



19-71 RvT Amsterdam

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Onjuiste informatie over de woonoppervlakte. Onjuiste toepassing van de Meetinstructie. Garage/bergruimte geen inpandige gebruiksoppervlakte. Woonoppervlakte vs gebruiksoppervlakte.

Klagers hebben via beklaagde in 2015 een woning gekocht. In de verkoopinformatie stond vermeld dat de woonoppervlakte ca 122 m² bedroeg. Toen klagers de woning drie jaar later door een andere makelaar lieten taxeren, bleek de inpandige gebruiksoppervlakte slechts 113 m² te zijn. Klagers verwijten beklaagde destijds onjuiste informatie te hebben verschaft. De Raad overweegt dat in de Meetinstructie de inpandige gebruiksoppervlakte wordt onderscheiden van de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. Beklaagde onderschrijft dat op grond van de Meetinstructie aan de woning een inpandige gebruiksoppervlakte van 113 m² moet worden toegekend, maar stelt dat in dit geval de oppervlakte van de garage/berging daarbij moet worden opgeteld. De Raad wijst er op dat in de Meetinstructie een oppervlakte tot de overige inpandige ruimte gerekend wordt als die ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte, zoals bijvoorbeeld een kelder, een fietsenstalling of een garage. In dit geval kan ook uitsluitend over een dergelijke bergruimte worden gesproken, reeds doordat er geen directe verbinding tussen die ruimte en de overige woonruimte bestond. Hiermee heeft beklaagde de Meetinstructie onvoldoende nageleefd en kan de vraag in hoeverre de ruimte was voorzien van isolatie – hetgeen door klagers is bestreden – in het midden blijven. Voorts wordt door beklaagde in de verkoopbrochure niet gesproken over gebruiks- maar over woonoppervlakte en roept de wijze van vermelding van de garage/berging onduidelijkheid op over de vraag in hoeverre de oppervlakte daarvan wel of niet bij de woonoppervlakte is betrokken. De klacht is gegrond.

Raad van Toezicht Amsterdam NVM

RvT 4/19

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 3 december 2018 van mevrouw [A] en de heer [B], beiden wonende te [plaatsnaam], gemeente [...], hierna te noemen “klagers”, als ingediend tegen de makelaardij-onderneming [X], gevestigd te [plaatsnaam], gemeente [...], lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”. Bij de klacht was als bijlage de e-mailcorrespondentie tussen klagers en beklaagde gevoegd.

Per e-mail d.d. 8 maart 2019 heeft beklaagde op de klacht geantwoord, waarbij twee bijlagen waren gevoegd. Vervolgens is namens klagers gerepliceerd op 11 maart 2019,



waarna beklaagde heeft gedupliceerd op 25 maart 2019, onder toevoeging van twee bijlagen.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Voorafgaand aan de mondelinge behandeling hebben klagers nog een aanvullende bijlage overgelegd, te weten een taxatierapport van 27 september 2018 van [makelaarskantoor C] te H.

Op 11 juli 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Klagers zijn in persoon verschenen. Namens beklaagde zijn verschenen de heren [Y] en [Z], werkzaam bij beklaagde.

DE FEITEN

In 2015 heeft beklaagde als makelaar de woning aan de [adres], hierna te noemen de woning, te koop aangeboden tegen een vraagprijs van € 379.000,= k.k. In de verkoopbrochure staat onder meer vermeld:

‘Woonoppervlakte: ca. 122 m²
(...)
Garage: Aangebouwd steen, Geen garage ca. 18 m² (ca.600 cm bij 300 cm)’

Klagers hebben de woning gekocht voor € 375.000,= k.k. waarna de levering op 1 juli 2015 plaatsvond.

In 2018 hebben klagers de woning laten taxeren in verband met hun voornemen om een nieuwe woning te kopen. In het in hun opdracht opgestelde taxatierapport van 27 september 2018, opgesteld door de makelaardij-onderneming [C] te H., tevens lid van de Vereniging, is onder meer het volgende vermeld:

‘Gebruiksoppervlakten:
Volgens opgave van taxateur
Is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld
- Wonen: 113 m²
- Overige inpandige ruimte: 0 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 0 m²
- Externe bergruimte: 18 m²’

Bij het taxatierapport is als bijlage gevoegd de Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBNI). Hierin is het volgende vermeld:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

*‘Totale woning Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen 113 m²
Totaal Overige in pandige ruimte 0 m²
Totaal Gebouwgebonden buitenruimte 0 m²
Totaal Externe bergruimte 18 m²’*

DE KLACHT

De klacht van klagers is:

Beklaagde heeft zich niet als redelijk handelend en redelijk bekwaam beroepsbeoefenaar gedragen in de verkoopinformatie een onjuiste gebruiksoppervlakte van de woning te vermelden.

Op grond hiervan menen klagers dat beklaagde 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

Klagers hebben naar voren gebracht dat zij bij de aankoop van de woning specifiek hebben gezocht naar een woning met een woonoppervlakte van meer dan 120 m². De woning voldeed volgens de verkoopbrochure aan deze eis omdat een woonoppervlakte van 122 m² werd vermeld. Dit werd ook bevestigd op Funda en met het meetcertificaat dat destijds aan de taxateur is verschaft. De omgerekende vierkante meterprijs was mede daarom schappelijk, zo menen klagers. Recentelijk hebben klagers hun huis laten taxeren in verband met de voorgenomen aanschaf van een nieuwe woning. Uit de meting die is verricht door hun taxateur, alsmede door de door klagers beoogde verkopend makelaar, blijkt dat de woning een oppervlakte heeft van slechts 113 m².

Klagers hebben daarop de verkoopbrochure erbij gepakt en vastgesteld dat de afmetingen van de kamers kloppen maar dat de totale woonoppervlakte niet correct is berekend.

