 's middags om 12.22 uur, zond beklaagde aan klager een e-mail met de volgende tekst: "Inmeten is opnieuw geleverd en staat weer klaar in [...]. Heb je wijzigingen? Geef deze dan door voordat je op 'Start Verkoop' drukt."
- Naar aanleiding van laatstgenoemde e-mail kwam klager tot de ontdekking dat beklaagde Zien24 had benaderd. Naar aanleiding van dat contact heeft Zien24 het eerde-

re inmeetrapport van 20 februari 2020 gewijzigd in die zin dat de gebruiksoppervlakte wonen was verlaagd van 125 m² naar 106 m². Daarmee werd de oppervlakte van de met de garage en berging verbonden tuinkamer niet meer bestempeld als ‘gebruiksoppervlakte wonen’.

- Klager heeft zijn ongenoegen geuit over het feit dat beklaagde zonder medeweten en instemming van klager contact heeft opgenomen met Zien24 met als gevolg dat deze haar eerdere inmeetrapport in ongunstige zin voor klager had gewijzigd.

- Beklaagde heeft vervolgens voorgesteld een nieuwe inmeting te doen plaatsvinden in aanwezigheid van Zien24 en de onafhankelijk taxateur. Klager is niet op dit voorstel ingegaan, waarna beklaagde haar dienstverlening heeft beëindigd.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij zonder toestemming of medeweten van klager contact heeft opgenomen met Zien24, waarna Zien24 het eerdere meetrapport heeft gewijzigd. Klager acht het handelen van beklaagde onrechtmatig. Voorts is hij van mening dat beklaagde zijn belangen niet goed behartigd heeft door ook nadien niet in te willen gaan op door klager voorgestelde oplossingen van het gerezen geschil en in plaats daarvan vast te houden aan het eerder door beklaagde zelf gedane voorstel om een nieuwe inmeting te laten plaatsvinden.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich als volgt verweerd.

Allereerst stelt beklaagde dat de woning nooit daadwerkelijk via haar te koop heeft gestaan en dat de discussie met klager zich al afspeelde in het voortraject van de haar gegeven verkoopopdracht.

Beklaagde laat weten dat ook zij aanvankelijk een oppervlakte van de woning van klager van 125 m² aanhield, zulks op basis van het eerder in februari 2020 door Zien24 uitgebrachte meetrapport dat klager haar had verstrekt. Omdat beklaagde niet zomaar uitgaat van door anderen verstrekte gegevens heeft zij een onafhankelijk taxateur verzocht de woning op te nemen bij wijze van marginale toets. Uit die marginale toets bleek van een aanzienlijk verschil met het meetrapport van Zien24 waar het de gebruiksoppervlakte wonen betrof. Nu het zowel voor klager als verkoper alsook voor eventuele gegadigden voor de woning van belang is dat de juiste gegevens omtrent de woning worden vermeld, heeft beklaagde naar aanleiding van het geconstateerde verschil in gebruiksoppervlakte wonen contact opgenomen met Zien24. Dit meetbureau

heeft de door haar opgeslagen gegevens omtrent de woning opgezocht en kwam tot de conclusie dat de destijds opgegeven gebruiksoppervlakte wonen niet klopte, omdat ten onrechte de vierkante meters in het bijgebouw als gebruiksoppervlakte wonen waren aangemerkt. Zien24 heeft toen het rapport aangepast in die zin dat de gebruiksoppervlakte wonen uitkwam op 106 m², zoals ook de onafhankelijk taxateur had geconstateerd.

Beklaagde wijst er op dat zij naar aanleiding van het met klager gerezen geschil meermalen contact met hem heeft gezocht teneinde het geschil op te lossen. Beklaagde heeft daarbij voorgesteld een nieuwe inmeting te laten verrichten in het bijzijn van alle betrokkenen, maar dit bleek voor klager geen optie. Beklaagde betwist dat klager zelf andere oplossingen van het geschil heeft voorgedragen.

Omdat beklagde gegadigden voor een woning juist moet informeren en geen woning kan en wil publiceren met een foutief gebruiksoppervlakte heeft zij de verkoopopdracht aan klager terug moeten geven.

Beklaagde is van mening dat zij volledig te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap heeft gehandeld waarbij de belangen van klager voorop hebben gestaan.

DE BEOORDELING

Allereerst merkt de Raad opdat het niet zijn taak is om te oordelen over het al dan niet onrechtmatig handelen van een makelaar. Dit oordeel is aan de burgerlijke rechter voorbehouden. De Raad kan alleen een oordeel geven over het al dan niet tuchtrechtelijk handelen van de makelaar.

Voor het antwoord op de vraag of beklagde in dit geval tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

De Raad onderschrijft de stelling van beklagde dat het tot de taak van een verkopend makelaar behoort om gegadigden voor de aankoop van een woning op juiste wijze te informeren over (onder meer) de gebruiksoppervlakte wonen van de aangeboden woning.

Die zorgplicht heeft de makelaar niet alleen ten opzichte van potentiële kopers maar ook ten opzichte van zijn eigen opdrachtgever, de verkoper van de woning, teneinde achteraf problemen tussen verkoper en koper te voorkomen.

Op basis van het door de onafhankelijk taxateur op 13 juli 2021 opgemaakte rapport en het door Zien24 op 20 februari 2020 vervaardigde rapport heeft beklagde geconstateerd dat zich een vrij fors verschil voordeed waar het betreft het in beide rapporten opgenomen aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte wonen.

De Raad is van oordeel dat het juister was geweest indien beklagde naar aanleiding van het door haar geconstateerde verschil eerst contact met klager had opgenomen om aan hem mee te delen dat er contact met Zien24 opgenomen moest worden ten-

einde het verschil te kunnen verklaren. De omstandigheid dat klager niet tevoren door beklaagde over het contact met Zien24 is geïnformeerd levert echter geen tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen op. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat het contact met Zien24 in ieder geval had moeten plaatsvinden, omdat het voor beklaagde - maar ook voor klager - van het grootste belang was dat de woning op Funda werd aangeboden met vermelding van de correcte gegevens omtrent de gebruiksoppervlakte wonen. Dit is, zoals gezegd, de taak van de makelaar in het kader van de behartiging van de belangen van zijn opdrachtgever.

De door beklaagde voorgestelde oplossing van het geschil met klager - een nieuwe inmeting in aanwezigheid van alle betrokken partijen - acht de Raad correct. Nu de Raad niet is gebleken van een alternatieve, door klager voorgestelde oplossing die zou zijn geweigerd door beklaagde, kan beklaagde niet worden verweten dat zij de opdracht tot dienstverlening heeft beëindigd.

De klacht is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., mr. drs. W. Aardenburg, G.W.J.M. van den Putten en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 24 juni 2022.

W. Aardenburg, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris