

Meetinstructie. Pand blijkt na aankoop kleiner te zijn dan opgegeven. Gevolgen voor financiering.

Klager koopt een woning waarvan door makelaar-verkoper een woonoppervlak van 125 m² wordt vermeld. De taxateur die voor de financiering taxeert, komt op een woonoppervlak van eerst 96 m² en na opnieuw meten op 108 m². Beklaagde komt bij nader inzien op 110 m². Daarover geïnformeerd deelt de bank aan klager mede dat koper meer eigen geld zal moeten inbrengen. Klager voelt zich gedupeerd. Makelaar-verkoper geeft toe dat hij een vergissing maakte: hij heeft de aanbouw twee keer meegeteld terwijl deze alleen de begane grond betreft. De raad van toezicht is van oordeel dat deze fout de makelaar valt te verwijten.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van: de heer **J. S.** en mevrouw **W. K.**, wonende te Z klagers,

tegen

de heer **W. V.**, makelaar o.g. te Z voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij e-mailbericht van 5 februari 2015 met bijlagen aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging hebben klagers tegen beklagde een klacht ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 3 maart 2015 door de Vereniging ontvangen en bij brief van 12 maart 2015 met bijlagen zijn de stukken in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Door beklagde is op 26 maart 2015 een verweerschrift ingediend.
- 1.3. De klacht is mondeling behandeld door de Raad op zijn zitting van 21 april 2015, waar partijen zijn verschenen.
- 1.4. Door partijen is een nadere mondelinge toelichting op de ingediende klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts oordeelt over de tuchtrechtelijke aspecten van de ingediende klacht en niet over een eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid van beklagde of een mogelijke schadevergoeding. Daartoe is bij uitstek de burgerlijk rechter bevoegd.
- 1.5. Een dag na de sluiting van de mondelinge behandeling heeft beklagde zich bij brief d.d. 22 april 2015 tot de Raad gewend met een aantal op- en aanmerkingen. De Raad laat deze brief bij zijn beoordeling van dit geschil buiten beschouwing omdat enerzijds de mondelinge behandeling ervan reeds door de voorzitter was gesloten en anderzijds klagers niet (meer) op de inhoud van de brief kunnen reageren, hetgeen een schending van het beginsel van hoor en wederhoor zou betekenen. De secretaris heeft beklagde van dit oordeel van de Raad

schriftelijk op de hoogte gebracht.

2. **De feiten**

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Medio 2013 heeft beklagde van de erven B.-W. de opdracht tot bemiddeling bij verkoop verkregen van de woning aan de H-akker 6 te Z, waarbij de vraagprijs werd gesteld op € 198.000,- k.k.
- 2.3. In april 2014 wendden klagers zich tot beklagde omdat zij voor de aankoop van deze woning belangstelling hadden. De informatie over deze woning hadden zij ontleend aan de publicatie door beklagde op Funda. Daarin stond vermeld dat het ging om een twee onder een kap woning die gebouwd was in de periode 1960-1970 met een totale oppervlakte van 446 m². Als inhoud werd vermeld 350 m³ en de gebruiksoppervlakte voor wonen op 125 m², verder was er een “overige inpandige” ruimte van 15 m² en een externe bergruimte van 23 m². De woning kende vijf kamers, waaronder vier slaapkamers.
- 2.4. Door klagers is de woning bezichtigd en in verband met door hen gewenste aanpassingen werd een tweede afspraak gemaakt waarbij ook een aannemer aanwezig was die aan klagers een offerte zou uitbrengen met betrekking tot de kosten van verbetering/verbouwing.
- 2.5. Klagers hebben, nadat zij hun informatie hadden gekregen van de aannemer over de verwachte verbouwingkosten, overeenstemming bereikt op een koopsom van € 180.000,- onder voorbehoud dat aan hen een passende financiering zou worden verschaft en een positieve bouwkundige keuring zou plaatsvinden.
- 2.6. In verband met de benodigde financiering verkreeg Makelaardij G te Z opdracht om overeenkomstig het “Normblad taxatie financiering woonruimte” een taxatie uit te brengen. Bij zijn opname constateerde de taxateur V van het makelaarskantoor dat de woonoppervlakte van 125 m² zoals op Funda aangegeven door hem niet kon worden bevestigd. V kwam tot een oppervlakte van 96 m² naar hij klagers meedeelde.
- 2.7. Vervolgens heeft V, die van beklagde de bouwtekeningen had ontvangen, contact opgenomen met beklagde om deze discrepantie van bijna 30 m² in de gemeten oppervlakte te bespreken.
In het daarop volgende overleg en na een toelichting van beklagde heeft V opnieuw overeenkomstig de meetinstructie de oppervlakte opgenomen en kwam hij tot een oppervlakte van 108 m². Deze oppervlakte nam V vervolgens op in zijn taxatierapport waarbij hij op een marktwaarde van het getaxeerde object kwam van € 190.000,-.
- 2.8. Nadat de bank kennis had genomen van het taxatierapport heeft zij klagers meegedeeld de uitgebrachte hypotheekofferte (de aankoopsom te vermeerderen met een bouwdepot van

