

21064 RvT Amsterdam

RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Onjuist woonoppervlak bij nieuwbouwappartement.

Klager koopt een appartement in een bestaand pand dat nog officieel gesplitst moet worden. Volgens beklagde had dit een oppervlakte van 89 m². Naar aanleiding van de klager toegezonden concept-splitsingsakte met maatvoering rijzen bij klager twijfels over de ware oppervlakte. In de door een extern bureau opgesteld meetrapport was ook het trappenhuis meegenomen waardoor het werkelijke woonoppervlak maar 80 m² bedraagt. Volgens de makelaar is deze vergissing veroorzaakt door een onjuiste instructie aan het extern bureau.

De klacht over de onjuiste oppervlaktevermelding acht de raad van toezicht terecht. Het college kan geen uitspraak doen over de vraag of de claim van klager op een lagere koopsom terecht is. Of dat gebeurt is aan de verkoper, niet aan diens makelaar.

28/21 DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **L. van T.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **M. C.**, aangeslotene bij de Vereniging, en de besloten vennootschap **P Makelaars B.V.**, lid van de Vereniging (hierna tezamen te noemen: beklagden dan wel respectievelijk beklagde sub 1 en beklagde sub 2)).

De klacht is door klager ingediend bij brief van 26 oktober 2021 met 14 bijlagen. Namens beklagden is op de klacht gereageerd door mevrouw mr. N. Klein Nagelvoort, advocaat te Amsterdam, bij brief van 15 februari 2022 met 12 bijlagen.

Klager heeft zijn standpunt nader uiteen gezet bij brief van 1 maart 2022, voorzien van de bijlagen 15 en 16, waarna mr. Klein Nagelvoort voornoemd namens beklagden nog heeft gereageerd bij brief van 28 maart 2022.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 1 juni 2022 zijn klager en beklagde sub 1 in persoon verschenen. Beklagden werden ter zitting bijgestaan door mevrouw mr. N. Klein Nagelvoort.

DE FEITEN

Op grond van de stukken is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In de zomer van 2021 hebben beklaagden opgetreden als verkopend makelaar met betrekking tot het pand aan de W-weg 23 te H. Het betrof hier een herenhuis uit 1892, dat recent was verbouwd en waarin 4 appartementen zijn gerealiseerd, bestemd voor de verkoop. Het pand diende in de zomer van 2021 nog in appartementsrechten te worden gesplitst waartoe een notaris was ingeschakeld.
- Klager had interesse in de appartementen. Op 16 september 2021 heeft klager in aanwezigheid van de door hem ingeschakelde aan-koopmakelaar alle vier de appartementen bezichtigd. Van de zijde van beklaagde sub 2 was een medewerker bij die bezichtiging aanwezig. De medewerker heeft aangegeven dat de splitsing van het pand in appartementsrechten nog moest plaatsvinden.
- Klager was geïnteresseerd in de aankoop van het driekamer-appartement W-weg 23A, gelegen op de eerste etage van het pand. Volgens de verkoopbrochure van beklaagden had dit appartement een oppervlakte van 89 m². De vraagprijs bedroeg volgens de verkoopinformatie € 550.000,-- kosten koper.
- Kort na de bezichtiging zijn door de makelaar van klager de aankooponderhandelingen gestart met beklaagden. Het uiteindelijk door klager gedane bod van € 635.000,-- kosten koper is op 17 september 2021 door de verkoper geaccepteerd. In het koopcontract diende ten behoeve van klager een ontbindende voorwaarde terzake van de financiering te worden opgenomen.
- Op 22 september 2021 ontving klager van beklaagden de concept-koopakte en een gedeeltelijk ingevulde VvE-vragenlijst. Omdat in de concept-koopakte ten behoeve van de verkoper een vérgaande vrijwaring was opgenomen met betrekking tot de bouwkundige staat van het pand, alsook een vrijwaring ten behoeve van zowel de verkoper als de medewerkers van beklaagde sub 2 ten aanzien van de eventuele gevolgen van een onjuiste maatvoering van het appartement, alsook omdat in de VvE-vragenlijst een aantal vragen door de verkoper onbeantwoord was gelaten, wilde klager eerst opheldering over een aantal zaken verkrijgen.
- Via zijn makelaar heeft klager vervolgens bij e-mail van 22 september 2021 een aantal vragen gesteld over (voornamelijk) technische aangelegenheden betreffende het pand en het appartement.
- Naar aanleiding van de door klager gestelde vragen liet beklaagde sub 1 op 22 september 2021 in een e-mail aan de makelaar van klager weten dat hij zich afvroeg of klager wel een serieuze gegadigde voor het appartement was. In zijn e-mail van 23 september 2021 wees beklaagde sub 1 er op dat de vragen van klager al grotendeels beantwoord wa-

