

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste oppervlakte in veilingbrochure. Meetinstructie bij aankoop op veiling.

Beklaagde heeft in opdracht van de hypotheekhouder de veiling van een appartement begeleid. Klager heeft het appartement op de veiling gekocht. Hij verwijt beklagde dat hij in de veilingbrochure had vermeld dat de woning een vloer oppervlak van 80 m² had. Na de aankoop bleek dit slechts 64 m² te zijn. Beklaagde heeft er op gewezen dat hij de oppervlakte niet heeft kunnen nameten omdat hem door de bewoner de toegang tot de woning geweigerd werd.

De Raad gaat er op basis van de feiten van uit dat in de oppervlakteberekening van beklagde niet op basis van de geldende meetinstructie tot stand is gekomen. Beklaagde heeft een onjuiste oppervlakte vermeld met een dusdanige afwijking dat hij niet de zorgvuldigheid heeft betracht waarop ook een koper op de veiling aanspraak kan maken. Weliswaar is in de meetinstructie niet vermeld dat deze ook voor objecten geldt die op de veiling worden aangeboden, maar hieruit vloeit niet voort dat die instructie niet van toepassing zou zijn op die objecten. De omstandigheid dat beklagde het appartement niet heeft kunnen nameten omdat hij de woning niet kon of mocht betreden maakt dit niet anders. Beklaagde heeft immers in zijn brochure van die omstandigheid geen melding gemaakt en heeft door desondanks de vermelding van de oppervlakte te handhaven, de gerechtvaardigde verwachting van de veilingkopers miskend.

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van een klacht d.d. 21 juni 2013 als ingediend door de heer M., wonende te U., hierna te noemen klager, gericht tegen makelaar de heer S., verbonden aan het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] te A., hierna te noemen beklagde. Beklaagde heeft hierop geantwoord bij brief van 9 augustus 2013. Vervolgens heeft klager gerepliceerd per e-mail van 13 augustus 2013, waarna beklagde heeft gedupliceerd bij brief van 6 september 2013.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Op de mondelinge behandeling van de klacht op 11 december 2013 is klager in persoon verschenen, evenals beklagde.

DE FEITEN

Beklaagde heeft als makelaar een executieveiling begeleid van het appartement met het adres [adres], hierna te noemen het appartement. Deze veiling is geschied in opdracht van de hypotheekhouder van het appartement, en heeft plaatsgevonden op 27 mei 2013 op de Eerste Amsterdam Onroerend Goed Veiling te Amsterdam. Beklaagde werkte eveneens in

opdracht van de hypotheekhouder. Op deze veiling heeft klager het appartement gekocht voor € 126.000,=.

In de veilingbrochure, als opgesteld door beklagde, staat onder meer het volgende opgenomen:

“Het betreft een 4-kamerappartement van circa 80 m².

(...)

De bruto vloeroppervlakte is circa 80 m².

(...)

Het appartementsrecht is, voor zover bekend, in gebruik bij de eigenaar.

(...)

Indien mogelijk te bezichtigen iedere dinsdag en donderdag, alsmede op de verkoopdag, van 14.00 tot 16.00.”

Als bijlage bij de brochure bevindt zich een splitsingstekening. Hierop staat het appartement in kwestie afgebeeld, zonder vermelding van afmetingen en/of schaal van de tekening.

In het informatie-uitwisselingssysteem van Funda/Realworks, als door makelaars van de Vereniging wordt gebruikt, bevindt zich een zogeheten stamkaart van het appartement d.d. 18 juni 2008. In deze stamkaart is onder meer opgenomen:

“Woonoppervlakte: 80 m²”.

Uit de stamkaart blijkt verder dat de beherend makelaar in 2008 het appartement te huur heeft aangeboden onder de vermelding:

“Totaal woonoppervlak: ca. 80 m².”

Op 17 juni 2013 heeft klager aan beklagde een e-mail gestuurd met de volgende mededeling:

“Ik ben vandaag eigenaar geworden. Volgens mijn berekening is de BVO 60 meter ipv 80 meter. Daar ben ik niet blij mee natuurlijk. Hoe lossen we dit op?”

DE KLACHT

Klager heeft naar voren gebracht dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld omdat hij in de veilingbrochure als bruto-vloeroppervlak van het appartement 80 m² heeft gemeld terwijl dit niet meer is dan 64 m².

