

20-75 RvT Amsterdam

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

Onjuiste woonoppervlakte. Schadevergoeding. Klager heeft in 2015 een woning gekocht die beklaagde als makelaar in de verkoop had. Door beklaagde was een woonoppervlakte van 115 m² opgegeven. Toen klager de woning enkele jaren later wilde verkopen heeft hij de woning door een derde opnieuw laten inmeten. Daaruit bleek dat de woonoppervlakte slechts 105,9 m² bedroeg. Klager verwijt beklaagde onjuiste informatie te hebben verschaft en stelt beklaagde 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. Tijdens de zitting is de Raad tot de conclusie gekomen dat beklaagde een rekenfout moet hebben gemaakt. De Raad is van oordeel dat deze rekenfout geen verwijtbaar tuchtrechtelijk handelen oplevert en verklaart de klacht ongegrond.

29/19 **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 [klager] (hierna te noemen: klager), gericht tegen [beklaagde] (hierna: beklaagde), aangeslotene bij de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij klachtformulier van 1 oktober 2019 met vijf bijlagen. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mevrouw mr. E. van der Niet-Sünbül, verbonden aan De Vereende B.V., bij brief van 14 januari 2020 met twee bijlagen. Vervolgens heeft klager zijn standpunt nader toegelicht bij e-mail van 16 februari 2020, waarna namens beklaagde nog is gereageerd door mevrouw mr. Van der Niet voornoemd bij brief van 4 maart 2020.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 24 juni 2020, is klager in persoon verschenen. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen, bijgestaan door mr. Van der Niet voornoemd.

DE FEITEN

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

- In 2015 heeft klager de woning, gelegen aan [adres] te [plaats], gekocht voor een bedrag van € 297.500,-- kosten koper. Beklaagde trad bij die gelegenheid op als makelaar-verkoper. In de verkoopinformatie is door beklagde opgenomen dat het woonoppervlak van de woning 115m² bedroeg. In het op 28 december 2018 in opdracht van klager uitgebrachte taxatierapport van [X Makelaardij] staat eveneens een woonoppervlakte van 115m² vermeld.

- In 2019 heeft klager besloten de woning weer te verkopen, omdat deze voor hem te klein was geworden. In het kader van die verkoop heeft klager [Y Makelaars] ingeschakeld als verkoopmakelaar. Eveneens in het kader van de voorgenomen verkoop is door [bureau Z] op 3 juni 2019 een meetrapport vervaardigd met betrekking tot de woning. [bureau Z] kwam daarin uit op een totaal woonoppervlak van 105,9m².

- De woning is inmiddels door klager verkocht.

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 hij aan klager een onjuiste opgave heeft gedaan van de oppervlakte van de woning. Deze is volgens klager door [bureau Z] gemeten conform de NEN2580-norm en blijkt 9,1m² kleiner te zijn, hetgeen neerkomt op circa 8% van de voorgespiegelde oppervlakte. Klager stelt dat hij destijds juist op zoek was naar woningen van 115m² en groter en dat beklagde hiervan op de hoogte was. Klager stelt voorts dat hij de door hem gewenste vraagprijs voor de woning in verband met het kleinere woonoppervlak met € 40.000,-- naar beneden heeft moeten aanpassen en dat hij schade heeft geleden als gevolg van de onjuist door beklagde vermelde oppervlakte.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich tegen de klacht verweerd. Hij betwist dat hij ervan op de hoogte was dat het woonoppervlak voor klager van doorslaggevend belang was. Volgens beklagde is het door klager gewenste minimale woonoppervlak nimmer tussen hen ter sprake geweest. Hij heeft de woning destijds opgemeten aan de hand van de bouwtekeningen en zijn eigen metingen ter plaatse. Uit zijn metingen bleek een oppervlakte van 115m². Beklaagde begrijpt niet waaruit het vermeende verschil tussen zijn eigen meting en die van [bureau Z] zou zijn ontstaan. Klager is voorts van mening dat het rapport van

[bureau Z] niet als uitgangspunt kan dienen, aangezien dit rapport geen plattegrond bevat aan de hand waarvan het daarin opgenomen woonoppervlak kan worden gecontroleerd. Beklaagde is bovendien niet aanwezig geweest bij de meting door [bureau Z] en hij betwist het door dit bureau vastgestelde aantal meters.

DE BEOORDELING

De Raad kan geen uitspraak doen over de schade die klager stelt te hebben geleden als gevolg van de handelwijze van beklagde. Dit oordeel is aan de burgerlijke rechter voorbehouden.

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Ter zitting van de Raad zijn de door beklagde overgelegde plattegronden van de woning aan een nader onderzoek onderworpen. De beide bouwmuren van de woning, alsmede de voor- en achtergevel lopen niet evenwijdig aan elkaar. De woning heeft derhalve een scheve vorm. Uit het onderzoek ter zitting is gebleken dat beklagde de woning wel conform de geldende Meetinstructie heeft opgemeten, doch dat beklagde bij zijn berekening van het woonoppervlak een rekenfout heeft gemaakt als gevolg waarvan het door hem berekende oppervlak te hoog is uitgevallen. Daarmee was het verschil met het door [bureau Z] berekende oppervlak verklaard. Beklaagde heeft zijn rekenfout ter zitting erkend.

De afwijking tussen de aangeboden vierkante meters en de door [bureau Z] berekende vierkante meters is niet het gevolg van een doelbewuste onjuiste opgave van de zijde van beklagde, doch is te wijten aan een slordigheid, namelijk een rekenfout. Deze rekenfout levert echter - gelet op de voorliggende feiten en omstandigheden - geen tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen op.

De klacht is dan ook **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,

mr. drs. W. Aardenburg, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 14 augustus 2020.