ren in de aanbiederingsbrochure. De makelaar van klager heeft beklaagden nog diezelfde dag per e-mail laten weten dat klager een serieuze koper was, maar dat hij graag antwoord op de gestelde vragen wilde hebben. Verder gaf de makelaar van klager aan beklaagde door welke onderdelen in de concept-koopakte gewijzigd dienden te worden. Tenslotte liet de makelaar weten dat klager zo spoedig mogelijk de concept-splitsingsakte wilde ontvangen zodat hij de financiering voor de aankoop kon aanvragen.

- Eveneens bij e-mail van 23 september 2021 beantwoordde beklaagde sub 1 enkele van de door klager gestelde vragen.

Op 24 september 2021 liet beklaagde sub 1 weten dat hij in de week daarna, na ontvangst van de splitsingsakte, een gewijzigde koopovereenkomst zou sturen.

- Op 28 september 2021 zonden beklaagden de aangepaste concept-koopovereenkomst aan de makelaar van klager. Op diezelfde dag ontving klager ook de concept-splitsingsakte.

Naar aanleiding van de daarin omschreven maatvoering van het appartement alsmede op basis van hetgeen omtrent die maatvoering was opgenomen in een meetrapport van het bureau Zien24, dat op 26 augustus 2021 was opgemaakt, kreeg klager twijfels over het door beklaagden in de aanbiederingsbrochure en op Funda opgenomen aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte van het appartement. Uit het meetrapport van Zien24 bleek dat in het aantal vierkante meters de oppervlakte van het gemeenschappelijk trappenhuis was meegenomen, zijnde 9 m². De daadwerkelijke gebruiksoppervlakte van het appartement bedroeg derhalve 80 m² en niet 89 m².

- Op 29 september 2021 zond klager een e-mail aan zijn makelaar waarin hij verslag deed van zijn bevindingen omtrent de maatvoering van het appartement, waaronder een telefonisch contact dat klager zelf had gehad met Zien24. Klager vroeg in die e-mail aan zijn makelaar hoe er omgegaan diende te worden met de kwestie van de afwijkende maatvoering.

- Naar aanleiding van een en ander heeft tussen de makelaar van klager en beklaagden overleg plaatsgevonden over een mogelijke oplossing van het probleem, waarbij onder meer door beklaagden is voorgesteld dat klager af zou zien van de aankoop van het appartement. De door beklaagden aangedragen oplossingen waren voor klager niet acceptabel.

- Klager heeft vervolgens zelf op 1 oktober 2021 een voorstel gedaan voor een oplossing, die inhield dat de koopprijs met ruim € 64.000,-- zou worden verlaagd, zulks in overeenstemming met het mindere aantal vierkante meters gebruiksoppervlak dat aan klager zou worden geleverd.

- Beklaagde sub 1 liet nog dezelfde dag per e-mail aan klager weten dat er sprake zou zijn van een misverstand tussen beklaagden en Zien24 aangezien het pand volgens onjuiste instructies van de zijde van beklaagden door Zien24 was ingemeten als één geheel en niet

per appartement. Er zou spoedig een aangepast meetrapport van Zien24 volgen, aldus beklagden. Beklaagde sub 1 eindigt zijn e-mail met de woorden: “Ik hoor graag as maandag 04 oktober van u of uw aankoopmakelaar of u het appartement nog wilt afnemen.”

