

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste oppervlakte.

Klaagster heeft in 2012 een woning gekocht waarbij beklagde optrad als makelaar van de verkoper. Blijkens de verkoopbrochure zou de oppervlakte van de woning 85 m2 bedragen. Toen klaagster de woning in 2014 wilde verkopen bleek de woning kleiner te zijn dan in 2012 was aangegeven. Klaagster verwijt beklagde dat hij destijds onjuiste informatie over de oppervlakte van de woning heeft verschaft. Na bestudering van verschillende overgelegde meetbrieven en een bij de woning behorende tekening is voor de Raad niet komen vast te staan dat de woning de door klaagster gestelde oppervlakte van 78,12 m2 heeft. De klacht wordt dan ook ongegrond geacht.

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 mevrouw **V.** (hierna te noemen: klaagster), gericht tegen de heer **S.**, (hierna: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is op 2 maart 2015 door klaagster ingediend bij e-mail met bijlagen. Namens beklagde is op de klacht gereageerd door mr. Z., advocaat te R., bij verweerschrift van 22 april 2015 met bijlagen.

Klaagster heeft haar standpunt vervolgens nader toegelicht bij e-mail van 20 mei 2015 met bijlagen, waarna namens beklagde nog is gereageerd door mr. Z. voornoemd bij memorie van dupliek d.d. 1 juli 2015 met bijlage.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 26 augustus 2015, zijn klaagster en beklagde in persoon verschenen.

Klaagster werd ter zitting vergezeld door de heer B., verbonden aan [adviesbureau P.], en mevrouw [v.d. B.]. Beklagde werd ter zitting bijgestaan door mr. Z.

Na de sluiting van de zitting zijn door klaagster nog enkele aanvullende stukken aan de Raad gestuurd. In het kader van een goede procesorde heeft de Raad deze stukken echter niet in zijn beoordeling betrokken.

DE FEITEN

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

- In het jaar 2012 was klaagster op zoek naar een koopwoning te A. In dat kader heeft zij in februari 2012 de woning aan de [adres] bezichtigd. Deze woning werd door beklagde namens de verkoper sedert eind december 2011 te koop

aangeboden voor een vraagprijs van € 389.500,--. Volgens de verkoopbrochure zou de woning een oppervlakte hebben van 85m².

- Klaagster had interesse in bovengenoemde woning. Tussen haar en beklagde hebben vervolgens onderhandelingen plaatsgevonden over de aankoop van deze woning, doch het door klaagster gedane, laatste bod is door de opdrachtgevers van beklagde afgewezen.

- Vervolgens heeft klaagster beklagde verzocht als haar aankoopmakelaar op te treden bij haar zoektocht naar een geschikte woning te A. Nadat beklagde samen met klaagster een aantal te koop staande woningen, die mogelijk geschikt zouden zijn voor klaagster, had bezichtigd, bleek dat de verkopers van de woning aan de [adres] bereid waren hun prijs te verlagen. Beklagde heeft dit aan klaagster laten weten en heeft daarbij aangegeven dat hij, indien er opnieuw onderhandeld zou worden over de verkoopprijs van genoemde woning, niet langer als aankoop-makelaar voor klaagster kon optreden, aangezien hij reeds de verkoopmakelaar met betrekking tot de woning aan [adres] was. Voor klaagster was dit duidelijk.

- De onderhandelingen over de aankoop van de woning aan [adres] zijn succesvol verlopen. Klaagster heeft in augustus 2012 de woning verworven voor een koopprijs van € 369.000,--.

- In 2014 heeft klaagster de mogelijkheden tot verkoop dan wel verhuur van haar woning onderzocht. Daartoe heeft zij in juli 2014 een makelaar ingeschakeld, die de woning van klaagster indicatief heeft opgemeten en daarbij uitkwam op een oppervlakte van 78m². Op advies van deze makelaar heeft klaagster aan [adviesbureau P.] opdracht gegeven de woning op te meten conform de NEN 2580-norm. [Adviesbureau P.] kwam in zijn rapport van 9 oktober 2014 uit op een gebruikersoppervlak van 76,95 m², hetgeen een afwijking van circa 8m² oplevert ten opzichte van de destijds door beklagde vermelde oppervlakte van de woning van 85m².

- Klaagster heeft zich vervolgens tot beklagde gewend en zich erover beklagd dat deze destijds een onjuist aantal vierkante meters in de aanbiddingstekst met betrekking tot de woning heeft gehanteerd. Klaagster was van oordeel dat zij aldus een te hoge koopprijs voor de woning had betaald. Zij maakt aanspraak op vergoeding door beklagde van de door haar gestelde schade. Hieromtrent is momenteel een civiele procedure tussen partijen aanhangig.

