



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-84 RvT West

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 21 september 2020

RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENING VAN MAKELAARS NVM

Meetinstructie niet gevolgd. Af en toe als wachtruimte gebruikte garage tot woonoppervlak gerekend.

Klagers kopen in 2012 een woning die door beklagde wordt aangeboden. In de verkoopdocumentatie wordt een woonoppervlak van 165 m² vermeld. Als klagers in 2017 besluiten om de woning te verkopen komt de door hen ingeschakelde makelaar tot een woonoppervlak van 145 m². Twee andere in opdracht van klagers uitgevoerde metingen komen tot nagenoeg dezelfde uitkomst.

De makelaar stelt dat de garage tot het woonoppervlak is gerekend omdat deze als wachtruimte voor de in het huis gevestigde schoonheidssalon wordt gebruikt. Dit verweer gaat niet op nu uit de foto's van de garage duidelijk blijkt dat deze als stalling e.d. dient. Verder blijkt dat het maar sporadisch voorkwam dat er klanten moesten wachten. De makelaar geeft toe dat er bij het berekenen van het zolderoppervlak met een rolmaat te weinig rekening is gehouden met het schuine dak. De klacht is gegrond.

Inzake een klacht van

de heer M. S. en mevrouw L. B.,

wonende te H,

gemachtigde: mr. J.C.A. Stevens

klagers,

tegen

mevrouw H. K., en K Makelaardij o.g.

gevestigd te H,

gemachtigde: mr. C. Banis

beklaagden,



In deze uitspraak zullen klagers "S & B" worden genoemd en zullen beklagden (in enkelvoud) "K" worden genoemd.

De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "de Raad" worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht d.d. 11 december 2019 (met bijlagen);
- het verweer d.d. 3 april 2020 (met bijlagen);
- reactie op het verweer d.d. 14 augustus 2020 (met bijlagen).

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 21 augustus 2020 ten kantore van de secretaris van de Raad.

Verschenen zijn:

de heer M. S.

mevrouw H. K., vergezeld van haar gemachtigde heer mr. C. Banis

mevrouw J.D., kantoorgenote van mevrouw K.

2. De feiten

2.1 K heeft in 2011 en 2012 als verkopend makelaar opgetreden bij de verkoop van de woning aan de G nr 10 te H, hierna ook te noemen "de woning". Het betreft een omstreeks 1978 gebouwde geschakelde hoekvilla met tuin, garage en oprit voor twee auto's.

2.2 In de verkoopdocumentatie van de woning stond als woonoppervlakte van de woning 165 m² vermeld ('Woonoppervlakte 165m²'). Verder was in de verkoopdocumentatie van de woning onder meer het volgende opgenomen:

" De garage is vanuit de keuken bereikbaar en is verlengd en verbouwd tot werkkamer, fietsenberging en wasruimte, maar is ook voor andere doeleinden zeer geschikt."

2.3 In juli 2012 werd de woning door S en B aangekocht. Zij lieten zich daarbij niet bijstaan door een aankoopmakelaar. De woning is aan hen in oktober 2012 geleverd.



- 2.4 In de loop van 2017 hebben S en B het plan opgevat om de woning te verkopen. Zij hebben daartoe als verkopend makelaar M ingeschakeld. Uit een meting die M in oktober 2017 uitvoerde ten behoeve van het in verkoop nemen van de woning bleek dat de woonoppervlakte van de woning niet 165 m² zou bedragen, maar 145 m², derhalve 20 m² minder. M heeft de woning ook op Funda aangeboden met een woonoppervlakte van 145 m². S en B hebben de woning vervolgens in de loop van 2018 verkocht.
- 2.5 Uit een door Object & Co in juni 2018 in opdracht van S en B uitgevoerde second opinion kwam naar voren dat de woonoppervlakte van de woning van 146 m² zou betreffen. Ook uit een in juni 2020 door Inmeten.com in opdracht van S en B opgesteld meetrapport vloeit voort dat de woonoppervlakte van de woning geen 165 m² maar slechts 144 m² zou beslaan.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat K klachtwaardig heeft gehandeld door een onjuiste woonoppervlakte te hebben vermeld in de verkoopdocumentatie van de woning (165 m² in plaats van circa 145 m²) en wel (in hoofdzaak) door een bepaald gedeelte van de garage als ook bepaalde gedeelten van de zolder van de woning tot de woonoppervlakte te rekenen, hetgeen niet correct zou zijn op grond van de door de NVM voorgeschreven meetinstructie.
- 3.2 K voert - samengevat en zakelijk weergegeven – het verweer dat zij de garage wel terecht in zijn geheel als woonruimte heeft bestempeld, nu deze ook in gebruik was als wachtruimte voor de ook in de garage gesitueerde schoonheidssalon van de dochter van verkopers, die actief was als schoonheidsspecialiste. Voorts voert zij aan dat in de verkoopbrochure van de woning plattegronden met gedetailleerde maatvoering waren opgenomen, zodat S en B een heel goed beeld hebben kunnen krijgen van de woning en de diverse oppervlakten daarvan waaronder de totale woonoppervlakte.
- 3.3 Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft K toegegeven dat zij en haar collega mevrouw D mogelijkwerwijs inderdaad een bepaald gedeelte van de zolderruimte, namelijk de delen onder het schuine dakvlak, ten onrechte tot de woonoppervlakte zouden hebben gerekend. Verder heeft zij desgevraagd verklaard dat zij en haar collega mevrouw D de meting indertijd met een rolmaat hebben verricht, niet met de moderne apparatuur (laserscanner) waarover makelaars tegenwoordig wel de beschikking hebben.