Door deze handelwijze heeft beklagde, zo meent klager, tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Het standpunt van klager

Klager heeft naar voren gebracht dat hij op de veiling het appartement heeft gekocht in de veronderstelling dat beklagde correcte informatie had gegeven over de woonoppervlakte. Klager – een leek - heeft het appartement niet van te voren kunnen bezichtigen en heeft volledig moeten vertrouwen op de informatie van beklagde. Nu beklagde in zijn brochure over een bruto-vloeroppervlak van 80 m² heeft gesproken, maar na de meting door klager deze oppervlakte slechts circa 64 m² bleek te zijn, kan het appartement niet als “echt goedkoop” worden beoordeeld, zo meent klager. Sterker nog, als klager de gangbare prijs per vierkante meter omrekent naar het reële vloeroppervlak van het appartement, dan had hij een prijs van € 100.800,= dienen te betalen. Klager heeft dus te veel betaald, zo meent hij, en dus schade geleden in zijn ogen. Ook verhuur van het appartement zou in het nadeel van klager uitvallen, zo meent hij. Dit komt omdat de huurprijs slechts kan worden gebaseerd op het feitelijke vloeroppervlak van het appartement, en niet op de betaalde aankoopprijs.

Klager is verder van mening dat als beklagde de splitsingstekening goed had bestudeerd, hij had kunnen opmerken dat het door hem gehanteerde oppervlak daarmee niet overeenstemde. Klager vindt ook dat beklagde te weinig inspanning heeft verricht om de binnenzijde van het appartement te bezichtigen. Klager heeft namelijk direct na zijn verwerving van het appartement contact opgenomen met de voormalig beherend makelaar, die nog over de sleutel van het appartement bleek te beschikken. Dit had beklagde ook kunnen doen, maar hij liet dit na. Op grond van dit alles, zo meent klager, heeft beklagde klachtwaardig gehandeld.

Het standpunt van beklagde

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat hij het appartement niet heeft kunnen bezichtigen en derhalve evenmin de oppervlakte van het appartement heeft kunnen meten. De eigenaar en/of bewoner van het appartement heeft, ondanks herhaald verzoek door beklagde, nooit medewerking verleend. Ook al had beklagde over de sleutel van het appartement beschikt, zo heeft hij aangevoerd, dan had dit geen wijziging in de situatie gebracht. Immers, ook met sleutel heeft beklagde toestemming nodig van de gerechtigde om binnen te treden.

Beklaagde heeft zich wat betreft het verzamelen van informatie gebaseerd op informatie van andere makelaars die in dit complex eerder appartementen hadden verhuurd of

verkocht. Uit de zogeheten stamkaart blijkt dat het appartement in 2008 is verhuurd en dat bij de toenmalige omschrijving een oppervlakte van 80 m² werd genoemd. Het is niet zo, zo heeft beklagde zich verder verweerd, dat hij niet heeft gelet op de splitsingstekening. Integendeel, beklagde heeft deze onderzocht, maar vond daarin geen aanleiding om de in de stamkaart genoemde oppervlakte te wijzigen. Beklaagde handhaaft dat hij zorgvuldig is geweest, mede doordat hij de stamkaart van drie praktisch identieke appartementen in dezelfde flat heeft bekeken. Ook op die kaarten werd een oppervlakte van 80 m² vermeld.

Meer in zijn algemeenheid is hij van mening dat de gang van zaken in zijn geheel voor risico van klager is. Immers, bij een executieveiling is elke aansprakelijkheid uitgesloten. Verder is beklagde van mening dat van schade aan de zijde van klager geen sprake kan zijn. Niet alleen klager heeft op de veiling biedingen uitgebracht. Er waren andere partijen aanwezig die € 120.000,-, € 122.000,- en € 124.000,- hebben geboden. Dat scheelt niet veel met het bedrag waarvoor klager uiteindelijk het appartement heeft gekocht. Nu er meer interesse was voor het appartement kan klager volgens beklagde niet volhouden dat er sprake is van schade.

De beoordeling door de Raad:

In de eerste plaats brengt de Raad naar voren dat hij niet bevoegd is een oordeel te vellen over de vraag in hoeverre klager schade heeft geleden door het handelen of nalaten van beklagde. De beoordeling daarvan is uitsluitend voorbehouden aan de civiele rechter.

Vervolgens overweegt de Raad als volgt.

Het Algemeen Bestuur van de Vereniging heeft op 18 maart 2010 besloten om de leden te verplichten om op basis van de voorschriften die zijn opgenomen in de “Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580”, zorg te dragen voor de aanmelding van te koop aangeboden woonhuizen in het uitwisselingsstelsel van de NVM, en op Funda. De ledenraad van de Vereniging heeft vervolgens besloten dat vanaf 15 juni 2010 ten aanzien van nieuw aangeboden woonhuizen aan deze voorschriften moest zijn voldaan, en ten aanzien van de vóór 15 juni 2010 aangeboden woonhuizen de verstrekte informatie met betrekking tot de gebruiksoppervlakte zo nodig zou worden aangepast. De ledenraad van de Vereniging heeft vervolgens besloten dat met ingang van 1 september 2010 in alle gevallen de instructie moet worden toegepast, en dat het nalaten daarvan tot sancties kan leiden. Vanaf 1 december 2010 heeft de Vereniging op basis van steekproeven controle uitgeoefend op de naleving van de instructie.

