

Meetinstructie. Aannemelijke oorzaak van verschil in gemeten woonoppervlak. Kleine slordigheidjes in presentatie. Beweerdelijk te hoge waardering.

Beklaagde taxeert in opdracht van klaagster een appartement. Hij meet dit in het bijzijn van klaagster in en komt op een woonoppervlak van 150 m². De waarde van het appartement wordt inclusief garage geschat op € 335.000. Een gespecialiseerd bureau stelt later vast dat het woonoppervlak 140 m² bedraagt. Meerdere makelaars trachten tevergeefs het appartement te verkopen waarbij de vraagprijs niet noemenswaardig wordt aangepast. Na ruim een jaar wordt het object verkocht voor € 285.000 inclusief garage.

De verklaring die de makelaar geeft voor het verschil in woonoppervlak - het gaat hier om twee samengevoegde appartementen - acht de raad plausibel. Dat de presentatie van het object enige slordigheidjes bevat - foutieve foto en een geringe afwijking in de servicekosten - acht het college onvoldoende om van klachtwaardig gedrag te kunnen spreken.

Bij de taxatiewaarde is de makelaar niet enkel uitgegaan van het woonoppervlak, maar heeft hij diverse referentieobjecten meegenomen. De lange verkooptijd is een gevolg van een te geringe aanpassing aan de marktomstandigheden.

UITSpraak op de klacht van: mevrouw **F. G. VAN S.**, wonende te H, hierna te noemen: klaagster

tegen

de heer **E. V.**, makelaar in onroerende zaken, kantoorhoudende te H

hierna te noemen beklaagde

Zitting: 19 november 2014

De Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM.

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van klaagster van 12 juli 2014 met bijlagen;
- de aanvulling op het klaagschrift van 28 augustus 2014 met bijlage;
- de brief van klaagster van 2 oktober 2014 met bijlage.
- het verweerschrift van beklaagde van 7 oktober 2014 met bijlagen;

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op woensdag 19 november 2014 om 10.00 uur 's morgens;

- klaagster, vergezeld door haar oom
en
- beklaagde

OVERWEEGT:

Ten aanzien van de feiten

1. De vader van klaagster was eigenaar van een appartement in Bussum en is begin januari 2013 overleden.
2. Klaagster heeft het appartement op 18 januari 2013 laten taxeren door beklaagde teneinde inzicht te verkrijgen in de waarde ten behoeve van de verkoop. Het taxatie-rapport is gedateerd 28 januari 2013.
3. Beklaagde heeft de gebruiksoppervlakte berekend op 150 m². De marktwaarde van het object, omschreven als een 5-kamerappartement met 2 bergingen en garage, is door beklaagde getaxeerd op € 335.000,- inclusief garage.
4. Begin maart 2013 is het appartement via een andere makelaar te koop aangeboden met een verkoopprijs van € 339.000,- exclusief de garage. De garage werd apart te koop aangeboden voor € 28.000,-.
5. In opdracht van deze makelaar is op 11 maart 2013 een NEN 2580 meetrapport opgesteld door een daartoe gecertificeerd bureau. Volgens dit meetrapport bedraagt de gebruiksoppervlakte 140,28 m².
6. Na intrekking van de opdracht bij deze makelaar is het appartement in mei 2013 via een derde makelaar te koop aangeboden voor hetzelfde bedrag van € 339.000,- exclusief de garage met de zelfde vraagprijs van € 28.000,- voor de de garage. Per 10 januari 2014 is de vraagprijs van het appartement (zonder garage) bij deze makelaar verlaagd naar € 325.000,-
7. Vanaf maart 2014 is het appartement via een vierde makelaar te koop aangeboden voor een vraagprijs van € 289.000,- zonder garage, waarbij is vermeld dat deze eventueel apart te koop is.
8. Het appartement met de garage is in juli 2014 verkocht voor een bedrag van € 285.000,- inclusief garage.
9. In het kader van de door de koper te verkrijgen financiering is het appartement inclusief garage op 21 juli 2014 door een vijfde makelaar getaxeerd op een waarde van € 280.000,-. De marktwaarde na de voorziene verbouwing, waarvan de kosten zijn geschat op € 100.000,- is daarbij getaxeerd op € 330.000,-.

Ten aanzien van de klacht

10. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
11. Klaagster is van mening dat beklaagde de waarde van het appartement met de garage veel te hoog heeft getaxeerd en dat het appartement daardoor veel te lang te koop heeft gestaan. Er zijn een jaar lang nagenoeg geen bezichtigingen geweest.
12. Klaagster verwijt beklaagde voorts dat hij het aantal vierkante meters niet goed heeft opgemeten. Beklaagde noemt een gebruiksoppervlakte van 150 m² in zijn taxatierapport, terwijl naderhand is gebleken dat de werkelijke oppervlakte iets meer dan 140 m² is. Dit is volgens klaagster ook de oorzaak van de veel te hoge taxatie, waardoor klaagster schade heeft geleden.
13. Voorts heeft beklaagde de servicekosten onjuist vermeld in het rapport. Daarin staat een bedrag van € 304,-, maar voor 2013 was dat € 311,50, aangezien voor de garage ook servicekosten moeten worden betaald.
14. Tenslotte heeft beklaagde een foutieve foto bij het taxatierapport gevoegd, te weten een foto van de achterkant van een verkeerd appartementencomplex.

