

Informatie aan niet-opdrachtgever. Woonoppervlakte. Trapgat.

Klagers hebben een woning gekocht waarbij beklaagde de verkopend makelaar was. Volgens klagers heeft beklaagde een onjuiste woonoppervlakte (180 m²) opgegeven. Uit een op verzoek van klagers opgesteld meetrapport bleek de woonoppervlakte slechts 172 m² te bedragen. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij onder meer de bouwtekeningen te laat heeft toegezonden en ook m.b.t. de (afkoop van de) erfpachtcanon in zijn informatievoorziening is tekortgeschoten.

Wat betreft de woonoppervlakte gaat de Raad uit van het door klagers overgelegde meetrapport dat conform de NEN-2580 norm werd opgesteld. Blijkens dit rapport bedraagt de woonoppervlakte 172 m² en de klacht is in zoverre dan ook gegrond. Hierbij wordt nog ambtshalve opgemerkt dat niet het trapgat zelf doch het vloeroppervlak onder het trapgat mag worden gerekend tot het woonoppervlak. Dat beklaagde ook op andere punten in zijn informatievoorziening is tekortgeschoten is niet gebleken. Op de makelaar-verkoper rust geen algemene plicht tot het verschaffen van de bouwtekeningen met betrekking tot het door hem in verkoop genomen object. Met betrekking tot de kwestie rond de erfpachtcanon hebben klagers niet duidelijk gemaakt wat zij beklaagde nu precies verwijten.

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 **B.** en mevrouw **M.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen de heer **T.**, (hierna: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is bij e-mail van 18 januari 2016 (met bijlagen) door klagers ingediend. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mr. G., verbonden aan [naam beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar], bij brief van 30 maart 2016 met bijlagen. Klagers hebben hun standpunt vervolgens nader toegelicht bij brief van 12 april 2016, waarna mr. G. voornoemd namens beklaagde nog heeft gereageerd bij brief van 26 april 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 4 juli 2016 is klager B. in persoon verschenen. Ook beklaagde is in persoon verschenen, bijgestaan door mr. G. voornoemd.

DE FEITEN

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

- In juni 2014 hebben klagers de woning aan de [adres] gekocht voor een koopprijs van € 595.000,-- kosten koper. Deze woning werd door beklagde namens de verkoper te koop aangeboden. Als oppervlakte van de woning werd in de verkoopbrochure alsook op Funda 180m² vermeld.

- Nadat klagers en beklagde (namens diens opdrachtgever) tot overeenstemming waren gekomen met betrekking tot de door klagers te betalen koopprijs – aanvankelijk € 600.000,-- -, hebben klagers bij e-mail van 4 juni 2014 aan beklagde verzocht hen stukken met betrekking tot de WOZ-waarde van de woning alsmede stukken betreffende de Vereniging van Eigenaars te doen toekomen. Op 5 juni 2014 heeft beklagde klagers de verzochte stukken gezonden.

- Op 7 juni 2014, nadat partijen van de notaris de concept-koopakte hadden ontvangen, verzochten klagers beklagde hen de splitsingsakte, het modelreglement van splitsing van eigendom en de notulen van de laatste VvE-vergaderingen te zenden. Beklagde zond klagers op 10 juni 2014 het splitsingsreglement.

- In hun e-mail van 7 juni 2014 stelden klagers ook de kwestie rond de erfpachtcanon aan de orde. De erfpacht was tot het jaar 2047 afgekocht, doch klagers waren bezorgd over het mogelijk zeer hoge bedrag dat zij aan de gemeente zouden moeten betalen voor de afkoop van de erfpacht na 2047.

- Bij e-mail van 11 juni 2014 lieten klagers aan beklagde weten dat zij na lezing van de splitsingsakte geen beletsel zagen om de koopovereenkomst te tekenen.

Klagers hadden inmiddels van de gemeente vernomen dat de afkoop van de erfpacht voor het tijdvak 2047-2097 € 47.706,-- zou kosten, berekend naar de stand van het jaar 2014. In het jaar 2047 zou genoemd bedrag veel hoger kunnen zijn. In verband met de kwestie rond de erfpacht stelden klagers voor de afgesproken koopsom van € 600.000,-- te verlagen tot € 590.000,--. Partijen zijn uiteindelijk uitgekomen op een koopsom van € 595.000,--. Op 16 juni 2014 hebben klagers en de verkoper de koopovereenkomst getekend.