€ 35.000,-) niet ongewijzigd te willen handhaven. Hierdoor dienden klagers een deel van hun eigen spaargeld aan te spreken om de transactie mogelijk te maken. Dit had weer tot gevolg dat de door hen gewenste verbouwing niet in haar geheel kon worden bekostigd en afgerond.

- 2.9. Klagers hebben beklagde op zijn onjuiste oppervlakteopgave aangesproken en gesteld dat door hen schade werd geleden. Een door beklagde gedaan schikkingsvoorstel is door klagers verworpen als zijnde ongenoegzaam.

3. **De klacht**

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde klagers onjuist heeft voorgelicht door in de publiciteit van een via hem aangeboden woning een aanzienlijk groter woonoppervlakte te vermelden dan feitelijk aanwezig bleek te zijn na inmeting daarvan overeenkomstig de meetinstructie.

4. **Het verweer**

- 4.1. Beklaagde heeft samengevat tot zijn verweer het navolgende opgemerkt.
- 4.2. Beklaagde stelt dat bij de bezichtigingen de oppervlakte van de woning geen enkele rol heeft gespeeld en dat de oppervlakte als zodanig nimmer door klagers aan de orde is gesteld. Bij de tweede bezichting is gebruik gemaakt door de aannemer van een elektronische afstandsmeeter voor zijn berekeningen maar ook toen is over de oppervlakte niet gesproken.
- 4.3. Eerst in het kader van de financiering en de daarvoor noodzakelijke taxatie door G Makelaardij te Z vernamen klagers dat G tot een oppervlakte van 99 m² kwam in plaats van de 125 m² zoals door beklagde in de publicatie op Funda aangegeven. Beklaagde heeft daarover met de taxateur V gesproken en na hermeting heeft deze zijn berekening gewijzigd en gesteld op 108 m² en die oppervlakte in zijn taxatierapport opgenomen.
- 4.4. Beklaagde heeft vervolgens nogmaals volgens de meetinstructie de woning ingemeten en hij kwam op een woonoppervlakte van 111 m².
- 4.5. Beklaagde erkent dat door hem een fout is gemaakt maar dat hij wel volgens de meetinstructie gemeten heeft.
Beklaagde vermoedt dat dit komt omdat de (latere) aanbouw op de begane grond in zijn berekening is meegenomen en dat hij deze aanbouw nog eens heeft meegenomen bij de berekening van de vloeroppervlakte van de bovenverdieping. Dat was onjuist en had niet mogen gebeuren. Voor die gemaakte vergissing biedt beklagde zijn excuses aan.
- 4.6. In verband met de hiervoor vermelde gang van zaken heeft het makelaarskantoor zijn beleid gewijzigd en maakt het nu gebruik van een extern bureau voor het opnemen van de maten van woningen die in de verkoop worden genomen. Daarbij vindt opmeting plaats conform de meetinstructie.