- Op 4 oktober 2021 ontving klager het aangepaste meetrapport van Zien24. Tot aan dat moment had hij van de zijde van beklagden nog geen reactie ontvangen op zijn voorstel tot verlaging van de koopprijs. Daags nadien heeft beklagde sub 1 aan de makelaar van klager laten weten dat de verkoper bereid was een korting van € 10.000,-- op de overeengekomen koopprijs te verlenen. Voor klager was dit laatste niet acceptabel. Klager heeft vervolgens nog een tegenvoorstel gedaan dat inhield dat de verkoper de koopprijs met € 45.000,-- naar beneden zou aanpassen, hetgeen zou neerkomen op een uiteindelijke koopprijs van € 590.000,--. Beklagden hebben dit voorstel afgewezen. Het appartement is naar aanleiding hiervan niet door klager aangekocht.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in twee onderdelen uiteen en houdt in

– kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagden niet hebben gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij:

a. in de aanbieding waarmee het appartement te koop werd aangeboden bewust een onjuist aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte hebben opgegeven, te weten 89 m², terwijl het appartement slechts 80 m² besloeg;

b. niet op serieuze wijze hebben willen meewerken aan een oplossing van het geschil als gevolg waarvan dit is geëscaleerd.

Klager is van mening dat beklagden op de bovenstaande punten in strijd met de artikelen 1 en 8 van de Erecode van de Vereniging hebben gehandeld.

HET VERWEER

Beklagden hebben zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a

Beklagden stellen dat zij per abuis een onjuiste woonoppervlakte in de verkoopinformatie hebben opgenomen. Dit was het gevolg van een miscommunicatie tussen beklagden en het bureau Zien24, dat het pand voorafgaande aan de verkoop daarvan heeft opgemeten en op 26 augustus 2021 een meetrapport heeft opgesteld. Beklagden hebben Zien24 abusievelijk opdracht gegeven om een meetrapport en plattegronden van het hele pand op te stellen in plaats van vier meetopdrachten voor de separate appartementsrechten. Hier-

door zijn bij de weergave van de gebruiksoppervlakte van het appartement per abuis de overloop en het trappenhuis meegenomen. Beklaagden hebben dit laatste niet meteen opgemerkt als gevolg waarvan in de verkoopinformatie een te hoog aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte is opgenomen. Dit gold niet alleen voor het appartement waarin klager was geïnteresseerd, maar ook voor het appartement op de tweede verdieping van het pand. Beklaagden hebben zelf die onjuistheid betreffende het aantal vierkante meters opgemerkt voordat de definitieve versie van de koopovereenkomst aan klager is gezonden en zij hebben dit vervolgens telefonisch laten weten aan de makelaar van klager alsook hebben zij Zien²⁴ meteen opdracht gegeven een nieuw meetrapport met een aangepaste plattegrond op te stellen. Ook hebben beklaagden de verkoopinformatie aangepast. Namens de verkoper hebben beklaagden nadien aan klager aangeboden de koopprijs te verlagen met € 10.000,--.

Beklaagden zijn van mening dat zij niet in strijd met artikel 1 van de Erecode van de Vereniging hebben gehandeld nu zij niet opzettelijk onjuiste informatie omtrent de oppervlakte van het appartement hebben verstrekt.

Klachtonderdeel b

Beklaagden stellen dat zij de door klager gedane voorstellen tot verlaging van de koopprijs niet redelijk vonden. Volgens beklaagden heeft klager bij zijn berekening van de door hem voorgestelde verlaging ten onrechte gebruik gemaakt van een abstracte schadeberekening, in die zin dat het voorstel tot verlaging was gebaseerd op het mindere aantal vierkante meters dat aan hem zou worden geleverd. Volgens beklaagden wordt een dergelijke berekeningsmethode niet eens gehanteerd in gevallen waarin is vastgesteld dat de koper na levering van de woning enige schade heeft geleden. Beklaagden wijzen er op dat klager geen schade heeft geleden, nu de woning niet aan hem is verkocht en geleverd. Beklaagden achten het door hen namens hun opdrachtgever gedane voorstel om de koopprijs met € 10.000,-- te verlagen redelijk. Zij zijn van mening dat zij niet hebben gehandeld in strijd met artikel 8 van de Erecode en dat het afketsen van de verkoop en levering van het appartement aan klager niet het gevolg is geweest van hun handelwijze, aangezien klager niet heeft willen ingaan op het door beklaagden gedane verlagingsoffer.