Ten aanzien van het verweer

15. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
16. Beklaagde heeft met het daartoe bestemde meetapparaat het appartement conform NEN 2580 in bijzijn van klaagster ingemeten en is daarbij tot een totale oppervlakte van 150 m² gekomen. Nu uit het later opgemaakte meetrapport blijkt dat het daarin gespecialiseerde bureau tot een oppervlakte van ruim 140 m² komt moet beklaagde ervan uitgaan dat hij kennelijk een fout heeft gemaakt. Het zou kunnen dat beklaagde de dikte van de muur verkeerd heeft ingeschat. Dat is moeilijk om te doen en daarbij kan een vergissing gemaakt zijn.
17. Beklaagde heeft echter, zoals blijkt uit het taxatierapport, bij zijn taxatie gebruik gemaakt van de vergelijkende methoden met identieke appartementen, derhalve niet op basis van vierkante meter prijzen. De referentie-objecten zijn gelijk aan de helft van het getaxeerde appartement en dan zonder garage. De gemiddelde gecorrigeerde verkoopprijs van de drie referenties bedroeg € 156.000,- per appartement. De referentie-objecten zijn van gelijke grootte en hiervoor werd in Midas 75 m² opgegeven. Derhalve zouden twee appartementen uitkomen op 2 maal € 156.000,- en de garage op € 25.000,-, derhalve in totaal op afgerond € 335.000,-. Indien zou blijken dat de appartementen conform NEN 2580 70 m² zijn, dan zijn de referentie-objecten ook 70 m².
18. Beklaagde blijft derhalve ondanks de wellicht onjuist vermelde oppervlakte staan

achter de juistheid van zijn destijds verrichte taxatie en vastgestelde waarde. Dat het appartement uiteindelijk voor een (veel) lager bedrag is verkocht en volgens de meest recente taxatie inmiddels een lagere marktwaarde kent, heeft te maken met de marktomstandigheden, voortschrijdend inzicht en het feit dat het een bijzonder object is, waarbij twee appartementen zijn samengevoegd tot één appartement.

19. Beklaagde erkent dat hij een foutieve foto bij het taxatierapport heeft gevoegd. Dat is een slordigheid van zijn kant. Uit de klacht blijkt dat klaagster dit al meteen heeft opgemerkt toen zij het rapport onder ogen kreeg, maar daar op dat moment geen actie naar beklagde toe heeft ondernomen.
20. Tenslotte heeft beklagde de servicekosten overgenomen uit de hem ter beschikking staande informatie van de VvE. Hij was er niet mee bekend dat er ook nog € 7,50 per maand aan servicekosten voor de garage moest worden betaald.

Ten aanzien van het recht

21. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklagde volgens eigen opgave en volgens opgave door het secretariaat van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te Nieuwegein - hierna ook te noemen de NVM - aangesloten makelaar is bij deze vereniging.
22. De Raad stelt vast dat er enkele slordigheden en/of onjuistheden in het taxatierapport staan.
23. Beklaagde ontkent niet dat er een foute foto is opgenomen, maar wijst er terecht op dat klaagster daar al veel eerder op had kunnen wijzen. Verder staat niet vast dat de onjuiste vermelding van de maandelijkse servicekosten aan beklagde verweten kan worden, terwijl het geringe verschil van € 7,50 aangeeft dat het belang bepaald niet groot is. Nu ook klaagster zelf aangeeft dat deze punten niet de aanleiding zijn geweest voor het indienen van een klacht bevestigt dit het oordeel van de Raad dat deze “schoonheidsfoutjes”, wat er ook van zij, niet tot klachtwaardig gedrag van beklagde kunnen leiden.
24. Beklaagde sluit niet uit dat hij, gezien de uitkomst van de later verrichte meting, een fout heeft gemaakt bij het inmeten van de oppervlakte van het appartement. De daarvoor door beklagde gegeven verklaring komt de Raad aannemelijk voor. Daarbij neemt de Raad in overweging dat het gaat om twee samengevoegde appartementen, waardoor de te verrichten metingen en inschattingen lastiger en daardoor minder nauwkeurig kunnen zijn.
25. Daarbij komt dat de in het systeem voorkomende oppervlaktes van telkens 75 m² voor niet-samengevoegde identieke appartementen (de referentieobjecten) geen enkele reden aan beklagde gaven om de juiste uitkomst van de verrichte metingen te betwijfe-

len en integendeel die uitkomst van 150 m² lijken te bevestigen.

