

20-24 RvT West

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. Niet volgen van verplichte meetinstructie.

Klagers hebben een woning gekocht die beklagde in verkoop had. Klagers verwijten beklagde dat hij de woning niet conform de verplichte meetinstructie heeft opgemeten en een onjuiste woonoppervlakte heeft opgegeven (150 m² i.p.v. 138 m²).

De Raad stelt vast dat beklagde de woning niet conform de meetinstructie heeft ingemeten en daardoor een onjuiste oppervlakte heeft vermeld. De klacht is gegrond. Dat klagers niet hebben opengestaan voor een minnelijke regeling doet hier niet aan af.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ref: 19/07

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

[A]

en

[B]

wonende te P.,

gezamenlijk hierna te noemen: “klagers”,

contra:

[Makelaarskantoor X]

kantoorhoudende te P.,

gezamenlijk hierna te noemen “beklaagde”,

1. Het klachtformulier is door klagers ingediend d.d. 5 juli 2019. Het verweer is vervat in een door beklagde ingediend verweerschrift d.d. 28 november 2019.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 17 januari 2020. Ter zitting waren aanwezig klagers, vergezeld door mevrouw [C], werkzaam als jurist bij [naam rechtsbijstandverzekeraar], en beklagde in de persoon van [Y]. De klacht van klagers richt zich tegen [makelaarskantoor X], NVM lid. De heer [Y] is werkzaam bij [makelaarskantoor X].
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klagers stellen dat beklagde als verkopend makelaar tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door:
 - a) niet te meten conform de meetinstructie van de NVM;
 - b) op de website van Funda en in de verkoopbrochure van de aan klagers verkochte woning een gebruiksoppervlakte te vermelden van 150 m², terwijl de woonoppervlakte in werkelijkheid slechts 138 m² bedraagt.
4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Beklaagde stelt dat de woonoppervlakte van 150 m² waarschijnlijk niet geheel juist tot stand is gekomen en de woning een kleinere woonoppervlakte heeft.

De voormalig medewerker van beklagde heeft bij het inmeten van de woonoppervlakte een fout gemaakt.

Volgens beklagde hebben klagers dit ontdekt direct na de in hun opdracht uitgevoerde taxatie. Klagers hebben dit verschil in woonoppervlakte geaccepteerd en afgedaan met de opmerking in een e-mail "*dat scheelt niet de wereld*". Evenmin hebben klagers een poging gedaan de onderhandelingen met de verkopers te heropenen.

Daarnaast stelt beklagde dat er verschillende metingen zijn verricht met steeds verschillende uitkomsten. Volgens beklagde is discussie mogelijk over de definitieve woonoppervlakte van de woning en is er geen bewezen verschil van 16 m². Ter toelichting verwijst beklagde naar de volgende metingen:

- uit de nameting van klagers volgt een woonoppervlakte van 138 m²;
- uit de controle meting die is uitgevoerd op basis van de tekeningen in opdracht van beklagde volgt een oppervlakte van 144,6 m² door interpretatieverschillen van de diverse ruimte;

- een collega makelaar zou recent een identieke woning verkocht en een oppervlakte hebben aangegeven van 142 m2.

Onder verwijzing naar het taxatierapport dat in opdracht van klagers is uitgevoerd, stelt beklagde dat klagers geen schade hebben geleden. In het taxatierapport is op basis van een woonoppervlakte van 134 m2 een waarde genoemd van € 355.000,00 die overeenkomt met de koopsom.

Beklaagde stelt ten slotte dat hij klagers meerdere malen tevergeefs heeft verzocht aan te geven wat de geleden schade is om zo wellicht te komen tot een redelijke schikking. Volgens beklagde heeft hij dan ook geen redelijke kans gekregen om deze kwestie te regelen en – voor zover sprake is van laakbaar handelen – zijn verantwoordelijkheid als NVM makelaar te nemen.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het volgende vast:

- a) Beklaagde is opgetreden als verkopend makelaar van de aan de [adres] gelegen woning (“de woning”).
- b) Op Funda en in de door beklagde verstrekte verkoopbrochure is een woonoppervlakte van 150 m2 opgenomen.
- c) Klagers hebben op 10 september 2018 de koopovereenkomst met betrekking tot de woning ondertekend.
- d) Na ondertekening van de koopovereenkomst, hebben klagers een derde opdracht gegeven voor een financieringstaxatie. Volgens dit taxatierapport van 20 september 2018 bedraagt het gebruiksoppervlakte betreffende “wonen” 134 m2 . De meting heeft plaatsgevonden met behulp van de Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI).
- e) De woning is vervolgens geleverd aan klagers.
- f) Op verzoek van klagers heeft “[bedrijfsaanduiding]” het gebruiksoppervlakte woonruimte vastgesteld op 138 m 2 op basis van NEN 2580 (Meetrapport van 27 juni 2019).

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

Beklaagde is lid van de NVM als bedoeld in artikel 6 van de statuten van de NVM, zodat de Raad van Toezicht West NVM bevoegd is van deze klacht kennis te nemen.

Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht moeten derden bij het nemen van een aankoopbeslissing in beginsel kunnen afgaan op de juistheid van de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object. Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat. Dat geldt volgens de Centrale Raad van Toezicht in het bijzonder voor de in de verkoopdocumentatie opgenomen gebruiksoppervlakte omdat gegevens daarover voor potentiële kopers in de regel een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing.

Om een einde te maken aan het zonder deugdelijk onderzoek opnemen van gebruiksoppervlaktes in verkoopdocumentatie dan wel om het vermelden van verkeerde oppervlaktes daarin en discussie daarover te voorkomen, heeft de NVM in 2010 besloten haar leden te verplichten de gebruiksoppervlakte te berekenen aan de hand van de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. NVM-leden en aangesloten makelaars dienen de aan de hand daarvan berekende oppervlakte te gebruiken bij de aanmelding van de te koop aangeboden woning op Funda en de in hun verkoopdocumentatie vermelde oppervlaktes overeenkomstig deze instructie te berekenen.

Erkend is en dus staat vast dat de medewerker van beklaagde de woonoppervlakte van de woning niet heeft gemeten volgens de meetinstructie althans daarin een fout heeft gemaakt. Beklaagde heeft het door klagers genoemde verschil van 12 m² niet betwist. De Raad houdt het er daarom voor dat beklaagde de woning te koop heeft aangeboden onder vermelding van een onjuiste oppervlakte als gevolg van haar verzuim de oppervlakte correct te bepalen volgens de meetinstructie. Beklaagde heeft daardoor tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld. Het feit dat klagers niet hebben opengestaan voor een minnelijke regeling met betrekking tot eventuele schade doet hier niet aan af.

De klacht is derhalve gegrond.

Uitspraak doende: verklaart de klacht gegrond.

Legt aan beklaagde de maatregel op van berisping en veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van deze klachtenprocedure tot een bedrag van € 2.650,00 te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbend factuur) .

Verstaat dat aan klagers het door hen betaalde klachtgeld van € 100,00 zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gedaan te Rotterdam op februari 2020 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris.

A.F.L. Geerdes

M. Boender-Radder