- De levering van de woning vond plaats op 26 september 2014. Tijdens de daaraan voorafgaande inspectie van de woning hebben klagers zich erover beklagd dat de woning niet het door beklagde opgegeven 180m² woonoppervlak zou bezitten. Klagers baseerden zich daarbij op de recent door hen ontvangen bouwtekeningen van de woning en een mededeling van de verkoper die bij die gelegenheid vertelde dat het woonoppervlak 175m² zou bedragen. Nadien, in januari/februari 2015 hebben klagers door het [bureau X] een meetkundig rapport laten vervaardigen conform de NEN-2580-

norm. [Bureau X] kwam in zijn rapport uit op een woonoppervlak van 172m².

- Klagers hebben een advocaat ingeschakeld, die beklagde aansprakelijk stelde voor de door klagers als gevolg het onjuist opgegeven aantal vierkante meters woonoppervlak geleden schade. Klagers begrootten hun schade op een bedrag van € 16.525,--, uitgaande van het door verkoper gemelde aantal vierkante meters van 175 of op € 26.440,--, uitgaande van het door [bureau X] in zijn rapport genoemde aantal vierkante meters van 172.

- Beklaagde heeft de aansprakelijkheid voor de door klagers gestelde schade van de hand gewezen.

DE KLACHT

De klacht van klagers valt in twee onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt, doordat hij

- a.** omtrent de oppervlakte van de in 2014 door klagers gekochte woning aan de [adres] onjuiste informatie heeft verstrekt door in de verkoopbrochure en op Funda te vermelden dat deze woning een oppervlakte had van 180m², terwijl uit een nadien door [bureau X] vervaardigde meting conform NEN-2580 is gebleken dat de oppervlakte van de woning slechts 172m² bedroeg;
- b.** tekort is geschoten in de informatievoorziening aan klagers door hen te laat stukken omtrent de VvE te doen toekomen alsook te laat informatie omtrent de erfpachtcanon te geven.

HET VERWEER

Klachtonderdeel a

Beklaagde stelt dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld en dat het destijds door hem vermelde woonoppervlak van 180m² nagenoeg juist was. Volgens beklagde heeft [bureau X] ten onrechte de circa 6m² van de in de kelder gelegen berging niet tot het woonoppervlak gerekend. Indien dat wel het geval was geweest, zou het oppervlak zijn uitgekomen op 178m², hetgeen een dermate geringe afwijking vormt van het door beklagde gehanteerde aantal vierkante meters, dat dit niet tot het oordeel kan leiden dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld.

Klachtonderdeel b

Beklaagde wijst er op dat hij onmiddellijk nadat hem het verzoek van klagers omtrent de toezending van stukken betreffende de VvE had bereikt, deze stukken aan klagers heeft verschaft, hetgeen blijkt

uit de door klagers aan beklagde en uit de door beklagde aan klagers gezonden e-mails in de periode 4 tot en met 11 juni 2014. Met betrekking tot de kwestie rond de erfpacht wijst beklagde er op dat in de verkoopbrochure staat aangegeven dat de erfpacht tot het jaar 2047 was afgekocht. Beklagde is van mening dat klagers hun zorgen omtrent een eventueel hoog bedrag terzake van afkoop van de erfpacht na het jaar 2047 niet op hem, beklagde, kunnen afwentelen.

DE BEOORDELING

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

Klachtonderdeel a

Uit de stukken alsook uit hetgeen ter zitting aan de orde is gekomen begrijpt de Raad dat op enig moment tussen klagers en beklagde ook nog een discussie is ontstaan over de oppervlakte van het trapgat in de kelder. (De bewuste trap leidt naar de berging in de kelder). Volgens klagers zou het bureau [X] er aan hebben getwijfeld of het trapgat van ruim 6m² tot het woonoppervlak behoort. Zo niet, dan zou het woonoppervlak nog lager uitkomen, namelijk op ongeveer 165m², aldus klagers. [Bureau X] heeft de bewuste ruimte in zijn rapport overigens wel tot het gebruiks-oppervlak van de woning gerekend.

De Raad dient zich in zijn oordeel te baseren op door klagers en beklagde aangevoerde stellingen en overgelegde bewijsstukken. In dit geval zal de Raad zich derhalve dienen te baseren op het rapport van [bureau X]. Volgens dit rapport komt het woonoppervlak uit op 172m². De Raad zal dan ook van dit laatste aantal uitgaan. Ambtshalve merkt de Raad overigens wel op dat niet het trapgat zelf, doch het vloeroppervlak onder het trapgat mag worden gerekend tot het woonoppervlak.