Uitgangspunt is, zo heeft de Centrale Raad van Toezicht van de Vereniging onder meer overwogen in zijn uitspraak van 6 juni 2013 onder nummer 13-2442, dat derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Het behoort tot de taak van de makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt waarvan later blijkt dat

daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat. Dat geldt in het bijzonder voor de in de verkoopdocumentatie opgenomen gebruiksoppervlakte omdat de gegevens daarover voor potentiële kopers in het algemeen een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing.

Beklaagde heeft een brochure opgesteld inzake het appartement met het oog op de verkoop daarvan op de veiling van 27 mei 2013, derhalve bijna drie jaar na de invoering van de Meetinstructie. Beklaagde heeft aangevoerd dat, nu hij geen medewerking verkreeg van de rechthebbende op het appartement binnen te treden, hij derhalve evenmin het appartement heeft kunnen nameten. De Raad verwerpt de stelling van klager dat, als beklagde navraag bij de voormalig behorend makelaar had gedaan, hij de sleutel van het appartement had kunnen verkrijgen om vervolgens alsnog de oppervlakte te kunnen vaststellen. De Raad onderschrijft op dit punt het verweer van beklagde dat het bezit van de sleutel niet de bevoegdheid tot het binnentreden van het appartement met zich meebracht.

Een en ander neemt niet weg dat beklagde in de brochure als bruto-vloeroppervlak van het appartement 80 m² heeft vermeld terwijl klager heeft gesteld dat bedoeld oppervlak niet meer is dan 64 m². De Raad heeft op basis van de splitsingstekening niet de gebruiksoppervlakte van het appartement op basis van de instructie kunnen vaststellen. Nu beklagde de door hem gehanteerde oppervlakte heeft overgenomen van de stamkaart die in 2008 tot stand is gekomen, derhalve voorafgaand aan de invoering van de Meetinstructie, gaat de Raad er vanuit dat die oppervlakte niet op basis van de instructie tot stand is gekomen. Hierin betreft de Raad dat weliswaar klager geen meetrapport heeft overgelegd, maar beklagde evenmin.

De Raad trekt derhalve de conclusie dat beklagde een onjuiste oppervlakte heeft vermeld met een dusdanige afwijking dat niet kan worden geoordeeld dat beklagde de te verlangen zorgvuldigheid heeft betracht waarop ook een koper op een veiling aanspraak kan maken. De Raad overweegt in dit verband dat weliswaar in de Meetinstructie niet valt aan te treffen dat deze ook voor objecten geldt die op de veiling worden aangeboden, maar dat hieruit niet voortvloeit dat de instructie niet van toepassing zou zijn op die objecten. De omstandigheid dat beklagde het appartement feitelijk niet heeft kunnen meten daar hij dit niet kon dan wel mocht betreden maakt dit niet anders. Beklaagde heeft immers van die omstandigheid in zijn brochure geen melding gemaakt, bijvoorbeeld door de vermelding van: “Meetinstructie heeft niet toegepast kunnen worden”, of “Makelaar heeft appartement niet kunnen binnentreden”. Hierdoor heeft beklagde, door desondanks de vermelding van de oppervlakte van het appartement te handhaven, de gerechtvaardigde verwachtingen van de veilingkopers miskend. De klacht is derhalve **gegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad bij de behandeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager, inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**.

Ingevolge artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. 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. In dit geval acht de Raad een **berisping** op zijn plaats.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 33 van het Reglement Tuchtrechtspraak, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Makelaarsvereniging Amsterdam een bedrag dient te voldoen. Gelet op het feit dat het hier de vermelding van het woonoppervlak betrof van een appartement dat op de veiling werd aangeboden, en in de Meetinstructie niet expliciet staat vermeld dat de instructie ook voor objecten geldt die op de veiling worden aangeboden, acht de Raad termen aanwezig dat beklaagde niet het volledige bedrag draagt van de kosten gevallen op deze procedure. Het bedrag dat beklaagde als vermeld dient te betalen wordt door de Raad vastgesteld op EUR **1.100,-** (zegge: elfhonderd euro), zijnde de helft van genoemde kosten.

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, Mw Mr LC. Klein, G.W. Bakker, P.H. Roos en Mr. R. Vos, op 11 december 2013, ondertekend op 18 februari 2014.

Mr J.P. Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 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, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein