

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte.

Klagers hebben in 2015 een woning gekocht waarbij beklaagde optrad voor de verkoper. Volgens de opgave van beklaagde bedroeg de woonoppervlakte 120 m2. Toen klagers de woning na ruim een jaar zelf wilden verkopen hebben zij de woning laten inmeten. Volgens het voor klagers vervaardigde meetrapport bedroeg de woonoppervlakte slechts 112 m2. Klagers verwijten beklaagde dat hij destijds een onjuiste woonoppervlakte heeft opgegeven.

De Raad stelt vast dat het in opdracht van klagers vervaardigde meetrapport zeer summier is en geen toelichting op het meetresultaat bevat. Op basis van deze minimale gegevens, en gelet op het feit dat de Raad na marginale toetsing van de door beklaagde gehanteerde berekening, niet tot het oordeel kan komen dat de door beklaagde vervaardigde meting onjuist is, acht de Raad de klacht ongegrond.

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 **J.** en mevrouw **P.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen de heer **K.**, (hierna: beklaagde), lid van de Vereniging. De klacht is door klagers ingediend bij brief van 6 juni 2016 met bijlagen. Door beklaagde is op de klacht gereageerd bij brief van 6 juli 2016 met bijlagen.

Klagers hebben hun standpunt vervolgens nader toegelicht bij brief van 14 juli 2016, waarna door beklaagde nog is gereageerd bij brief van 29 juli 2016 met bijlage.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 27 september 2016, zijn klager J. en beklaagde in persoon verschenen.

DE FEITEN

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

- Op 3 april 2015 hebben klagers de woning gelegen op de derde en vierde verdieping van het pand [adres] gekocht voor een prijs van € 510.000,--. In het kader van deze aankoop zijn klagers bijgestaan door de heer B. van [makelaarskantoor A].

- Genoemde woning werd namens de toenmalig eigenaar te koop aangeboden door beklaagde. Op de website Funda stond vermeld dat de woning een oppervlakte had van 120m2. Ook in de aanbiedings-tekst werd vermeld dat de woning een oppervlakte had van circa 120m2.

- In verband met een gezinsuitbreiding, die door klagers werd verwacht in juni 2016, hebben zij enige tijd voordien besloten de woning te verkopen. Daartoe hebben klagers mevrouw P. van [makelaarskantoor B] ingeschakeld.

- Eind mei 2016 heeft mevrouw P. namens klagers opdracht gegeven aan de firma [C] om van de woning van klagers een meetrapport conform NEN 2580 te vervaardigen. Volgens het rapport van [firma C] d.d. 25 mei 2016 bedroeg de oppervlakte van de woning van klagers 112m².

- Vervolgens hebben klagers contact opgenomen met beklaagde om hem te vragen hoe hij in het kader van de aanbieding van de woning destijds op 120m² was uitgekomen, alsmede of beklaagde een officieel meetrapport conform NEN 2580 had opgemaakt. Beklaagde liet weten dat hij de oppervlakte van de woning zelf had berekend op basis van de hem ter beschikking staande informatie waaronder de plattegronden van de woning. Beklaagde is niet ingegaan op de uitnodiging van klagers om de woning nogmaals na te meten.

- De woning van klagers is te koop aangeboden met een oppervlakte van 112m². De woning is inmiddels verkocht.

DE KLACHT

De klacht houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij omtrent de oppervlakte van de in 2015 aan klagers verkochte woning aan de [adres] een onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven, omdat beklaagde zich niet aan de voor de leden van de Vereniging geldende NEN 2580-meetinstructie heeft gehouden.

HET VERWEER

Beklaagde stelt dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld. Hij heeft de woning reeds eerder, te weten in 2012, te koop aangeboden namens de toenmalig eigenaar. In dat kader heeft beklaagde destijds de oppervlakte van de woning zelf opgemeten en een plattegrond van de woning vervaardigd. Beklaagde stelt dat hij deze inmeting van de woning heeft gedaan conform de NEN 2580-meetinstructie. Beklaagde zou daarbij zijn uitgekomen op een totale woonoppervlakte van 121,84m². Op dit aantal heeft beklaagde een aftrek toegepast van 1,84m² in verband met enkele kleine, niet te gebruiken oppervlakten. Beklaagde wijst er op dat de door klagers in het kader van deze klachtprocedure overgelegde plattegronden van de woning verschillende maatvoeringen kennen, met name waar het betreft de vierde verdieping. Beklaagde bestrijdt de juistheid van het rapport van [firma C]. Hij stelt dat [firma C] ten onrechte tweemaal 4m² terzake van het trapgat in mindering heeft gebracht. Volgens beklaagde is het trapgat echter kleiner dan 4m², hetgeen betekent dat de oppervlakte daarvan wel tot de woonoppervlakte mag worden gerekend. Beklaagde wijst er voorts op dat hij zelf de entree, gelegen op de tweede verdieping van het pand heeft meegenomen in de meting, terwijl uit het rapport van [firma

C] niets blijkt van deze entree. Volgens beklagde bedraagt de oppervlakte daarvan 2,5 m².

Beklaagde stelt dat het rapport van [firma C] onvolledig en onduidelijk is.

DE BEOORDELING

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

Klagers hebben de plattegronden van de woning overgelegd, zoals deze in 2015 op Funda stonden afgebeeld, alsook het rapport van [firma C] d.d. 25 mei 2016 en de in 2016 van de woning vervaardigde plattegronden.

De Raad stelt vast dat de plattegronden uit 2015 en 2016 niet geheel identiek zijn voor wat betreft de maatvoering. Ook constateert de Raad dat de oppervlakte van het trapgat op de plattegronden uit 2015 kleiner is afgebeeld dan op de plattegronden uit 2016.

Het rapport van [firma C] is zeer summier. Het rapport bevat geen toelichting op het meetresultaat. In het rapport wordt slechts gesteld dat de totale gebruiksoppervlakte van de woning 112m² bedraagt. Op basis van deze minimale gegevens, en gelet op het gegeven dat de Raad na marginale toetsing van de door beklagde gehanteerde berekening, niet tot het oordeel kan komen dat de door beklagde vervaardigde meting onjuist is, concludeert de Raad dat de klacht **ongegrond** is.

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, J.B. Boerman, G.W.J.M. van den Putten, mevrouw mr. drs. W. Aardenburg en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 27 september 2016, ondertekend op 8 november 2016.