

21-14 RvT Zuid



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

(Zaaknummer: [RvTZ20200074](#))

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. Inschakelen extern meetbureau.

Klager heeft een woning gekocht die beklagde in verkoop had. Klager verwijt beklagde dat deze een onjuiste opgave van de inhoud van de woning heeft gedaan. Klager heeft voor het inmeten van de woning gebruik gemaakt van een extern bureau. Klager erkent dat er een onjuistheid in de meting zit, maar is van mening dat het verschil niet significant is. De Raad verklaart de klacht van klager ongegrond. De Raad overweegt dat het beklagde vrij stond het inmeten te laten uitvoeren door een extern bureau. Indien dit geschiedt, mag de makelaar in beginsel vertrouwen op de juistheid daarvan met dien verstande dat de makelaar een marginale toetsing dient door te voeren. Naar de mening van de Raad leidt het onderhavige meetrapport niet tot de onmiddellijke gevolgtrekking dat van een evidente of kennelijke omissie of fout sprake is.

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN [NVM](#) U.A.**

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer [naam klager]

[adres en woonplaats]

klager,

gemachtigde:

Tegen:

1. de heer **[naam beklagde]**, NVM makelaar

2. Makelaarskantoor **[naam kantoor beklagde]**, NVM lid

beiden kantoorhoudend c.q gevestigd aan het adres:

[adres en woonplaats]

beklaagden

gemachtigde:

1. Verloop van de procedure

1.1. Bij aan de NVM Klachtencoördinator gezonden “klachtformulier” d.d. 20 november 2020 heeft de heer [naam klager], hierna te noemen: “klager”, een klacht ingediend tegen de heer [naam beklagde, hierna verder te noemen: ‘ de makelaar” en tegen het makelaarskantoor [naam kantoor beklagde], hierna verder te noemen: “het makelaarskantoor”. De makelaar en het makelaarskantoor worden hierna gezamenlijk “beklaagden” genoemd.

1.2. Conform in het “klachtformulier” gedaan verzoek heeft de NVM Klachtencoördinator het klacht-dossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 1 december 2020 ter afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.

1.3. Beklaagden hebben bij e-mail en brief van 23 december 2020 verweer tegen de klacht gevoerd.

1.4. De Raad heeft de klacht op dinsdag 12 januari 2021 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij e-mail van 8 december 2020 opgeroepen. Klager en de makelaar zijn in persoon ter zitting verschenen.

- 1.5. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.6. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. Van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de afdeling NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder het klachtformulier d.d. 20-11-2020 met 4 doorgenummerde bijlagen;
 2. E-mail en brief d.d. 23 december 2020 met diverse ongenummerde bijlagen;
 3. Proces verbaal van zitting d.d. 12 januari 2021;

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staan naar het oordeel van de Raad de onder 2.2. t/m 2.5. omschreven feiten/omstandigheden vast.
- 2.2. Het makelaarskantoor was in opdracht van de eigenaar van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden gelegen aan de [adres] te [woonplaats] betrokken bij de verkoop van dat perceel met woning c.a. De makelaar trad daarbij feitelijk op als verkopend makelaar.
- 2.3. Door bemiddeling van beklaagden werd het onder 2.2. genoemde perceel met woning c.a eind september 2019 door de opdrachtgevers van beklaagden verkocht aan klager en zijn partner, die het perceel grond met woning c.a. op 7 februari 2020 geleverd en in eigendom hebben verkregen.
- 2.4. Bij rechtstreeks aan hun verkopers - de opdrachtgevers van beklaagden - gezonden e-mail van 13 januari 2020 hebben klager en zijn partner zich op het standpunt gesteld dat de woning significant minder m2 woonoppervlak zou hebben dan hen was gezegd c.q werd verkocht en hun verkopers gevraagd om een “...*voorstel ter financiële compensatie*”.
- 2.5. In reactie op die e-mail heeft de makelaar bij e-mail van 22 januari 2020 erkend dat er als gevolg van een meetfout bij verkoop inderdaad een onjuist aantal m2 woonoppervlak is genoemd, maar dat er geen sprake is van een significant verschil.

3. De klacht

3.1. Klager heeft in het klachtformulier concreet de navolgende klacht geformuleerd:

“Het niet volgen van de meetinstructie van NVM en daarmee een grotere oppervlakte voorspiegelen aan mij als koper dan de werkelijkheid.”

3.2. Bij de mondelinge behandeling van de klacht heeft klager die klacht onverkort gehandhaafd en ter toelichting daarop nog gesteld dat volgens zijn adviseur het gebruiksoppervlak wonen 131,5 m² bedraagt, wat substantieel verschilt van het bij verkoop genoemd aantal m².

4. Het verweer

4.1. Beklaagden hebben bij e-mail en brief van 23 december 2020 hun “...(gehele) dossier betreffende de [adres] te [woonplaats]” overgelegd. In hun e-mail/brief hebben zij geen concreet inhoudelijk verweer geformuleerd, maar verwezen naar een achttal overgelegde specifieke e-mails, waaruit de Raad heeft afgeleid dat hun verweer is:

- a. dat zij bij de verkoopinformatie zijn uitgegaan van een in hun opdracht door bureau “Zien24” uitgevoerde meting en meetrapport d.d. 28 juni 2019;
- b. dat zij als gevolg van een achteraf geconstateerde meetfout in dat meetrapport bij de verkoop inderdaad een verkeerd gebruiksoppervlak wonen hebben genoemd/gehanteerd;
- c. dat het uiteindelijk gemeten verschil in oppervlaktemaat volgens hen niet significant is.

