



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-45 RvT West

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Schadevergoeding. Onjuiste woonoppervlakte.

Klager heeft in 2015 een appartement gekocht waarbij beklaagde optrad als verkopend makelaar. In de verkoopdocumentatie was door beklaagde aangegeven dat de woning een extra kamer op de begane grond had en dat de woonoppervlakte 105 m2 bedroeg. Toen klager de woning in 2018 wilde verkopen werd de woonoppervlakte vastgesteld op 87,40 m2. Klager verwijt beklaagde dat hij in 2015 een onjuiste woonoppervlakte heeft opgegeven.

De Raad overweegt allereerst dat klager zich voor eventuele schadevergoeding dient te wenden tot de civiele rechter. Voorts stelt de Raad vast dat het voor klager, gelet op de inhoud van de verkoopdocumentatie, voldoende duidelijk had kunnen en moeten zijn dat de kamer op de begane grond door beklaagde was meegerekend bij de vermelde woonoppervlakte van 105 m2. Dat beklaagde bij de samenstelling van de verkoopdocumentatie niet de van hem te verwachten zorgvuldigheid heeft betracht is niet komen vast te staan. Van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is niet gebleken.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 1 mei 2019

Inzake de klacht van

De heer [A]

wonende te K. (D.)

- klager -

tegen

De heer [X], verbonden aan

[makelaarskantoor Y],



kantoorhoudende te U.

- beklaagde -

In deze uitspraak zal klager "[A]" en beklaagde "[X]" worden genoemd. De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "de Raad" worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- De klacht van [A] d.d. 9 oktober 2018 (met bijlagen);
- Het verweer van [X] zoals door de Raad ontvangen op 4 januari 2019 (met bijlagen).

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 3 april 2019.

Verschenen zijn:

- De heer [A], vergezeld van zijn partner mevrouw [B];
- De heer [X].

2. De feiten

- 2.1 [X] heeft in 2015 als verkopend makelaar opgetreden bij de verkoop van de woning aan het adres [...] (hierna: "de woning") aan [A]. De woning betreft een appartement gelegen op de derde verdieping van een portiekflat en heeft onder meer een extra kamer van 10,2 m2 op de begane grond.



- 2.2 In de verkoopdocumentatie van de woning stond als woonoppervlakte van de woning een oppervlakte van 105 m² vermeld. Verder was in de verkoopdocumentatie van de woning onder meer het volgende opgenomen:

"Vier kamer "[naam]" appartement met uitzicht op groen aan de voorzijde, 3 slaapkamers een garage en extra kamer op de begane grond nabij het centrum van B.

(...)

Indeling

Begane grond:

Entree met intercom en trapopgang naar de appartementen. Hier is eveneens een kamer aan de voorzijde en een garage aan de achterzijde. De kamer aan de voorzijde is verwarmd en voorzien van een vaste wastafel en dubbel glas. Het is mogelijk om deze kamer als werkkamer, extra slaapkamer of studeerkamer te gebruiken."

- 2.3 [A] heeft de woning in september 2015 aangekocht voor een bedrag van € 170.000,-.
- 2.4 Eind 2018 heeft [A] de woning verkocht voor een bedrag van € 250.500,-. Ten behoeve van de verkoop van de woning door [A] heeft [bedrijfsnaam] in augustus 2018 een meetrapport uitgebracht ten aanzien van de woning. In dit meetrapport is opgenomen dat de "Gebruiksoppervlakte Wonen" van de woning 87,40 m² bedraagt.
- 2.5 In de verkoopdocumentatie van de woning zoals gebruikt voor de verkoop van de woning door [A] in 2018, stond onder meer het volgende opgenomen:



"Zeer ruim appartement, inclusief tuinkamer en garage circa 105m2 gelegen op de 3^e verdieping met fraai uitzicht op het parkje [plaatsnaam]!"

(...)

Op de begane grond heeft ieder appartement een ruime eigen verwarmde extra 'tuin'-kamer. Deze is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger en kan ook als werk/studeerkamer worden gebruikt."