DE KLACHT

De klacht van klaagster houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed

makelaar betaamt doordat hij omtrent de oppervlakte van de in 2012 door klaagster gekochte woning aan de [adres] onjuiste informatie heeft verstrekt door in de verkoopbrochure te vermelden dat deze woning een oppervlakte had van 85m², terwijl uit een later in opdracht van klaagster door [adviesbureau P.] opgemaakt meetrapport blijkt dat deze oppervlakte circa 8m² minder bedraagt, te weten 76,95m².

HET VERWEER

Beklaagde stelt dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld en dat de destijds door hem gemeten oppervlakte van de woning, te weten 85m², juist is. Beklaagde stelt voorts dat hij de woning reeds in 2010 – voor de eerste keer - in verkoop had gekregen en dat hij ter gelegenheid daarvan de woning heeft opgemeten volgens de toen reeds binnen de Vereniging geldende meetinstructie.

Beklaagde stelt tenslotte dat het in 2014 in opdracht van klaagster door [adviesbureau P.] opgemaakte meetrapport ondeugdelijk is, nu dit rapport is gebaseerd op de NEN 2580 “Oppervlakten en inhouden van gebouwen”, 1e druk mei 2007. Naar het oordeel van beklaagde had [adviesbureau P.] de meetinstructie versie 8 februari 2010 dienen te hanteren die ook door hem, beklaagde, is gehanteerd. Volgens beklaagde wijkt de versie uit 2007 op relevante punten af van de in 2010 geldende NEN-norm.

Beklaagde wijst er bovendien op dat klaagster in oktober 2014 heeft aangegeven dat een door haar ingeschakelde taxateur was uitgekomen op een oppervlakte van 72m². Een opmeting door verschillende personen kan derhalve leiden tot verschillende uitkomsten, aldus beklaagde.

Tenslotte stelt gedaagde dat het hem niet duidelijk is wat er nu precies door [adviesbureau P.] is opgemeten.

DE BEOORDELING

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

Door de ter zitting aanwezige heer B. van [adviesbureau P.] is meegedeeld dat de meetinstructie 2007, waarop in 2008 een correctieblad is afgegeven, niet anders is dan de in 2010 geldende versie. Klaagster heeft er op gewezen dat door beklaagde geen onderbouwing is gegeven van de door hem gestelde 85m² die hij in de verkoopbrochure aan de woning heeft toegekend.

Wat van het vorenstaande ook zij: de Raad dient zich in deze kwestie te beperken tot een oordeel over het meetrapport en de daarbij behorende meetbrief van [adviesbureau P.].

De Raad stelt vast dat bij de klacht van klagster een meetbrief van [adviesbureau P.] is gevoegd, die uitkomt op een totaal oppervlak van de woning van 76,95 m². Bij conclusie van repliek is een andere meetbrief van de hand van [adviesbureau P.] verstrekt, waarin deze laatste uitkomt op een oppervlakte van 78,12 m². Ter zitting van de Raad is laatstbedoelde meetbrief, toegelicht door de heer B., uitgebreid bestudeerd door alle betrokkenen, zulks in combinatie met de plattegrond van de woning.

Het verschil in resultaat tussen de meetbrief van [adviesbureau P.], die bij het indienen van de klacht is overgelegd en die welke bij repliek door klagster is overgelegd is gering, doch de wijze waarop [adviesbureau P.] tot zijn berekeningen is gekomen verschilt aanzienlijk. In de eerdere meting heeft [adviesbureau P.] de oppervlakten van de diverse ruimten in de woning vermeld en deze vervolgens bij elkaar opgeteld, hetgeen resulteerde in 76,95m². In de tweede meting is [adviesbureau P.] uitgegaan van de totale oppervlakte van de door klagster gekochte verdieping ad 95,48m², waarop vervolgens de oppervlakten van het trappenhuis, de gangbreedte en het balkon in mindering zijn gebracht, resulterend in een oppervlakte van 78,12m².

Van belang is in dit geval de 'gangbreedte' die [adviesbureau P] in mindering heeft gebracht, te weten 7,1m². De bewuste gang is door de Raad echter niet waargenomen op de bij de woning behorende tekening.

Voor de Raad is derhalve niet vast komen te staan dat de woning van klagster de door haar gestelde oppervlakte van 78,12m² heeft.

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, mr. W. van Otterloo en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 26 augustus 2015, ondertekend op 14 oktober 2015.

