



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Raad van Toezicht Amsterdam NVM

19-18 RvT Amsterdam

RvT 17/18

Meetinstructie. Meerekenen voorzetwanden.

Klagers kopen in 2014 een appartement dat volgens de verkoopbrochure van de makelaar 76 m2 bedraagt. Als zij in verband met de verkoop in 2018 een meetrapport laten opmaken komt er 72.60 m2 uit. Als zij zich daarop tot de makelaar wenden komt deze met een meetrapport uit 2014 op de proppen waarin staat dat de voorzetwanden zijn weggedacht. Klagers menen dat zij destijds op het verkeerde been zijn gezet.

De raad van toezicht is van oordeel dat de makelaar de meetinstructie juist heet geïnterpreteerd. Op de aan klagers versterkte plattegrond stonden de voorzetwanden duidelijk aangegeven en was ook vermeld dat de gebruiksoppervlakte inclusief binnen- en voorzetwanden was.

Beslissing op de klacht van

Mevrouw C.E.M.C. B. en de heer H.J. R. te A

tegen

B Makelaardij te A, lid van de Vereniging

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 28 september 2018 van mevrouw C.E.M.C. B. en de heer H.J. R., beiden wonende te A, hierna te noemen klagers, tegen de makelaardij-onderneming B Makelaardij BV, gevestigd te A, lid van de Vereniging, hierna te noemen beklaagde. De klacht is vergezeld gegaan van zes bijlagen. Op deze klacht heeft beklaagde bij brief van 26 november 2018 gereageerd, voorzien van drie bijlagen.

Vervolgens hebben klagers per e-mail van 3 december 2018 gerepliceerd, waarna beklaagde bij brief van 21 december 2018 heeft gedupliceerd.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 26 februari 2019. Van klagers is mevrouw B in persoon verschenen. Namens beklaagde is de heer D. de B verschenen.

DE FEITEN

Klagers hebben op 16 mei 2014 het appartementsrecht met betrekking tot de woning aan de S-sstraat 4 H te A gekocht dat hun op 1 augustus 2014 is geleverd. Beklaagde trad op als verkopend makelaar. Klagers werden niet door een makelaar bijgestaan.

In de verkoopbrochure van de woning stond onder meer opgenomen:

‘fraai en luxe gerenoveerd dubbel benedenhuis van ca.76 m²’.

In de verkoopbrochure bevonden zich eveneens een plattegrond voor de bel-etage en een plattegrond voor het souterrain. Hierop wordt de gebruiksoppervlakte vermeld en de overige inpandige ruimte met de mededeling:

“m²’s inclusief voorzetwanden alle binnenwanden”

In verband met de voorgenomen verkoop van de woning door klagers in 2018, hebben zij opdracht aan Woning Media Nederland verstrekt de woning op te meten. In het meetrapport van 16 juli 2018 is als gebruiksoppervlakte 72,60 m² vermeld.

Klagers hebben vervolgens contact met beklaagde opgenomen naar aanleiding van het verschil in oppervlakte als vermeld in het rapport van Woning Media Nederland en de verkoopbrochure. Vervolgens heeft beklaagde klagers het hun tot dat moment onbekende meetrapport d.d. 11 april 2014 van Formwise doen toekomen. In dit rapport is als gebruiksoppervlakte 76,21 m² vermeld en 2,05 m² voor overige inpandige ruimte. Tevens is in dit rapport opgenomen:

‘Echter voor dit object is op verzoek van B Makelaardij bij de meting geen rekening gehouden met voorzetwanden. Uitgangspunt bij deze meting zijn de oorspronkelijke bouwmuren.(...)

de voorzetwanden zijn op verzoek van B Makelaardij genegeerd bij de metingen.’

DE KLACHT

De klacht van klagers houdt in:



1. Beklaagde heeft de woning niet conform de toepasselijke meetinstructie NEN 2580 gemeten.
2. Beklaagde heeft haar zorgplicht geschonden door bewust nalatig te zijn geweest in de informatievoorziening rondom de woonoppervlakte van de woning.

Op grond hiervan, zo menen klagers, heeft beklagde tuchtrechtelijk klachtwaardig gehandeld.

HET VERWEER

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

DE BEOORDELING

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.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klagers hebben aangevoerd dat ten tijde van de verkoop van de woning de Meetinstructie van januari 2013 van toepassing was. Hierin staat vermeld dat de ruimte altijd binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden moet worden gemeten. Tevens worden alle wanden (muren) binnen de woning als “niet-dragend” aangemerkt. Klagers verwijten beklagde niet dat de dikte van de voorzetwand wordt meegerekend maar het meerekenen van de ruimte tussen de buitenste muur en de voorzetwand. Deze ruimte is niet toegankelijk en te gebruiken als woon-/leefruimte daar het geen eenvoudig te verwijderen gipswand betreft. Met de bestaande scheidingswanden is de daadwerkelijke gebruiksoppervlakte kleiner geworden, zo menen klagers. Binnen deze ruimtes lopen deels ook leidingen en die zijn bovendien niet, althans niet juist en volledig, op te meten. Naar de mening van klagers valt de ruimte tussen de buitenste muur en de scheidingswand onder één van de elementen waarop een meting van de gebruiksoppervlakte gecorrigeerd moet worden. Het gaat hier immers om een leidingschacht of vrijstaande bouwconstructie groter dan 0,5 m². Hierbij wijzen klagers op de uitspraak van de Raad van Toezicht West van 9 november 2016 en die van de Centrale Raad van Toezicht van 15 juli 2014, 14-2534 en 16-2598.