4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad overweegt dat als uitgangspunt dient te worden genomen dat derden, waaronder aspirant kopers, op de inhoud van de in de verkoopbrochure opgenomen eigenschappen van een aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing.
- 4.2 In de verkoopbrochure wordt de woning zonder enig voorbehoud gepresenteerd met een woonoppervlakte van 165 m². De vraag dient te worden beantwoord of dit juist is.
- 4.3 De exacte oppervlakte, waaronder ook de woonoppervlakte van een aan te kopen woning, is voor een aspirant koper van een woning een belangrijke eigenschap bij zijn of haar aankoopbeslissing. NVM makelaars zijn daarom sinds 2010 verplicht om bij het opmeten van een woning de NVM-meetinstructie te volgen, die is bedoeld om aspirant-kopers te beschermen.
- 4.4 Op grond van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (hierna ook te noemen “de Meetinstructie”) wordt onderscheid gemaakt tussen de ‘gebruiksoppervlakte wonen’ en de ‘gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimten’. Een kelder, fietsenstalling of een garage worden expliciet genoemd als voorbeelden van ‘gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimten’.
- 4.5 De stelling van K dat een bepaald gedeelte van de garage op gezette tijden was ingericht als wachtruimte ten behoeve van klanten van de er achter gesitueerde schoonheidssalon en dat deze om die reden als woonoppervlakte kon worden gekwalificeerd, kan geen stand houden. De in procedure gebrachte kleurenfoto, van de desbetreffende ruimte, destijds gemaakt in het kader van een taxatie ten behoeve van de hypotheekaanvraag, toont een evidente garageruimte inclusief garagedeur, bedoeld voor het plaatsen van fietsen en bergruimte. Overigens hebben partijen ter gelegenheid van de mondelinge behandeling ook aangegeven dat deze ruimte daadwerkelijk zo was ingericht bij de bezichtiging van de woning. Het enkele feit dat deze ruimte kennelijk af en toe werd ‘omgebouwd’ tot wachtruimte voor de schoonheidssalon maakt dit niet anders.
- 4.6 De Raad volgt S en B eveneens in hun betoog, dat K het woonoppervlakte van de zolderverdieping kennelijk te ruim heeft vastgesteld, door niet voldoende rekening te houden met de schuine wanden van deze zolderverdieping.
- 4.7 Afgezien van de in de verkoopbrochure opgenomen oppervlaktetekeningen van de woning, ontbreekt in het dossier een door K vervaardigde meting of berekening, zodat niet valt na te gaan of en zo ja op welke wijze K invulling heeft gegeven aan



de voor haar verplicht voorgeschreven Meetinstructie.

- 4.8 De drie door S en B in het geding gebrachte metingen, die onderling overigens grote gelijkenis vertonen en tot nagenoeg dezelfde uitkomst leiden, komen de Raad deugdelijk en gebaseerd op de Meetinstructie voor. De Raad volgt S en B dan ook in hun stelling dat de woonoppervlakte van de woning ongeveer 145 m² was in 2012 en niet 165 m², zoals K heeft gepresenteerd in haar verkoopdocumentatie. Dat betekent dat de Raad tot de slotsom komt dat K de woonoppervlakte onjuist, namelijk circa 20 m² ‘te groot’ in haar verkoopdocumentatie heeft opgenomen en deze woonoppervlakte ook foutief op Funda heeft vermeld. K heeft gehandeld in strijd met de voor haar verplicht voorgeschreven Meetinstructie.
- 4.9 De Raad komt tot het oordeel dat K bij het samenstellen van de verkoopdocumentatie van de woning niet de van haar te verlangen zorgvuldigheid heeft betracht. K heeft daardoor artikel 1 van de Erecode overtreden.
- 4.10 De klacht is dus gegrond. De Raad acht in de gegeven omstandigheden de maatregel van berisping passend.

5. De uitspraak

De Raad verklaart de klacht:
gegrond

Legt beklagden de maatregel op van:
berisping

Veroordeelt beklagden tot betaling aan de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.650,-- exclusief btw. Nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden, zal de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur opstellen.

Verstaat dat aan klagers het door hen betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer P.C.A. van Ingen, makelaar-lid en mr. H.R. Hart, plv.-secretaris.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

E.A. Messer
vice-voorzitter

H.R. Hart
plv.-secretaris