4.2. Bij de mondelinge behandeling van de klacht heeft de makelaar dat verweer gehandhaafd en ter toelichting nog opgemerkt dat het gebruiksoppervlak bij nameting 134,75 m² bedraagt.

5. De beoordeling

5.1. De klacht is op 20 november 2020 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM zoals gewijzigd door de Ledenraad op 26 juni 2019 van toepassing is.

5.2. De Raad is ambtshalve bekend dat de makelaar staat ingeschreven als NVM-makelaar. Makelaarskantoor [naam kantoor beklagde] staat ingeschreven als NVM-lid en valt onder de afdeling 14 Zuidoost Brabant.

- 5.3. Derhalve en gelet op het bepaalde in artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de onderhavige klacht ontvankelijk en is de Raad bevoegd om daarvan kennis te nemen.
- 5.4. Blijkens de stukken en toelichting daarop valt de klacht uiteen in twee onderdelen, te weten;
1. *“ Het niet volgen van de meetinstructie van NVM..”;*
 2. *“...een grotere oppervlakte(aan koper) voorspiegelen..”*
- 5.5. De Raad stelt ten aanzien van het eerste onderdeel allereerst vast dat beklaagden bij de verkoop van het object [adres] te [woonplaats] gebruik hebben gemaakt van een door het bureau “Zien24” uit Rotterdam opgesteld meetrapport d.d. 28 juni 2019. Blijkens de overgelegde stukken volgt dit rapport de meet-/rekenmethode van de op de NEN 2580 gebaseerde, door Vastgoedpro, NRVT, VBO, NVM en de Waarderingskamer gezamenlijk vastgestelde “Meet-instructie Gebruiksoppervlakte woningen”. Hetzelfde geldt voor het door “Zien 24” gecorrigeerd meetrapport d.d. 17 januari 2020.
- 5.6. De Raad stelt voorts vast dat volgens vaste tuchtrechtspraak een makelaar van een door een derde opgesteld meetrapport mag/kan uitgaan, op voorwaarde dat het een rapport van een deskundige betreft en de makelaar het rapport marginaal heeft getoetst (vgl. de gepubliceerde uitspraken nrs. 16-2630 CRvT, 18-98 CRvT, 18-39 RvT Amsterdam en 20-51 RvT West).
- 5.7. De Raad is van oordeel dat aan beide voorwaarden wordt voldaan. Enerzijds is immers door klager niet gesteld en is de Raad ook overigens niet gebleken dat het onafhankelijk bureau “Zien24” uit Rotterdam niet deskundig zou zijn. Voorts hebben beklaagden expliciet gesteld dat zij het (eerste) meetrapport marginaal op juistheid hebben getoetst, terwijl niet is gesteld en ook niet is gebleken dat beklaagden dat níet zouden hebben gedaan.
- 5.8. De Raad stelt vervolgens op grond van de door partijen overgelegde stukken en hun toelichting daarop vast, dat er bij de eerste opmeting van de tweede verdieping in plaats van de volgens de Meetinstructie voorgeschreven maat tot de zogenaamde 1.50 m1 lijn, de “volle” lengtemaat is gehanteerd. Dús is in het meetrapport d.d. 28 juni 2019 van bureau “Zien24” voor de tweede verdieping de totaaloppervlakte (43,37 m2) weliswaar correct genoemd, maar is er kennelijk géén rekening gehouden met het “oppervlak beperkte stahoogte” (5,19 m2). Daarom is in dat rapport dus óók een onjuiste (43,37 m2) Gebruiksoppervlakte Wonen genoemd. Daarmee wordt

de meetfout weliswaar afdoende verklaard, maar dat laat onverlet dat de Meetinstructie, zoals beklagden hebben erkend, door “Zien24” bij de eerste meting op zichzelf níet goed is toegepast.

- 5.9. De Raad stelt tenslotte echter óók vast dat het verschil {volgens klager per saldo (139,92 – 133 [maat vlg. “Schouw”- rapport]) 6.92 m² en volgens beklagden (139,92 – 134,75 [hermeting “Zien 24”]) 5,17m² } tussen het in de verkoopinformatie c.q. bij verkoop genoemde Gebruiksoppervlak Wonen en het feitelijk bestaand Gebruiksoppervlak Wonen kleiner is dan 4%. Het verschil blijft daarmee niet alleen binnen de aanvaardbare bandbreedte voor meetverschillen, maar is óók, anders dan klager stelt, niet significant. De Raad komt dan ook tot de slotsom dat beklagden op het (eerste) meetrapport hebben kunnen/mogen afgaan. Derhalve faalt het eerste onderdeel.
- 5.10. Gelet op het gestelde onder 5.5. tot en met 5.9. en omdat de Raad niet is gebleken dat de fout in het (eerste) meetrapport opzettelijk werd gemaakt c.q. dat beklagden opzettelijk een foutief aantal m² gebruiksoppervlakte zouden hebben genoemd is de Raad van oordeel dat niet met recht gesteld c.q. geconcludeerd kan worden dat er, zoals volgens de Raad het door klager gebruikte woord “voorspiegelen” suggereert, door beklagden bewust een foutieve oppervlaktemaat zou zijn genoemd. Derhalve faalt ook het tweede klachtonderdeel.
- 5.11. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. **Beslissing**

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht **ontvankelijk** en in al zijn onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter, drs. M.J. Faasse lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op dinsdag 9 maart 2021.