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat:

- [X] klachtwaardig heeft gehandeld door een onjuiste woonoppervlakte te hebben vermeld in de verkoopdocumentatie van de woning (105 m2 in plaats van 87,40 m2).
- [X] bewust een te positieve weergave van het "Gebruiksoppervlakte Wonen" van de woning heeft willen geven.
- [X] ten onrechte de kamer op de begane grond tot "Gebruiksoppervlakte Wonen" heeft gerekend.
- [X] ook in het geval de kamer op de begane grond tot "Gebruiksoppervlakte Wonen" zou moeten worden gerekend, ten onrechte heeft vermeld dat de "Gebruiksoppervlakte Wonen" van de woning 105 m2 bedraagt. Zelfs in dat geval zou er namelijk een verschil bestaan van 7,4 m2 ten opzichte van het daadwerkelijke aantal vierkante meters (87,40 m2) van de woning.
- [A] € 35.000,- schade heeft geleden ten gevolge van het handelen van [X].
- [X] met bovengenoemde gedragingen tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

3.2 [X] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer:



- De beschrijvingen "wasruimte" en "bergruimte" in het klachtschrift van [A] voor de kamer op de begane grond zijn te summier. De kamer is wel degelijk ook te gebruik als werkkamer, hobbykamer of slaapkamer.
- Van buitenaf is te zien dat minstens vier van de zes kamers van naastgelegen appartementen een verblijfsfunctie hebben en niet uitsluitend als berging worden gebruikt.
- Bij de meting die is uitgevoerd is gekeken naar meetrapporten van (identieke) buurhuizen. Deze rapporten ondersteunen de door uitgevoerde meting van de woning.
- De kamer op de begane grond behoort bij de "Gebruiksoppervlakte Wonen". Hierbij is onder meer de "Lijst met veel gestelde vragen over de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580 " in ogenschouw genomen.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad stelt voorop dat voor zover [A] met zijn klacht vergoeding nastreeft van de door hem gestelde schade als, zoals [A] stelt, het gevolg van het handelen van [X], de Raad niet bevoegd is daarover te oordelen. Daarvoor dient [A] zich te wenden tot de civiele rechter.
- 4.2 Voorts overweegt de Raad dat als uitgangspunt genomen dient te worden dat derden op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van een aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing.
- 4.3 De Raad stelt op basis van de overgelegde stukken vast dat niet kan worden gesteld dat [X] in de verkoopdocumentatie de eigenschappen van de woning onvoldoende duidelijk heeft omschreven. In de verkoopdocumentatie is in duidelijke bewoordingen opgenomen dat de woning een kamer heeft die zich bevindt op de



begane grond. Ook de eigenschappen van deze kamer (verwarming, wastafel en dubbel glas) zijn op duidelijke wijze in de verkoopdocumentatie opgenomen.

- 4.4 De Raad overweegt dat het gelet op de inhoud van de verkoopdocumentatie voor [A] voldoende duidelijk had kunnen en moeten zijn dat de kamer op de begane grond door [X] was meegerekend bij de vermelde woonoppervlakte van 105m². De Raad ziet op geen enkele wijze in hoe de inhoud van de verkoopdocumentatie bij [A] de indruk en de verwachting zou hebben kunnen gewekt dat dit anders zou zijn.
- 4.5 Ten aanzien van het resterende verschil in oppervlaktes indien [X] de kamer op de begane grond niet tot de "Gebruiksoppervlakte Wonen" van de woning had gerekend, oordeelt de Raad dat dit verschil in oppervlaktes niet van een dusdanig ernstige aard is dat dit naar het oordeel van de Raad tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen door [X] zou opleveren.
- 4.6 Niet gesteld kan worden dat [X] bij de samenstelling van de verkoopdocumentatie niet de van hem te verwachten zorgvuldigheid heeft betracht. Op grond van het vorenstaande oordeelt de Raad de klacht ongegrond.

5. De beslissing

De Raad verklaart de klacht:

- ONGEGROND -

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, plv.-secretaris.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

E.A. Messer
vice-voorzitter

R. Imhof
plv.-secretaris