

## **Belangenbehartiging opdrachtgever. Onjuiste oppervlakte. Controleren opgave collega-makelaar.**

*Klagers hebben een woning gekocht waarbij beklaagde optrad als hun makelaar. Volgens de verkopend makelaar (evenals beklaagde lid NVM), bedroeg de woningoppervlakte 82 m<sup>2</sup>. Toen klagers de woning 2 jaar later wilde verkopen, hebben zij zich opnieuw tot beklaagde gewend. Beklaagde stelde toen vast dat de woningoppervlakte slechts 75 m<sup>2</sup> bedroeg. Klagers verwijten beklaagde dat hij ten tijde van de aankoop de opgave van zijn collega niet heeft gecontroleerd en de woning heeft nagemeten.*

*De Raad stelt vast dat beide makelaars gebonden waren aan dezelfde meetinstructie. Op de aankopend makelaar (beklaagde) rustte derhalve niet de verplichting om de woning zelfstandig na te meten om de opgave van de verkopend makelaar te controleren. Dit zou anders zijn indien bij de aankopend makelaar (beklaagde) gerede twijfel over de juistheid van de vermelde oppervlakte had bestaan of de kopers (klagers) uitdrukkelijk hadden laten weten dat de afmeting van de woning voor hen van doorslaggevend belang was. Daarvan was hier geen sprake en de Raad acht de klacht dan ook ongegrond.*

## **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **S.** en mevrouw **R.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen de heer **O.**, (hierna: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is bij brief van 19 augustus 2014 (met bijlagen) door klagers ingediend bij de Vereniging. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mr. B., advocaat te A., bij brief van 22 januari 2015 met bijlagen.

Klagers hebben hun standpunt vervolgens nader toegelicht bij ongedateerd schrijven, waarna namens beklaagde nog is gereageerd door mr. B. voornoemd bij brief van 24 maart 2015.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 2 september 2015, is klager S. in persoon verschenen. Ook beklaagde is in persoon verschenen. Beklaagde werd ter zitting bijgestaan door mr. B.

## **DE FEITEN**

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

- Begin 2012 hebben klagers de woning aan de [adres] gekocht. Het betreft hier een klein, geheel gerenoveerd pand met vijf woonlagen, gelegen in de [naam woonwijk].

In de verkoopbrochure werd door de verkopend makelaar aanvankelijk vermeld dat de woning een totaaloppervlak van circa 90m<sup>2</sup> had. De vraagprijs bedroeg € 425.000,--.

- Klagers hebben zich bij de aankoop van genoemde woning laten bijstaan door beklagde. Zij hebben de woning uiteindelijk verworven voor een koopprijs van € 382.500,--. Nadat de verkopers laatstgenoemd eindbod van klagers hadden geaccepteerd, heeft de makelaar van de verkopers aan beklagde laten weten dat de oppervlakte van de woning geen 90m<sup>2</sup>, doch 82m<sup>2</sup>, gemeten van muur tot muur, bedroeg. Voor klagers is dit laatste geen reden geweest om van de koop af te zien. De woning is in juli 2012 aan klagers geleverd.

- In het najaar van 2013 vatten klagers het voornemen op hun woning te verkopen. Daartoe hebben zij opnieuw beklagde ingeschakeld. Een kantoorgenoot van beklagde heeft de woning vervolgens opgemeten en kwam daarbij uit op een totaal oppervlakte van circa 75m<sup>2</sup>. Beklagde adviseerde klagers de woning te koop te zetten voor een bedrag van € 450.000,--. Klagers hebben de verkoopopdracht uiteindelijk niet aan beklagde verstrekt.

- Klagers stellen dat zij de woning nadien nog door twee andere makelaars hebben laten opmeten en dat deze beide makelaars op een vloeroppervlakte van 70m<sup>2</sup> zijn uitgekomen. Vervolgens hebben klagers zowel de makelaar die destijds de woning te koop had aangeboden als beklagde aansprakelijk gesteld voor de door hen geleden en nog te lijden schade als gevolg van de omstandigheid dat de door hen gekochte woning niet over de gestelde 82m<sup>2</sup> oppervlakte beschikt, doch over een lager aantal vierkante meters.

## **DE KLACHT**

De klacht van klagers houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij in zijn hoedanigheid van aankopend makelaar heeft verzuimd het woonoppervlak van de door klagers gekochte woning te controleren en na te meten. Naar het oordeel van klagers behoort dit laatste tot de taak van een aankopend makelaar. Nu beklagde heeft nagelaten de woning na te meten, hebben klagers de woning gekocht op basis van onjuiste en onvolledige informatie, als gevolg waarvan zij serieuze financiële schade lijden. Zij dienen in het kader van de verkoop van hun woning nu te vermelden dat deze

woning een oppervlakte heeft van slechts 70m<sup>2</sup>, hetgeen een negatieve invloed heeft op de waarde, aldus klagers.

### **HET VERWEER**

Beklaagde stelt dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld. Hij verwijst naar de informatie die de verkopend makelaar, eveneens lid van de Vereniging, heeft verstrekt. Beklaagde stelt dat de verkopend makelaar in beginsel voor de juistheid van die informatie heeft in te staan en dat ervan uit gegaan dient te worden dat de verkopend makelaar de woning conform de binnen de Vereniging geldende meetinstructie (NEN 2580) heeft opgemeten.

