



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

18-64 RvT Amsterdam

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. Meetinstructie vs NEN 2580. Meting onder schuine wanden. Hoogte van minimaal 1,5 meter. Meting van trapruimte conform de Meetinstructie.

De koper van een woning (klager) verwijt de verkopend makelaar (beklaagde) dat hij heeft aangegeven dat de woonoppervlakte 120 m² bedroeg, terwijl dat in werkelijkheid slechts circa 111 m² was. Daarnaast wordt beklagde verweten dat hij, nadat hij de woning opnieuw had opgemeten, bleef volharden in zijn standpunt dat de woning een oppervlakte van 119 m² had.

De Raad overweegt allereerst niet bevoegd te zijn om te oordelen over de door klager gevorderde schadevergoeding. Die bevoegdheid is voorbehouden aan de burgerlijke rechter. De Raad overweegt verder dat beklagde terecht heeft aangevoerd dat hij zich dient te houden aan de Meetinstructie en niet aan de NEN 2580. Weliswaar is de Meetinstructie gebaseerd op NEN 2580 maar deze twee regelingen zijn niet identiek. Partijen verschillen van mening over de vraag hoe de trapruimte moet worden gemeten. Beklaagde is wat betreft het meten van het trappenhuis niet in strijd gekomen met de instructie dat op een hoogte van minimaal 1,5 meter hoogte dient te worden gemeten. Voor zover klager betoogt dat beklagde onder de trap had dienen te meten en derhalve, in verband met het hoogtevoorschrift, een aftrek had dienen door te voeren, meent de Raad dat in de Meetinstructie geen duidelijke verplichting daartoe valt te lezen. Dat beklagde in strijd met de meetinstructie heeft gehandeld en/of een feitelijk onjuiste meting heeft verricht, is niet komen vast te staan. Het verschil van 1 m² tussen de 1e en 2e meting is te klein om tot klachtwaardigheid te kunnen leiden. Ten overvloede wordt opgemerkt dat beklagde, nadat hij door de gemachtigde van klager aansprakelijk werd gesteld, met de nodige voortvarendheid een meting in aanwezigheid van klager heeft georganiseerd en over de uitkomst heeft gecommuniceerd. Ook op grond van deze handelwijze van beklagde kan de Raad niet tot het oordeel komen dat beklagde een verwijt in tuchtrechtelijke zin kan worden gemaakt.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Raad van Toezicht Amsterdam NVM

RvT 38/17

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 12 december 2017 van de heer E., wonende te A., hierna te noemen “klager”, als ingediend door de heer S. van [kantoor naam] te D., welke klacht van zes (6) producties is voorzien. De klacht is gericht tegen de heer [X], makelaar-aangeslotene bij de NVM, hierna te noemen “beklaagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor] te A., lid van de Vereniging.

Beklaagde heeft bij brief van 19 februari 2018 op de klacht geantwoord, onder bijvoeging van twaalf (12) bijlagen (A t/m I). Hierop heeft de gemachtigde van klager gerepliceerd bij brief van 9 maart 2018 waarbij één (1) productie was gevoegd. Vervolgens heeft beklagde gedupliceerd op 22 maart 2018.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Voorafgaande aan de mondelinge behandeling heeft de gemachtigde van klager een pleitnotitie overgelegd waarbij een (1) productie was gevoegd.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 17 juli 2018. Klager is in persoon verschenen, evenals beklagde.

DE FEITEN

Beklaagde trad op als verkopend makelaar van het appartement aan de [adres] dat op 4 maart 2015 door klager is gekocht. In de verkoopdocumentatie van het appartement is vermeld:

‘120 m² woonoppervlakte’

Het appartement is op 27 september 2017 door [bedrijfsnaam] te N. opgemeten conform NEN-2580. In het meetrapport van 2 oktober 2017 wordt als gebruiksoppervlakte een totaal van 111,32 m² vermeld.

Bij brief van 25 oktober 2017 heeft beklagde bevestigd aan klager dat het appartement door hem is nagemeten in aanwezigheid van klager. In deze brief brengt beklagde naar voren dat hij op grond van die nameting een woonoppervlakte van 119 m² heeft vastgesteld.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

In opdracht van klager heeft [bedrijfsnaam] te D. het appartement gemeten op 30 oktober 2017. In de rapportage van die meting wordt een totaal woonoppervlak van 111,8 m² vastgesteld.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in:

1. Beklaagde heeft klachtwaardig gehandeld nu voor de woning een woonoppervlakte door hem is opgegeven van 120 m² terwijl de woonoppervlakte in werkelijkheid slechts 111 m² uitmaakt.
2. Beklaagde heeft klachtwaardig gehandeld door na een tweede meting te volharden in zijn standpunt dat de oppervlakte van de woning 119 m² uitmaakt.

