

Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Onjuiste woonoppervlakte. Kwaaitaalvloer.

De koper van een woning (klager) verwijt de makelaar van de verkoper (beklaagde) dat hij op Funda heeft vermeld dat de woonoppervlakte 146 m² bedroeg terwijl die oppervlakte in werkelijkheid substantieel kleiner bleek te zijn. Daarnaast wordt beklagde verweten dat hij klager onvoldoende informatie over (het herstel van) de aanwezige Kwaaitaalvloer heeft verstrekt.

De Raad overweegt dat van een zorgvuldig handelend makelaar mag worden verwacht, dat hij meteen bij de aanbieding van een woonhuis duidelijk aangeeft welk deel van de oppervlakte van het te verkopen

pand voor normaal gebruik als woning bestemd is en welk deel als garage.

Weliswaar heeft de makelaar op dat punt onvoldoende zorgvuldigheid betracht, maar daar staat tegenover, dat hij klager alle gelegenheid heeft gegeven om de woning met de garage zelf op te meten en te bekijken. De makelaar heeft bovendien voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst diverse berekeningen en tekeningen van de oppervlakten aan klager verstrekt, zodat niet geconcludeerd kan worden dat klager daarover onjuist was geïnformeerd; en zeker niet op het moment, dat hij de koopovereenkomst ondertekende. Onder deze omstandigheden acht de Raad de omissie in de Funda-advertentie niet van zodanig gewicht, dat die een klacht daarover rechtvaardigt. Dat de makelaar niet heeft voldaan aan zijn mededelingsplicht ter zake de Kwaaitaalvloer is niet komen vast te staan en de Raad verklaart de klacht dan ook ongegrond.

DE RAAD VAN TOEZICHT BREDA VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak

in de zaak van:

de heer **V.**, [adres] klager,

Tegen:

de heer **J.**, aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan [makelaarskantoor X[adres]. Gemachtigden: mr. G. en mr. W.([bedrijfsnaam]),[adres] beklagde, hierna te noemen “de makelaar”.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Per e-mail van 4 februari 2015, inclusief bijlagen, heeft klager zijn klacht tegen de makelaar ingediend bij NVM Consumentenvoorlichting, die de klacht per brief van 12 februari 2015, met bijlagen, heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. Per brief van 27 maart 2015, met bijlagen, hebben de gemachtigden van de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Per e-mail van 20 mei 2015 heeft klager nog een aantal bijlagen in het geding gebracht.
- 1.4. Ter zitting van 1 juni 2015 van de Raad zijn verschenen:
 - klager vergezeld van de heer M.
 - de heren J. en S. van [makelaarskantoor X]
 - de heren mr. G. en mr. W., gemachtigden van de makelaar.
- 1.5. Partijen zijn gehoord door de Raad en zij hebben hun standpunten nader toegelicht. Daarbij heeft mr. G. zich bediend van een pleitnota.
Verder is de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen, versie januari 2013, nog ter tafel gekomen.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

