

19-80 RvT Amsterdam

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. Schadevergoeding.

Klager heeft een woning gekocht die beklagde in verkoop had. Door beklagde was een woonoppervlakte van 80 m2 opgegeven. Toen klager de woning enkele jaren later wilde verkopen heeft hij de woning door een derde laten inmeten en daaruit bleek dat de woonoppervlakte slechts 73 m2 bedroeg. Klager verwijt beklagde onjuiste informatie te hebben verschaft en stelt beklagde aansprakelijk voor de door hem geleden schade. De Raad overweegt allereerst niet bevoegd te zijn om te oordelen over geleden schade. Dat oordeel is voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dat beklagde destijds onjuiste informatie heeft verschaft is niet komen vast te staan. Beklagde heeft gesteld de woning volgens de geldende Meetinstructie te hebben opgemeten. Klager heeft dit niet bestreden en heeft de resultaten van de in zijn opdracht uitgevoerde meting niet in deze procedure overgelegd.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

6/19

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **[A]** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de besloten vennootschap **[makelaarskantoor X]**, (hierna: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is namens klager ingediend door drs. [B] bij brief van 27 februari 2019 met 11 bijlagen. Namens beklagde is op de klacht gereageerd door mevrouw [Y] bij ongedateerd schrijven met 2 bijlagen.

Het standpunt van klager is vervolgens nader toegelicht door drs. [B] voornoemd bij brief van 7 mei 2019 met 5 bijlagen, waarna namens beklagde nog is gereageerd door mevrouw [Y] bij e-mail van 20 mei 2019.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 4 september 2019, is klager in persoon verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde, drs. [B] voornoemd. Namens beklagde zijn verschenen mevrouw [Y] voornoemd alsmede mevrouw [Z].

DE FEITEN

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

- In 2011 kreeg beklaagde de woning aan het [adres] in verkoop. Op Funda bood beklaagde deze woning te koop aan voor een koopsom van € 179.000,-- kosten koper. Als woonoppervlakte van de woning werd op Funda 80m² vermeld.

Op 27 april 2012 heeft klager genoemde woning gekocht voor een koopprijs van € 168.000,-- kosten koper.

- In 2016 besloot klager de woning weer te verkopen. Alvorens de woning te koop aan te bieden heeft klager aan de heer [C], aangeslotene bij de Vereniging, opgedragen de marktwaarde van de woning te bepalen. De heer [C] heeft de woning opgemeten en hij is daarbij uitgekomen op een woonoppervlakte van 73m². De heer [C] adviseerde een vraagprijs van € 175.000,-- te hanteren. Klager heeft de woning in november 2016 verkocht voor € 192.000,--.

- In september 2018 heeft de gemachtigde van klager beklaagde er schriftelijk op gewezen dat de woning geen 80m², maar slechts 73m² woonoppervlakte zou hebben. Namens klager stelde de gemachtigde dat beklaagde onrechtmatig had gehandeld jegens klager door deze een woning aan te bieden met een onjuiste gebruiksoppervlakte. Klager moest bij de verkoop van de destijds door hem gekochte woning dan ook genoeg nemen met een lager bedrag, aldus de gemachtigde. Beklaagde werd aansprakelijk gesteld voor de door klager geleden schade, zijnde het verschil in de door beklaagde opgegeven woonoppervlakte en de door de heer [C] gemeten oppervlakte.

- Bij e-mail van 4 oktober 2018 bevestigde beklaagde de ontvangst van de aansprakelijkstelling en verzocht zij om toezending van het in 2016 door de heer [C] vervaardigd meetrapport.

- Bij e-mail van 5 oktober 2018 verzocht de gemachtigde van klager op zijn beurt aan beklaagde om toezending van het destijds door beklaagde vervaardigde meetrapport waaruit zou blijken dat de woning een oppervlakte had van 80m².

- Op 10 oktober 2018 liet de gemachtigde van klager per e-mail weten dat de onderliggende berekeningen op grond waarvan de heer [C] tot een oppervlakte van 73 m² gekomen was, niet beschikbaar

waren, maar dat de heer [C] had laten weten dat hij volledig achter zijn berekening stond.