Op grond hiervan meent klager dat beklagde tuchtrechtelijk klachtwaardig heeft 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.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klager heeft ter onderbouwing van zijn tuchtklacht naar voren gebracht dat nadat beklagde met de meetresultaten van [bedrijfsnaam] werd geconfronteerd, beklagde weliswaar het appartement heeft nagemeten maar zich vervolgens op het standpunt heeft gesteld dat er door hem niet onzorgvuldig was gehandeld en dat er slechts van een te verwaarlozen afwijking sprake was. Klager kan hiermee geen genoegen nemen nu het naar zijn mening vaststaat dat de oppervlakte van het door hem gekochte appartement circa 111 m² is in plaats van 120 m². Om volstrekte helderheid te krijgen heeft klager het appartement nogmaals laten opmeten door [bedrijfsnaam] welke bureau eveneens een oppervlakte van circa 111 m² heeft vastgesteld. Meer in het bijzonder heeft klager aangevoerd dat beklagde geen aftrek van 2,6 m² heeft toegepast voor het ontoegankelijke deel van de begane grond van het appartement, welk deel beklagde bovendien te groot heeft vastgesteld. Naar klager meent, had beklagde aan de begane grond geen oppervlakte van 5,1 m² maar 4,9 m² moeten toekennen en tevens in verband met die ontoegankelijkheid een aftrek van 2,6 m² moeten toepassen. Wat betreft de tweede etage van het appartement



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

voert klager aan dat beklaagde eveneens twee fouten heeft gemaakt, namelijk dat als oppervlakte 47,9 m² had moeten worden vastgesteld in plaats van 48,7 m², en dat beklaagde heeft verzuimd in de aftrek 2,1 m² mee te nemen voor wat betreft de ruimte die zich onder de schuine wand bevindt van lager dan 1,5 meter. Met betrekking tot de derde etage van het appartement maakt klager beklaagde een zelfde soort verwijt als voor de tweede etage: niet alleen heeft beklaagde de oppervlakte van die etage ten onrechte op 18,6 m² gemeten waar dit door [bedrijfsnaam] op 20,1 m² is gesteld, maar verder heeft beklaagde verzuimd een aftrek voor de schuine wand onder de 1,5 meter toe te passen van met 4,2 m². Klager meent dat een en ander is terug te voeren op het feit dat beklaagde de Meetinstructie niet goed begrijpt dan wel daarvan onvoldoende kennis heeft.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat hij in de eerste melding van de gemachtigde van klager direct voor een schadebedrag van € 40.000,= aansprakelijk is gesteld. Hierop heeft beklaagde naar hij meent adequaat gereageerd door het appartement nogmaals op te meten in bijzijn van klager. Het is juist dat beklaagde daarbij op 119 m² is uitgekomen in plaats van 120 m² zoals hij in 2015 had vermeld in de verkoopdocumentatie. Beklaagde kan dit verschil niet verklaren maar hij meent dit te mogen verdedigen doordat meten nog steeds mensenwerk is en ook meten met een laserapparaat levert op verschillende momenten verschillende uitslagen oplevert. Beklaagde brengt verder naar voren dat klager diverse begrippen door elkaar heeft gehaald. Klager beroept zich op de normen van NEN 2580, maar ook op de Meetinstructie van de Vereniging. Beklaagde benadrukt dat hij uitsluitend gehouden is de Meetinstructie uit te voeren en dat hij dit naar beste eer en geweten heeft gedaan. De door klager overgelegde meetrapporten zijn gebaseerd op NEN 2580 terwijl beklaagde via de Meetinstructie moet werken. Met betrekking tot de begane grond heeft beklaagde naar voren gebracht de Meetinstructie te hebben gevolgd door een verticale projectie te meten van de horizontale trapruimte tezamen met het horizontale deel dat zich direct voor de trap bevindt. Wat betreft de tweede etage heeft beklaagde aangevoerd dat het verschil mogelijk is te verklaren door het feit dat op een hoogte van 1,5 meter op een schuin dakvlak moet worden gemeten. Verder merkt beklaagde op dat er zich in dat dakvlak twee dakkapellen bevinden die ook op een hoogte van 1,5 meter nog ruim twee (2) meter aan het oppervlak van die etage toevoegen. Wat betreft de derde etage meent beklaagde dat ook hier het verschil kan worden verklaard door het iets schuin houden van het lasermeetapparaat of door het feit dat bij de eerste meting op een ander punt wordt gemeten dan bij de volgende meting; ook hier is immers sprake van een schuine kap.