- 2.2. Op 27 januari 2014 heeft klager een woonhuis in M. gekocht, welk woonhuis vervolgens op 27 februari 2014 aan hem is geleverd. De makelaar bemiddelde voor de verkoper en klager werd als koper bijgestaan door [makelaarskantoor Y].
- 2.3. Het woonhuis betrof, volgens de omschrijving op Funda, een “bungalow, vrijstaande woning” met 146 m² woonoppervlakte. Verder werd onder meer vermeld dat de ruime garage met oprijlaan was voorzien van een lichtkoepel en witgoedaansluiting, terwijl deze bovendien zowel via de studeerkamer als via buiten te bereiken was..
- 2.4. Op 16 december 2013 heeft klager de woning bezichtigd en op 19 december 2013 heeft diens makelaar dat gedaan. Vervolgens heeft de makelaar op verzoek van klager nog op 9, op 23 en op 24 januari 2014 per email aan klager plattegronden van de woning toegestuurd. Geruime tijd na de verkoop in december 2014 heeft [bouwkundig tekenbureau Z] in opdracht van klager de oppervlakten van de woning berekend volgens de NEN 2580. Dit bureau kwam daarbij tot de navolgende uitkomsten:
- 151,8 m² bruto vloeroppervlakte
 - 115,6 m² gebruiksoppervlakte woning
 - 20 m² gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimten
- 2.5. Op 30 december 2013 is op verzoek van klager een bouwkundige keuring uitgevoerd. In de rapportage wordt bij het onderdeel “Begane grondvloer” opgemerkt:
- Renovatie onder garage waargenomen, overige delen niet waargenomen en op meerdere balken betonrot geconstateerd tijdens de inspectie.*
- 2.6. Op verzoek van de makelaar heeft [bedrijf B] op 10 januari 2014 een offerte uitgebracht voor verder herstel van de 4 in 2004 niet herstellende Kwaaitaalvloeren. Naar aanleiding van deze offerte, die uitkwam op € 6.835,16 ex BTW, heeft klager een korting van € 9.000,00 op de koopsom gekregen.

- 2.7. Volgens een brief van [bedrijfsnaam van de gemachtigden van beklaagde] aan klager van 13 oktober 2014 zou klager hebben erkend, dat de makelaar met betrekking tot de Kwaaitaalvloer aan zijn mededelingsplicht heeft voldaan. [Bedrijfsnaam van de gemachtigden van klager] schrijft in die brief:

“Terecht stelt u in uw brieven d.d. 3 juni 2014 en 18 augustus 2014 dat onze verzekerde heeft voldaan aan haar mededelingsplicht ter zake de aanwezige Kwaaitaalvloer”.

3. De klacht

- 3.1. Klager verwijt de makelaar dat deze de woning op Funda heeft gepresenteerd met een woonoppervlakte van 146 m² terwijl hij enkele maanden na de koop heeft geconstateerd dat de woonoppervlakte substantieel kleiner is dan 146 m². Het door klager ingeschakelde bouwkundig tekenbureau [Z] is in zijn berekeningen uitgekomen op een woonoppervlakte van 115 m².

- 3.2. Verder verwijt klager de makelaar dat deze hem bij de bezichtiging van de woning heeft gezegd dat hij zich geen zorgen hoefde te maken over de Kwaaitaalvloer aangezien die in 2003 ondersteund was door opspanliggers, geplaatst door het bedrijf [B]. De door [B] gehanteerde constructieve oplossing zou bovendien door middel van garanticertificaten tot 20 jaar na de herstelwerkzaamheden van 2003 gewaarborgd zijn.

Bij de in opdracht van klager uitgevoerde bouwkundige keuring bleek echter dat die constructieve herstelwerkzaamheden door [bedrijf B] slechts in één van de 5 ruimten onder woning was uitgevoerd en wel onder de garage. De mededeling van de makelaar dat klager zich geen zorgen hoefde te maken bleek daarmee onwaar.

4. Het verweer

4.1. Met betrekking tot de woonoppervlakte van de woning voert de makelaar aan dat hij tot 146 m² is gekomen door een berekening aan de hand van de bouwtekeningen zoals deze door verkoopster beschikbaar waren gesteld. Op Funda heeft de makelaar geen uitsplitsing gemaakt naar de gebruiksoppervlakten wonen, inpandige ruimte, externe bergruimte, en gebouwgebonden buitenruimte. De makelaar heeft vervolgens na vragen van klager aan [bedrijf P] opdracht gegeven om aan de hand van de bouwtekeningen een plattegrond te maken en verder heeft hij de woning ook nog handmatig met een meetapparaat ingemeten. Al de daarop gebaseerde plattegronden heeft de makelaar op 9, 23 en 27 januari 2014 aan klager ter beschikking gesteld, zodat deze zeer uitgebreid geïnformeerd was over de grootte van de woning en de afzonderlijke ruimten.