5. De beoordeling van het geschil

5.1. De klacht richt zich tegen makelaar W. V., aangesloten makelaar NVM te Z. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van de onderhavige klacht kennis te nemen.

5.2. De Raad overweegt als volgt.

Beklaagde stelt dat hij de woning, met betrekking waartoe hij een opdracht tot bemiddeling verkreeg van een aantal erfgenamen, conform de geldende meetinstructie heeft opgemeten. Hij erkent dat bij de gepleegde opmeting door hem een fout is gemaakt zodat op Funda een woonoppervlakte van 125 m² is vermeld. Eerst nadat later een financieringstaxatie plaatsvond en de taxateur over de meting opmerkingen maakte bemerkte beklagde deze fout. De verkooptransactie was toen al afgerond. Bij hermeting door hemzelf kwam beklagde op een oppervlakte van 111 m² terwijl de taxateur uitkwam op een oppervlakte van 108 m² en die in zijn taxatierapport vermeldde.

5.3. De Raad is van oordeel dat een meetverschil van (125 m² - 111 m² =) 14 m² (en al helemaal een verschil van 17 m²) niet kan worden toegerekend aan mogelijke afrondingsverschillen maar dat hier sprake is van een ernstige meetfout. Beklaagde heeft dit ook erkend en heeft daarvoor zijn excuses aangeboden.

5.4. Aldus heeft beklagde anders gewaardeerd dan een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur betaamt en daarom is hem deze vergissing tuchtrechtelijk aan te rekenen. De Raad neemt daarbij in overweging dat door de foutieve vermelding van de woonoppervlakte in de publiciteit klagers problemen hebben gekregen met hun financiering en slechts door het putten uit eigen spaarkapitaal de transactie en de voorgenomen verbouwing doorgang hebben kunnen laten vinden.

5.5. Dat klagers enige malen de woning hebben bekeken en een aannemer de woning in verband met een geplande verbouwing heeft opgemeten discolpeert beklagde niet. Klagers mochten uitgaan van de door beklagde opgegeven maten en behoeften niet beducht te zijn dat die opgave niet zou kloppen. De aannemer had geen opdracht de woning op te meten maar de opdracht een offerte over de verbouwingskosten uit te brengen, waarbij zijn eigen meetgegevens werden gebruikt voor de prijsopgave. Niet gesteld of gebleken is dat de aannemer die meetgegevens met klagers heeft gedeeld, wel dat hij een prijsopgave deed die klagers paste.

5.6. Dat tenslotte een bouwkundige keuring plaatsvond waarbij klagers aanwezig waren is eveneens onvoldoende voor de Raad om voorbij te gaan aan de door beklagde gemaakte fout. Het rapport van 15 mei 2014 van A de W Bouwadviseurs geeft uitvoerig aan welke aspecten van de opgenomen woning de adviseur onvoldoende achtte en welke herstelkosten zouden zijn te verwachten. Het overgelegde rapport echter vermeldt geen maatvoering waardoor klagers al eerder op geattendeerd konden zijn op de verschillen in de woonoppervlakte. Zij namen daarvan eerst kennis toen de koop al gesloten was en het ging om de

financiering en de mogelijke ontbinding van de overeenkomst als geen passende financiering door de bank zou worden verstrekt. Dat klagers er toen voor hebben gekozen de transactie doorgang te laten vinden en voor een deel de kosten te financieren uit eigen spaargeld is voor de Raad niet onbegrijpelijk.

5.6. De Raad acht de ingediende klacht gegrond en doet daarom uitspraak als na te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht gegrond.

6.2. De Raad legt aan beklaagde op de straf van berisping.

6.3. De Raad bepaalt dat beklaagde de kosten vallende op de behandeling van deze klacht voor zijn rekening dient te nemen tot een bedrag van € 3.000,-, dit bedrag te vermeerderen met daarover de verschuldigde BTW.

ALDUS gewezen te Groningen op 21 april 2015 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.