Klagers hebben beklaagde de kans gegeven het verschil te verklaren waarop een redelijke verklaring of een bevredigend antwoord is uitgebleven. Naar de mening van klagers is gehandeld in strijd met de NEN 2580.

Beklaagde betreurt het dat het zo lang heeft geduurd voordat de klacht is ingediend. Als verweer heeft beklaagde aangevoerd dat klagers de woning tweemaal hebben bezichtigd, onder meer met hun aankoopmakelaar. Beklaagde betwist dat klagers de woning voornamelijk hebben aangeschaft vanwege het aantal vierkante meters van de woning



zoals vermeld in de verkoopbrochure. De omvang van het woonoppervlak is voor een koper natuurlijk belangrijk, maar het gevoel van grootte dat in de woning wordt ervaren door een courante indeling is ook belangrijk. Beklaagde kan zich niet vinden in het verwijt dat zij in strijd met de NEN 2580 heeft gehandeld. Het is op zich juist dat de gebruiksoppervlakte van de woning, zoals klagers stellen, 113 m² is, maar naar beklagde meent moet ook de oppervlakte van de garage tevens berging worden meegeteld. Het is immers heel eenvoudig om deze ruimte, die een oppervlakte heeft van 18 m², bij de woning te betrekken. In werkelijkheid bedraagt de gebruiksoppervlakte van de woning 131 m². Dat betekent dat de woning groter is dan in de verkoopbrochure staat vermeld, zodat beklagde niet klachtwaardig heeft gehandeld, zo meent beklagde.

Ter nadere onderbouwing heeft beklagde naar voren gebracht dat in de verkoopbrochure uitdrukkelijk bij de garage is vermeld dat de ruimte geen garage of berging is. Het opgemeten aantal vierkante meters bestaat dan ook uit de oppervlakte van de woning én de oppervlakte van zogenoemde “berging/garage” die in feite eerder een aanbouw is, althans was. Ook was er nog een veranda aanwezig van 10 m² die niet is meegerekend, maar die wel als overige gebruiksoppervlakte gezien had moeten worden. Aangezien de aanbouw volledig geïsoleerd was en voorzien van elektra, water en verwarming, kon de oppervlakte daarvan worden meegenomen als woonoppervlakte, zo meent beklagde. Dit laatste is bevestigd door [bedrijfsnaam], zo heeft beklagde aangevoerd, dat het bedrijf is dat thans voor beklagde de metingen verricht en de meetcertificaten opstelt. De verkopers van klagers hadden destijds het plan om deze ruimte bij de woonkamer te trekken en hadden alle voorbereidingen daarvoor getroffen, maar de verbouwing niet doorgezet.

Afsluitend heeft beklagde naar voren gebracht dat zij voor de ontstane verwarring klagers reeds een gratis taxatierapport van de huidige of nieuw te kopen woning hebben aangeboden.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats stelt de Raad vast dat beklagde de woning heeft doen meten. Wat betreft de vraag in hoeverre ook verder aan de Meetinstructie is voldaan, overweegt de Raad als volgt.

In de Meetinstructie wordt de in pandige gebruiksoppervlakte onderscheiden van de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. Naar de Raad begrijpt, onderschrijft beklagde dat op grond van de Meetinstructie aan de woning een in pandige gebruiksoppervlakte van 113 m² moet worden toegekend, maar is beklagde eveneens de mening toegedaan dat de oppervlakte van de garage tevens berging daarbij moet worden opgeteld. Hieraan heeft beklagde ten grondslag gelegd dat die ruimte hoogwaardig was afgewerkt door middel van isolatie, elektriciteit en verwarming.



De Raad wijst erop dat in de Meetinstructie een oppervlakte tot de overige inpandige ruimte gerekend wordt als die ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte. Hierbij worden als voorbeelden een kelder, een fietsenstalling of een garage genoemd. In het onderhavige geval kan, naar de Raad meent, ook uitsluitend over een dergelijke bergruimte worden gesproken, reeds doordat er geen directe verbinding tussen die ruimte en de overige woonruimte bestond. Hiermee heeft beklaagde de Meetinstructie onvoldoende nageleefd en kan de vraag in hoeverre de desbetreffende ruimte was voorzien van isolatie – hetgeen door klagers is bestreden – in het midden blijven.

Afsluitend wijst de Raad erop dat in de verkoopbrochure door beklaagde niet wordt gesproken over gebruiks- maar over woonoppervlakte. Bovendien roept de wijze van vermelding van de garage, in zowel de tekeningen en plattegronden als de tekst, onduidelijkheid op over de vraag in hoeverre de oppervlakte daarvan wel of niet bij de woonoppervlakte is betrokken. Hiermee is eveneens in strijd gehandeld met de vereiste duidelijkheid die dient te worden verschaft op grond van regel 1 van de Erecode.

De klacht is derhalve **gegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klagers inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. Gelet op de gegrondheid van de klacht is in beginsel een maatregel geboden.

De Raad overweegt dat bij gegrondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op zijn plaats is. De Raad stelt vast dat beklaagde geen tuchtrechtelijk relevant verleden heeft maar komt niet tot de conclusie dat tegen deze achtergrond van een maatregel kan worden afgezien. Gelet op het belang van een juiste toepassing van de Meetinstructie legt de Raad beklaagde de maatregel op van **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat beklaagde **een bedrag van € 2.675,- en het bedrag aan BTW van 21% hierover derhalve € 561,75, in totaal € 3.236,75** dient te voldoen. Hiertoe volgt een factuur aan beklaagde van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de NVM, Mr W. Aardenburg,
B. Zuiderwijk en Mr R. Vos, op 2 september 2019,

Mr W. Aardenburg, 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.