Voor klager moet het onmiskenbaar duidelijk zijn geweest dat de "hobbykamer/garage" is opgeteld bij het woonoppervlakte en dus tot het totaaloppervlak van 146 m² was gerekend. In dat kader wijst de makelaar erop dat het door klager ingeschakelde meetbureau tot een bruto vloeroppervlakte van 151,8 m² is gekomen en een (cumulatief) gebruiksoppervlakte van 135,6 m².

De makelaar heeft klager dus nauwgezet geïnformeerd met betrekking tot de plattegronden/maten van de woning.

4.2. De makelaar heeft geen informatie achtergehouden over het herstel van de Kwaaitaalvoer. Hij mocht erop vertrouwen dat de van zijn opdrachtgever ontvangen Zekerheidsstelling uit 2005 en het Garantiecertificaat uit 2004 van [bedrijf B] betrekking hadden op de gehele woning en hij mocht er ook in redelijkheid van uitgaan dat het herstel zag op de gehele vloer. Pas later bleek hem dat in 2004 slechts één van de 5 ruimtes was hersteld.

Zoals vermeld in de brief d.d. 13 oktober 2004 van [bedrijfsnaam van de gemachtigden van beklaagde] aan klager heeft klager terecht in zijn brieven van 3 juni en 18 augustus 2014 erkend, dat de makelaar heeft voldaan aan zijn mededelingsplicht ter zake van de Kwaaitaalvloer.

Ook deze klacht is daarom volgens de makelaar ongegrond.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad overweegt dat van een zorgvuldig handelend makelaar mag worden verwacht, dat hij meteen bij de aanbieder van een woonhuis duidelijk aangeeft welk deel van de oppervlakte van het te verkopen pand voor normaal gebruik als woning bestemd is en welk deel als garage. Weliswaar heeft de makelaar op dat punt onvoldoende zorgvuldigheid betracht, maar daar staat tegenover, dat hij klager alle gelegenheid heeft gegeven om de woning met de garage zelf waar te nemen, op te meten en te bekijken. De makelaar heeft bovendien voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst diverse berekeningen en tekeningen van de oppervlakten aan klager verstrekt, zodat niet geconcludeerd kan worden dat klager daarover onjuist was geïnformeerd; en zeker niet op het moment, dat hij de koopovereenkomst ondertekende. Onder deze omstandigheden acht de Raad de omissie in de Funda-advertentie niet van zodanig gewicht, dat die een klacht daarover rechtvaardigt.

5.2. Voor wat betreft klagers verwijt dat hij over (het herstel van) de Kwaaitaalvloer onvoldoende was geïnformeerd, overweegt de Raad dat de makelaar aan klager geen andere informatie heeft verstrekt dan die welke hij van zijn opdrachtgeefster had ontvangen en dat hij, gelet op de in eerste instantie aan hem overgelegde rapportage van [bedrijf B], niet onzorgvuldig handelde door op de juistheid daarvan te vertrouwen. Daar komt bij, dat hij ook zelf meteen actie heeft ondernomen, toen bleek, dat in die rapportage een stuk (de offerte van 3 november 2003) ontbrak en dat zijn actie er toen mede toe heeft geleid, dat de te verwachten extra kosten van herstel (ten belope van € 9.000) alsnog in de koopprijs van de woning zijn verwerkt. Klager was volledig van de problematiek op de hoogte, toen hij eind januari 2014 de aangepaste koopovereenkomst ondertekende. Bovendien heeft klager kennelijk in zijn brieven van 3 juni en 18 augustus 2014 aan de gemachtigde van de makelaar erkend, dat de makelaar had voldaan aan zijn mededelingsplicht ter zake de Kwaaitaalvloer. Klager heeft deze stelling van de makelaar niet betwist.

5.3. De Raad oordeelt beide onderdelen van de klacht ongegrond.

6. Beslissing

6.1. De Raad van Toezicht Breda:

- verklaart de klacht op beide onderdelen ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J.Verster, voorzitter, de heer W.R. Schulting, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op 15 juli 2015.