Als verweer heeft beklaagde naar voren gebracht dat naar haar mening een voorzetwand een binnenwand is en daarom mag worden meegenomen in de vaststelling van de gebruiksoppervlakte. De woning mag namelijk niet kleiner of groter worden door het toevoegen of verwijderen van wanden/muren binnen de buitenste/scheidende wanden. Een wand tussen twee verschillende kamers wordt immers ook meegerekend als gebruiksoppervlakte, en de oppervlakte van die wand is feitelijk ook niet te gebruiken als woonruimte. Om deze reden, zo meent beklaagde, heeft zij conform de Meetinstructie gehandeld.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats stelt de Raad vast, mede naar aanleiding van het door partijen verhandelde ter zitting, dat het onderwerpelijke verschil in gebruiksoppervlakte is te verklaren doordat beklaagde in de door haar opgestelde verkoopbrochure als “gebruiksoppervlakte wonen” ook de oppervlakte heeft betrokken die zich tussen de op de plattegrond van het souterrain weergegeven voorzetwand bevindt en de woningscheidende wand of muur.

Vervolgens overweegt de Raad van mening te zijn dat, indien een voorzetwand bouwkundig deel is gaan uitmaken van de woningscheidende wand of muur, een juiste interpretatie van de Meetinstructie met zich brengt dat de oppervlakte die door die voorzetwand wordt ingenomen, wordt afgetrokken van de gebruiksoppervlakte.

In het onderhavige geval maakt de voorzetwand geen onderdeel van de woningscheidende wand of muur uit. De Raad betreft in haar overweging dat een situatie als de onderhavige in de Meetinstructie niet is vermeld als oppervlakte die niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend. De Raad concludeert derhalve dat beklaagde met haar handelwijze niet in strijd met de Meetinstructie heeft gehandeld.

Dit klachtonderdeel is dus **ongegron**d.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klagers hebben naar voren gebracht dat derden, waaronder potentiële kopers, in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Het behoort tot de taak van een verkopend makelaar geen verwachtingen te wekken die later blijken geen of onvoldoende grond te hebben. Dit geldt in het bijzonder, zo hebben klagers verder aangevoerd, voor de in de verkoopdocumentatie opgenomen gebruiksoppervlakte omdat de gegevens daarover voor kopers een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing. Dit geldt zeker voor klagers die in 2014 al geruime tijd op zoek naar een woning waren aan de hand van een door hen uitgewerkt Excel-sheet waarin de prijzen per vierkante meter waren opgenomen die in eerdere transacties waren gehanteerd. De onderhavige woning bevond zich in dat overzicht aan de bovenkant van de marge, zo hebben



klagers gesteld. Klagers hebben erop gewezen dat beklaagde heeft nagelaten het meetrapport van Formwise met hun te delen. In dat rapport was nadrukkelijk vermeld dat de voorzetwanden in de meting waren veronachtzaamd. Klagers zijn vervolgens op het verkeerde been gezet doordat aan de koopakte gegevens op grond van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) werd toegevoegd, bestaande uit de vermelding dat de woning een oppervlakte van 80 m² zou hebben. Naar de mening van klagers had het op de weg van beklaagde als professioneel handelend makelaarskantoor gelegen om een en ander te verduidelijken en op zijn minst het meetrapport van Formwise met klagers te delen.

Beklaagde heeft als verweer gevoerd dat op de plattegronden in de door haar verzorgde verkoopdocumentatie duidelijk stond vermeld dat de gebruiksoppervlakte van de woning inclusief voorzetwanden en alle binnenwanden was. Klagers hebben in de koopakte onder meer verklaard een kopie van de verkoopbrochure te hebben ontvangen met deze plattegronden en mededeling. In 2014 hanteerde beklaagde nog niet als beleid om een meetrapport bij de verkoopdocumentatie te voegen. Evenmin hebben klagers voorafgaande aan de koop beklaagde om een meetrapport gevraagd.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats overweegt de Raad dat beklaagde niet verantwoordelijk is voor de wijze waarop een object van een BAG-registratie is voorzien.

Vervolgens overweegt de Raad dat op de plattegrond van het souterrain de voorzetwand duidelijk waarneembaar is weergegeven. Eveneens staat op de plattegrond toegelicht dat de vermelde (gebruiks)oppervlakte “inclusief” voorzet- en binnenwanden is. Op grond hiervan, zo meent de Raad, kan niet worden geconcludeerd dat beklaagde inzake de woning onjuiste of onvoldoende informatie heeft verschaft.

Ook overigens heeft de Raad geen strijd met de Erecode of andere regels of richtlijnen van de Vereniging kunnen vaststellen. Vaststaat dat beklaagde de woning heeft gemeten dan wel doen meten. Evenmin is de makelaar verplicht bij de verkoopdocumentatie een meetrapport te voegen.

Dit klachtonderdeel is dus ook **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klager inhoudende dat beklaagde 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, G.W.J.M. van den Putten en Mr R. Vos, op 2019,



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.