De Raad overweegt als volgt:

Voor zover klager met zijn klacht de vergoeding nastreeft van de door hem gestelde schade als, naar klager eveneens stelt, veroorzaakt door beklaagde, is de Raad niet bevoegd daarover te oordelen. Die bevoegdheid is voorbehouden aan de burgerlijke rechter.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Vervolgens overweegt de Raad dat onweersproken door beklaagde naar voren is gebracht dat hij het appartement heeft gemeten en dat dit is geschied overeenkomstig de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van de Vereniging. Partijen verschillen van mening over de vraag in hoeverre beklaagde het appartement feitelijk juist heeft gemeten en ook in hoeverre beklaagde daarbij op juiste wijze de richtlijnen van de Meetinstructie heeft toegepast.

Met juistheid is door beklaagde aangevoerd dat hij als makelaar die aan de Vereniging is verbonden zich dient te houden aan de Meetinstructie en niet aan de NEN 2580. Weliswaar is de Meetinstructie gebaseerd op NEN 2580 maar deze twee regelingen zijn niet identiek.

Wat betreft de oppervlakte van het appartement waar de trap zich bevindt, verschillen partijen van mening over de vraag in hoeverre die ruimte, behalve wat betreft de oppervlakte van het horizontale deel direct onderaan de trap, moet worden gemeten. De Raad wijst er op dat in de Meetinstructie als voetnoot is opgenomen dat vloeren onder trappen conform NEN 2580 volledig worden “meegenomen”. De Raad leidt hieruit af dat dit niet zonder meer voor de Meetinstructie geldt en dat tegelijkertijd ook in een situatie als deze de instructie geldt dat alleen de oppervlakte wordt gemeten waarvoor geldt dat het hoogste punt minimaal 1,5 meter hoog is. In zijn oordeel betreft de Raad dat het hier een overige inpandigte ruimte betreft en dat de Meetinstructie bepaalt dat ook in twijfelgevallen die ruimte in de vast te stellen gebruiksoppervlakte moet worden betrokken.

De Raad stelt vast dat beklaagde wat betreft het meten van het trappenhuis niet in strijd is gekomen met de instructie dat op een hoogte van minimaal 1,5 meter hoogte dient te worden gemeten. Voor zover klager betoogt dat beklaagde *onder* de trap had dienen te meten en derhalve, in verband met het hoogtevoorschrift, een aftrek had dienen door te voeren, meent de Raad dat in de Meetinstructie geen duidelijke verplichting daartoe valt te lezen. Op grond hiervan komt de Raad tot de conclusie dat beklaagde wat betreft dit onderdeel van de klacht niet klachtwaardig heeft gehandeld.

Wat betreft de tweede en derde etage verschillen partijen niet over de wijze waarop de Meetinstructie moet worden toegepast maar over de vraag in hoeverre die ruimtes feitelijk juist door beklaagde zijn opgemeten. In beide ruimtes is sprake van schuine wanden en op de tweede etage bevinden zich dakkapellen. De Raad is niet in de gelegenheid zelf een meting uit te voeren. Nu partijen van mening verschillen over de feitelijk vast te stellen oppervlaktes en de genoemde metrages naar de Raad meent niet significant van elkaar verschillen, kan de Raad niet tot de conclusie komen dat beklaagde in strijd met de Meetinstructie heeft gehandeld.

Afsluitend overweegt de Raad in hoeverre beklaagde een verwijt kan worden gemaakt nu hij bij de verkoop van het appartement een oppervlakte van 120 m² heeft vermeld en na hermeting hieraan 119 m² heeft toegekend. De Raad is van mening dat dit evenmin tot klachtwaardigheid kan leiden daar het hier een zeer klein verschil van 1 m² betreft.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

De Raad overweegt dat gelet op zijn oordeel over klachtonderdeel 1 dit onderdeel van de klacht niet tot een gegrondverklaring kan leiden. Hierbij merkt de Raad ten overvloede op dat beklaagde, nadat hij door de gemachtigde van klager aansprakelijk werd gesteld, met de nodige voortvarendheid een meting in aanwezigheid van klager heeft georganiseerd en over de uitkomst heeft gecommuniceerd. Ook op grond van deze handelwijze van beklaagde kan de Raad niet tot het oordeel komen dat beklaagde een verwijt in tuchtrechtelijke zin kan worden gemaakt.

Ook dit onderdeel is derhalve **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, B. Zuiderwijk en Mr R. Vos, op 17 juli 2018,

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.