DE BEOORDELING

De Raad zal allereerst ingaan op de stelling van klager dat de klacht voor zover gericht tegen beklaagde sub 2 in ieder geval gegrond zou moeten worden verklaard, aangezien deze beklaagde niet tijdig verweer heeft gevoerd tegen de klacht. Klager stelt dat uit het verweerschrift niet blijkt dat het verweer mede namens P Makelaars wordt gevoerd.

De Raad deelt die mening van klager niet. In het verweerschrift wordt meermaals P Makelaars genoemd. Nu hetgeen klager aan beklaagden verwijt is gestoeld op hetzelfde feitencomplex en nu hij beide beklaagden ook exact hetzelfde verwijt, gaat de Raad ervan uit dat het verweer namens beide beklaagden is gevoerd.

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Beklaagde sub 1 heeft ter zitting laten weten dat met betrekking tot het pand W-weg 23 te H al geruime tijd vóór augustus 2021 een meetrapport was opgesteld dat uitging van de ongesplitste staat van het pand. De Raad acht het onder die omstandigheid vreemd dat beklaagden in augustus 2021 - op het moment dat het pand tot vier afzonderlijke appartementen werd verbouwd en het voornemen bestond tot splitsing daarvan in appartementsrechten en de afzonderlijke verkoop van die appartementsrechten - aan Zien24 opdracht hebben gegeven het pand wederom op te meten in ongesplitste staat. Wat daarvan ook zij: het is de taak van de makelaar om in de verkoopinformatie de juiste afmetingen van een te koop aangeboden object op te nemen. Met betrekking tot het appartement waarin klager was geïnteresseerd, hebben beklaagden in de verkoopaanbieding een gebruiksoppervlakte vermeld die circa 10% hoger was dan de daadwerkelijke oppervlakte daarvan. De omstandigheid dat dit laatste is ontdekt voordat de definitieve koopovereenkomst tussen klager en de verkoper was getekend, doet daaraan niet af. De Raad treedt ook niet in de discussie tussen klager en beklaagden wie van hen beiden als eerste de afwijking in vierkante meters heeft geconstateerd. Ook ingeval beklaagden per abuis aan Zien24 een onjuiste opdracht tot inmeting van het pand zouden hebben gegeven, had het op de weg van beklaagden gelegen het door dit bureau vervaardigde meetrapport van 26 augustus 2021 te controleren nu daaruit naar het oordeel van de Raad duidelijk blijkt dat het om een inmeting van het pand als geheel ging.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel b

Het behoort niet tot de taak van de Raad om een oordeel te geven over de (on)redelijkheid van de over en weer door klager en beklaagden gedane voorstellen over de verlaging van de koopprijs. Het is niet aan beklaagden, maar aan hun opdrachtgever om te bepalen met welk verlagingsvoorstel deze wel of niet akkoord wenst te gaan.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen indien de beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden die in strijd zijn met het bepaalde in artikel 17 dan wel artikel 40 van de statuten van de coöperatie en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand.

Nu klachtonderdeel a gegrond is verklaard, is de Raad van oordeel dat een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beide beklaagden dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagden gezamenlijk met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dienen te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.650,00, te vermeerderen met 21% BTW ad € 556,50, derhalve in totaal € **3.206,50**. Beklaagden zullen na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., mr. drs. W. Aardenburg, G.W.J.M. van den Putten en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 24 juni 2022.

W. Aardenburg, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. 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 in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan 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 (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl).