

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte.

De kopers van een woning (klagers) verwijten de makelaar van de verkoper (beklaagde) dat zij een onjuiste opgave van de woonoppervlakte heeft gedaan. Beklaagde had aangegeven dat de oppervlakte 113 m2 bedroeg maar na de aankoop bleek dat zo 'n 5 m2 minder te zijn.

De Raad stelt vast dat zowel beklagde als het door klagers ingeschakelde architectenbureau aangeven de woning volgens de NEN-2580 norm te hebben gemeten. De Raad ziet geen aanleiding om aan deze stelling van partijen te twijfelen. De Raad kan op basis van de overgelegde tekeningen niet beoordelen welke meting de juiste is. Gezien het verschil in uitkomst (ruim 5 m2) was het wellicht zorgvuldiger geweest wanneer beklagde had onderzocht waarin dit verschil gelegen was door een onafhankelijk meetrapport te laten rechtvaardigen. Door dit na te laten kan echter niet gesteld worden dat beklagde klachtwaardig gehandeld heeft.

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 **R.** en mevrouw **S.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen mevrouw **Z.**, (hierna: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klagers ingediend bij e-mail van 29 april 2016 met bijlagen. Namens beklagde is op de klacht gereageerd door mr. S. bij verweerschrift van 20 juni 2016 met bijlagen.

Klagers hebben hun standpunt vervolgens nader toegelicht bij e-mail van 24 juni 2016 met bijlagen, waarna mr. S. voornoemd namens beklagde nog heeft gereageerd bij dupliek van 3 augustus 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 27 september 2016, zijn klager R. en beklagde in persoon verschenen. Beklaagde werd bij die gelegenheid bijgestaan door mr. S. voornoemd.

DE FEITEN

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

- Op 14 januari 2016 hebben klagers de woning aan de [adres] gekocht voor een koopprijs van € 470.000,-. Het betreft hier een woning gelegen op de eerste en tweede verdieping van het pand. De woning beschikt over een dakterras. In het kader van deze aankoop zijn klagers bijgestaan door de heer H. van [makelaarskantoor X] te A. De woning is op 15 maart 2016 aan klagers geleverd. In verband met een na de koop door klagers ontdekt verborgen gebrek aan de woning hebben verkopers een korting op de koopprijs gegeven van € 5.316,89.

- De woning werd namens de verkopers te koop aangeboden door beklagde. Op de website Funda alsook in de aanbiddingstekst stond vermeld dat de woning een woonoppervlakte heeft van 113m².

- Kort na de levering van de woning hebben klagers in het kader van een door hen af te sluiten extra hypotheek een taxatierapport van de woning laten opmaken. De taxatie is op 29 maart 2016 vervaardigd door de heer C. van [makelaarskantoor Y] te A. In het rapport van de heer C. is vermeld dat de oppervlakte van de woning 107m² bedraagt, hetgeen 6m² minder is dan het door beklagde opgegeven aantal vierkante meters. De door de heer C. vermelde oppervlakte betrof geen meting conform de door de Vereniging gehanteerde norm NEN 2580.

- De makelaar van klagers heeft naar aanleiding van een en ander aan beklagde de vraag voorgelegd hoe het verschil in oppervlakte te verklaren is. Beklagde liet bij monde van haar collega weten dat zij niet over een meetrapport van de woning beschikte.

- Vervolgens heeft de makelaar van klagers een meetrapport conform de NEN 2580 norm op laten maken door [architectenbureau W]. In laatstgenoemd rapport d.d. 26 april 2016 is een woonoppervlakte van 107.6m² opgenomen.

- Klagers hebben op 28 april 2016 per e-mail aan beklagde laten weten dat zij een klacht tegen haar zouden indienen.

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 zij met betrekking tot de oppervlakte van de in 2016 aan klagers verkochte woning aan de [adres] een onjuiste opgave heeft gedaan door de woning aan te bieden met een oppervlakte van 113m², terwijl deze in werkelijkheid een oppervlakte van 107.6m² heeft. Klagers stellen dat zij een kleiner huis hebben gekocht dan hen was voorgespiegeld en dat dit gegeven een mogelijke verkoop in de toekomst zou kunnen bemoeilijken, alsook dat die verkoop tot een lagere opbrengst zal kunnen leiden.

HET VERWEER

Beklaagde stelt dat zij in het kader van haar verkoopopdracht de woning heeft opgemeten volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van de Vereniging en dat zij vervolgens op Funda en in de verkoopbrochure een woonoppervlakte van 113 m² heeft vermeld. Naar aanleiding van de klacht van klagers heeft beklaagde de woning nogmaals nagemeten aan de hand van drie door de verkopers/eigenaars aangeleverde plattegrondtekeningen. Daarbij is zij opnieuw uitgekomen op (circa) 113m². Ook in de BAG viewer van het kadaster staat vermeld dat de woning een oppervlakte van 113m² heeft, aldus beklaagde.

Beklaagde wijst er voorts op dat op 14 maart 2016, kort voor de levering van de woning aan klagers, nog een taxatierapport is opgemaakt door mevrouw G., in welk rapport een oppervlakte van de woning van 110m² wordt vermeld. Beklaagde stelt dat er in het rapport van [architectenbureau W] een optelfout zit. Voorts wijst beklaagde er op dat er thans vier verschillende metingen voorhanden zijn welke respectievelijk uitkomen op 107m² (C.), 107,6m² ([W]), 110m² (G.) en 113m² (beklaagde). Reeds op grond van deze verschillende uitkomsten kan niet gesteld worden dat de meting van beklaagde onjuist is. Samenvattend is beklaagde van mening dat zij niet klachtwaardig heeft gehandeld

DE BEOORDELING

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

De Raad stelt vast dat beklaagde haar meting heeft verricht op basis van de kleurentekeningen die zijn gevoegd bij de verkoopbrochure. Beklaagde stelt dat zij haar meting heeft uitgevoerd conform de NEN 2580-norm. Ook het door klagers ingeschakelde architectenbureau [W] stelt de oppervlakte van de woning te hebben gemeten volgens de NEN-2580 norm.

De Raad ziet geen aanleiding te twijfelen aan de stelling van beide partijen dat de woning door dan wel namens hen conform genoemde norm is opgemeten. Op basis van de in deze klachtprocedure overgelegde tekeningen kan de Raad echter niet beoordelen welke meting de juiste is. Vast staat dat het verschil in uitkomst tussen de meting aan de zijde van klagers en die van beklaagde ruim 5m² bedraagt. Gezien dit verschil in uitkomst was het naar de mening van de Raad wellicht zorgvuldiger geweest wanneer beklaagde had onderzocht waarin dit verschil gelegen was en had het op de weg van beklaagde gelegen om naar aanleiding van dit onderzoek een onafhankelijk meetrapport te laten vervaardigen. Door dit na te laten kan echter niet gesteld worden dat beklaagde klachtwaardig heeft gehandeld.

De klacht is mitsdien **ongegrond**.

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.