- Beklaagde heeft klager de bouwtekening van de woning gezonden. De gemachtigde van klager liet op 13 november 2018 aan beklagde weten dat hij op basis van die bouwtekening op een oppervlakte van 73m² uitkwam. Beklaagde reageerde hierop met de mededeling dat zij bij haar berekening van de oppervlakte van de woning de ruimte onder de dragende muren had meegerekend. Beklaagde stuurde nogmaals de bouwtekening met daarop een handgeschreven (summiere) berekening van de oppervlakte die uitkwam op 79m², welk laatste aantal door beklagde was afgerond op 80.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij omtrent de oppervlakte van de in 2012 door klager gekochte woning aan het [adres] onjuiste informatie heeft verstrekt door de woning te koop aan te bieden met een woonoppervlakte van 80m², terwijl – naar later is gebleken – de woning slechts een oppervlakte van 73m² had. Als gevolg van die onjuiste opgave heeft klager een te hoog bedrag voor de woning betaald en heeft hij bij de latere verkoop van zijn woning genoeg moeten nemen met een lager bedrag. Beklaagde is voor de door klager geleden schade aansprakelijk, aldus klager, en hij verzoekt de Raad beklagde te veroordelen tot betaling van die schade.

HET VERWEER

Beklaagde stelt dat zij niet klachtwaardig heeft gehandeld. Zij heeft vóór de verkoop de bouwtekeningen bij de gemeente opgevraagd en zelf ter plaatste de woning nagemeten. Beklaagde is daarbij uitgekomen op een woonoppervlakte van 79m² hetgeen door haar is afgerond op 80m². Beklaagde wijst er op dat de woning niet enkel rechte wanden bevat en dat het om die reden wat lastiger was om de woning op te meten. Beklaagde stelt dat zij de woning volgens de binnen de Vereniging geldende Meetinstructie heeft opgemeten en dat het haar daarbij was toegestaan om de oppervlakte onder de binnenmuren en de dragende delen mee te nemen in de berekening. Volgens beklagde heeft klager – althans de heer [C] - dit laatste niet gedaan en is hij om die reden op een lager aantal vierkante meters uitgekomen. Nu klager de berekeningen van de heer [C] niet heeft overgelegd valt voor beklagde niet te beoordelen hoe de heer [C] tot zijn berekening is gekomen.

DE BEOORDELING

Allereerst wijst de Raad er op dat hij – gezien zijn beperkte taak – niet bevoegd is om te oordelen over de door klager gestelde schade. Dit oordeel is aan de burgerlijke rechter voorbehouden.

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

De Raad dient zich in zijn oordeel te baseren op door klager en beklaagde aangevoerde stellingen en overgelegde bewijsstukken.

Klager heeft gesteld dat de heer [C] is uitgekomen op een woonoppervlakte van 73m². Volgens het taxatierapport van de heer [C] heeft deze de meting uitgevoerd volgens de NVM Meetinstructie gebruiksoppervlakte, doch klager heeft niet resultaten van de door de heer [C] uitgevoerde meting in de procedure overgelegd. Beklaagde heeft gesteld dat voor haar meting de bouwtekening van de woning als basis heeft gediend en dat zij de woning ter plaatse heeft ingemeten volgens de binnen de Vereniging geldende Meetinstructie. Klager heeft dit laatste niet bestreden.

Bij gebreke van de meetresultaten van de heer [C] is het voor de Raad niet mogelijk om vast te stellen of deze de oppervlakte onder de dragende binnenmuren heeft meegenomen, hetgeen op grond van de Meetinstructie is toegestaan. Daarmee is voor de Raad dan ook niet komen vast te staan wat de exacte oppervlakte van de woning is. De Raad kan derhalve niet vaststellen dat beklaagde tot een onjuiste meting van de woning is gekomen.

De klacht is **ongegron**d.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM,
mr. J.P. van Harseler, G.W.J.M. van den Putten en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 9 oktober 2019.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen 8 weken na dagtekening van de brief waarbij hem / haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden, in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan 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.