Beklagde stelt zich op het standpunt dat de oppervlakte van de berging in de kelder, te weten circa 6m², tot het woonoppervlak gerekend mag worden. Bureau [X] heeft de bewuste oppervlakte niet tot het woonoppervlak gerekend.

Zoals hierboven reeds is aangegeven dient de Raad zich te baseren op het rapport van [bureau X] dat is uitgevoerd conform de NEN-2580 norm. Uit dit rapport blijkt dat het woonoppervlak 172m² is.

Door beklagde is geen meting conform genoemde norm ingebracht op basis waarvan geconcludeerd zou kunnen worden dat het door beklagde gehanteerde aantal vierkante meters van 180 juist is. Beklaagde heeft in de verkoopbrochure en op Funda derhalve een onjuist aantal vierkante meters betreffende de woning opgegeven.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel b

Door klagers is niet betwist dat de onderhandelingen over de aankoop van de woning hebben plaatsgevonden eind mei/begin juni 2014 en dat op 2 juni 2014 overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs.

Op grond van de overgelegde stukken staat vast dat beklagde zeer kort nadat hem daartoe een verzoek van klagers had bereikt de door klagers verzochte stukken aan hen heeft toegezonden. Niet valt in te zien waarom beklagde de bewuste stukken eigener beweging op een eerder tijdstip aan klagers had dienen te zenden. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat de periode gelegen tussen de eerste bezichtiging van de woning door klagers en het bereiken van mondelinge overeenstemming over de koopprijs erg kort is geweest.

Klagers stellen dat beklagde hen de bouwtekeningen van het gekochte pas kort vóór de levering, na tussenkomst van de notaris, heeft toegezonden.

Klagers hebben echter niet aangetoond dat zij eerder om die bouwtekeningen hebben verzocht. Op de makelaar-verkoper rust geen algemene plicht tot het verschaffen van de bouwtekeningen met betrekking tot het door hem in verkoop genomen object.

Met betrekking tot de kwestie rond de erfpachtcanon hebben klagers niet duidelijk gemaakt wat zij beklagde nu precies verwijten.

Beklaagde heeft onbetwist gesteld dat in de verkoopbrochure was vermeld dat de erfpachtcanon tot het jaar 2047 was afgekocht.

Klagers stellen dat zij vóór het doen van hun eerste bieding op de woning al aan beklagde hadden gevraagd of deze een inschatting kon maken van de kosten die zouden zijn verbonden aan de afkoop van de erfpacht over de periode 2047-2097. Beklaagde heeft op die vraag geen antwoord kunnen geven, aangezien beklagde het toekomstig beleid van de gemeente te dien aanzien niet kan voorspellen.

De Raad begrijpt uit de e-mail van klagers van 11 juni 2014, gericht aan beklagde, dat klagers nadien uit de concept-koopakte hebben begrepen dat de erfpachtcanon circa € 4.000,-- per jaar bedroeg en dat de gemeente A. klagers had laten weten dat zij, berekend naar de stand van zaken in 2014, de erfpacht over de periode 2047-2097 zouden kunnen afkopen voor een bedrag van ruim € 47.000,--.

Kennelijk stelden klagers zich op het standpunt dat beklagde hen had dienen mee te delen dat de afkoop van die erfpacht laatstgenoemd bedrag zou belopen. Beklaagde is echter niet degene die bepaalt welk bedrag de gemeente zal berekenen voor de afkoop van de erfpacht. Beklaagde treft op dit punt dus geen verwijt. De Raad stelt vast dat klagers in verband met de erfpachtkwestie uiteindelijk nog een korting van € 5.000,-- hebben gekregen op de aanvankelijk overeengekomen koopprijs. De Raad kan dit niet anders begrijpen dan dat daarmee tussen klagers en beklagde (althans diens opdrachtgever) de kwestie rond de erfpacht was afgedaan.

Op grond van hetgeen hiervoor is overwogen komt de Raad tot de conclusie dat beklagde niet tekort is geschoten in zijn informatievoorziening aan klagers.

Dit klachtonderdeel is dan ook **ongegrond**.

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.

Nu klachtonderdeel a. gegrond is verklaard acht de Raad het opleggen van een maatregel passend en legt deze aan beklagde op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen een bedrag van **€ 2.200,--** (zegge: tweeduizend tweehonderd euro), te vermeerderen met BTW, zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

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

mr. J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk, T. Heijmeijer, mr. W. van Otterloo en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 4 juli 2016, ondertekend op 1 september 2016.