26. De Raad hecht er daarbij aan te benadrukken dat beklagde daadwerkelijk en in bijzijn van klaagster zijn metingen heeft verricht, zoals klaagster ter zitting nog uitdrukkelijk heeft bevestigd. Het is dus niet zo dat beklagde zonder meer de bekende gegevens van de enkelvoudige appartementen bij elkaar heeft opgeteld, maar een eigen meting heeft uitgevoerd. Dat er desondanks kennelijk een fout in de berekening is gemaakt is te betreuren, maar voor de Raad geen reden om tot het oordeel te komen dat beklagde daarmee klachtwaardig heeft gehandeld.
27. Terecht heeft beklagde in dat kader nog opgemerkt dat klaagster en de door haar ingeschakelde makelaar ten behoeve van de verkoop al vanaf 11 maart 2013, de datum waarop de door het gespecialiseerde bureau verrichte meting is gedaan, met een uitkomst van ruim 140 m², op de hoogte (moeten en kunnen) zijn geweest van het verschil in uitkomst tussen de beide metingen. Kennelijk behoort een dergelijke meting door een extern bureau tot de standaard werkzaamheden van deze makelaar en dan mag je toch verwachten dat de makelaar (en haar opdrachtgever) de uitkomst van deze meting vergelijkt met de in het taxatierapport vermelde oppervlakte.
28. Uit de door beklagde overgelegde stamkaart van het moment waarop deze makelaar het appartement op 18 maart 2013 heeft aangemeld in het systeem blijkt overigens dat reeds vanaf dat moment de woonoppervlakte van het appartement als 140 m² is vermeld. Klaagster heeft op dat moment geen aanleiding gezien klager aan te spreken op het geconstateerde verschil in de beide metingen.
29. Bovendien blijkt hieruit dat de fout in de meting, voor zover daar al sprake is geweest, geen invloed heeft gehad op de wijze waarop toekomstige kopers zijn geïnformeerd over het aangeboden object en de oppervlakte daarvan. Die informatie is naar buiten toe altijd correct geweest.
30. Voor wat betreft de door beklagde vastgestelde marktwaarde heeft beklagde aangetoond dat hij daarbij niet is uitgegaan van de vierkante meter prijzen maar van de vergelijkende methode met identieke appartementen. Uiteraard kan getwist worden over de vraag of de waarde van twee samengevoegde appartementen gelijk gesteld kan worden aan het dubbele van de waarde van elk afzonderlijk appartement, maar de Raad kan niet vaststellen dat dit een objectief beschouwd onjuiste benadering is.
31. Beklagde heeft daarbij nog de suggestie geopperd dat de beide appartementen ook afzonderlijk ter verkoop hadden kunnen worden aangeboden, hetgeen volgens hem het door hem gehanteerde uitgangspunt voor de waardebepaling van de samengevoegde appartementen onderbouwt.
32. Klaagster heeft hiertegen ingebracht dat het teveel gedoe zou zijn om beide appartementen weer te scheiden (o.a. muren terugzetten en een extra keuken maken) en dat dit geen meerwaarde zou opleveren nu al een aantal andere appartementen te koop

stond. Daar is ook iets voor te zeggen, maar dat betekent nog niet dat de door beklagde gehanteerde waardering onjuist is.

33. Daarbij neemt de Raad in overweging dat de beide makelaars, die achtereenvolgens door klagster zijn ingeschakeld ten behoeve van de verkoop, zelfs tot begin 2014 een vraagprijs van € 339.000,- zonder garage hebben gehandhaafd. Samen met de vraagprijs voor de garage van € 28.000,- was de totale vraagprijs € 367.000,-, terwijl beklagde het appartement een jaar daarvoor had getaxeerd op € 335.000,- inclusief de garage.
34. De Raad realiseert zich dat een vraagprijs niet hetzelfde is als de taxatiewaarde, maar hieruit volgt op geen enkele wijze dat de door beklagde op dat moment getaxeerde waarde apert onjuist is geweest. Ook het verschil in de oppervlakte tussen de in maart 2013 uitgevoerde en bekend geworden meting en de in het taxatierapport genoemde oppervlakte is voor klagster en haar makelaar geen reden geweest om de vraagprijs naar beneden aan te passen.
35. Het lijkt erop dat klagster en de door haar voor de verkoop ingeschakelde makelaars te lang hebben vastgehouden aan de in eerste instantie gehanteerde vraagprijs en onvoldoende rekening hebben gehouden met de in die periode nog steeds verslechterende marktomstandigheden. Klagster heeft naar het oordeel van de Raad niet kunnen aantonen dat beklagde in januari 2013 een onjuiste taxatiewaarde heeft vastgesteld.

BESLISSENDE:

Beklagde heeft zich naar het oordeel van de Raad niet schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met de statuten van de N.V.M. en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen of in strijd zijn met de eer van die stand;

Gelet op de toepasselijke artikelen van het reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart de klacht als hiervoor omschreven voor:

ONGEGROND

Aldus gewezen ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse

Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM 't Gooi door:

Mr J.B.A.M. Groenendaal, voorzitter,

R.J. van Wijnen en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: 12 januari 2015