Slechts indien de door de verkoper opgegeven afmeting van de woning evident onjuist zou zijn, zou op beklagde als aankopend makelaar de taak hebben gerust de woning zelf na te meten. Volgens beklagde had hij in het onderhavige geval echter geen reden om aan te nemen dat de door de verkopend makelaar opgegeven afmeting van de woning onjuist was.

Klagers hadden zich – indien de door de verkopend makelaar verstrekte informatie niet juist zou zijn geweest – maar tot de verkopend makelaar moeten wenden.

Beklaagde stelt voorts dat klagers de woning destijds zelf hebben bezichtigd, dat deze hen goed beviel en dat zij daarin ook reeds een aantal jaren naar volle tevredenheid hebben gewoond.

Tenslotte wijst beklagde er op dat klagers geen bewijs hebben overgelegd van hun stelling dat de woning slechts een oppervlakte zou hebben van 70m<sup>2</sup>.

### **DE BEOORDELING**

Allereerst wijst de Raad er op dat hij gezien zijn beperkte taak niet bevoegd is een oordeel te geven over de schade die klagers stellen geleden te hebben door de handelwijze van beklagde. Dit oordeel is aan de burgerlijke rechter voorbehouden.

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

Op grond van de voor leden van de Vereniging geldende meetinstructie dient een verkopend makelaar een aan hem in verkoop gegeven woning op te meten conform de NEN 2580-norm. Bedoelde meetinstructie is in het voorjaar van 2010 door de Vereniging ingevoerd. Op het moment dat de verkopend makelaar de onderhavige woning te koop aanbood gold derhalve de meetinstructie. De woning is aanvankelijk te koop aangeboden met

een oppervlakte van circa 90m<sup>2</sup>, welke afmeting echter nadien door de verkopend makelaar is gecorrigeerd naar 82m<sup>2</sup>. Klagers en beklagde zijn er van uit gegaan dat laatstgenoemde afmeting de juiste was.

De vraag die de Raad in deze zaak dient te beantwoorden is de volgende.

Dient een aankopend makelaar in het kader van een correcte uitoefening van zijn functie te allen tijde de oppervlakte van een woning, die door een collega makelaar, eveneens lid van de Vereniging, te koop wordt aangeboden, zelf na te meten conform de voor de leden van de Vereniging geldende meetinstructie?

De Raad beantwoordt bovenstaande vraag ontkennend. Immers, in het bovengeschetste geval zijn zowel de verkopend als de aankopend makelaar gebonden aan dezelfde meetinstructie. Op de aankopend makelaar, in casu beklagde, rustte derhalve niet de verplichting om de aan te kopen woning zelfstandig na te meten teneinde de door de verkopend makelaar opgegeven oppervlakte van die woning te controleren.

Het vorenstaande lijdt slechts in twee gevallen uitzondering, te weten:

- indien bij de aankopend makelaar gereede twijfel bestaat aan de juistheid van de door de verkopend makelaar vermelde oppervlakte, dan wel:
- indien de koper aan zijn makelaar duidelijk heeft laten weten dat de afmeting van de woning voor hem, de koper, van doorslaggevende betekenis is.

Met betrekking tot de door klagers gekochte woning heeft de verkopend makelaar opgegeven dat de afmeting daarvan 82m<sup>2</sup> bedroeg. In het kader van een mogelijke verkoop van de woning door klagers, ongeveer twee jaar nadien, heeft (een kantoorgenoot van) beklagde de woning opgemeten en is daarbij uitgekomen op een oppervlakte van 75m<sup>2</sup>. Het verschil bedraagt 7m<sup>2</sup> met het destijds door de verkopend makelaar opgegeven aantal vierkante meters. Dit verschil acht de Raad echter niet zodanig groot, dat bij beklagde in 2012, toen hij voor klagers optrad als aankopend makelaar, gereede twijfel had dienen te ontstaan aan de juistheid van de door de verkopend makelaar opgegeven afmeting van de woning.

Op een vraag van de Raad, gesteld ter zitting, of het aantal vierkante meters destijds voor klagers van doorslaggevend belang was en of zij dit ook aan beklagde hebben gemeld, is door klagers ontkennend geantwoord.

De Raad stelt vast dat de hierboven genoemde twee uitzonderingen zich in het onderhavig geval niet hebben voorgedaan. Beklaagde mocht derhalve afgaan op de juistheid van de door de verkopend makelaar verstrekte informatie met betrekking tot de oppervlakte van de door klagers gekochte woning. Op beklagde rustte dan ook niet de taak de woning zelf na te meten dan wel gedaagde te adviseren de woning op te laten meten volgens de NEN 2580-norm.

Voor wat betreft de stelling van klagers dat de woning volgens twee andere makelaars een oppervlakte van slechts 70m<sup>2</sup> zou hebben, merkt de Raad op dat dit laatste niet is komen vast te staan, aangezien klagers daarvan geen bewijs in de vorm van meetrapporten van die andere makelaars hebben overgelegd.

De klacht is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman, G. van den Putten, mevrouw mr. L.C. Klein en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 2 september 2015, ondertekend op 26 oktober 2015.