



20-100 RvT Oost

RAAD VAN TOEZICHT OOST VAN DE NEDERLANDSE VERENING VAN MAKE- LAARS

Beslissing van 10 december 2020

Meetinstructie niet gevolgd.

Klaagster koopt een appartementsrecht dat door beklaagde wordt aangeboden. In de verkoop-brochure wordt een woonoppervlak van 100 m² vermeld. Dit blijkt later slechts 88 m² te zijn. Het makelaarskantoor heeft niet de voorgeschreven meetinstructie gehanteerd, maar is om der wille van de door de verkoper gevraagde spoed afgegaan op een oppervlaktetekening die de verkoper nog had. Dat hierdoor een fout in de verkoopinformatie is gekomen, valt het kantoor aan te rekenen.

Inzake de klacht van

Mevrouw L. H., wonende te N,
klaagster,
gemachtigde: mr. J. Zandberg,

tegen

de besloten vennootschap Z & H B.V., kantoorhoudende te N,
beklaagde.

In deze beslissing zal klaagster 'H' en zal beklaagde 'Z & van H' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- het klachtformulier van 10 januari 2020 met bijlagen;
- het verweer van 5 augustus 2020 met bijlagen;
- de brief van de Raad van 23 oktober 2020 aan partijen;
- de e-mail van mr. J. Zandberg van 29 oktober 2020;
- de e-mail van de Raad van 12 november 2020 met bijlagen aan partijen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 november 2020. Verschenen zijn: mr. J. Zandberg en de heer R. L. (zonder schriftelijke machtiging) namens H, de heer Z en de heer van H namens Z & Van H.

2. De feiten

- 2.1 H heeft op 26 september 2016 gekocht van de heer P.S. het appartementsrecht, staande en gelegen aan de S-hof nr. 13 te N met bijbehorende stallingsplaats (hierna: ‘het appartement’) voor een koopprijs van € 240.000,00 k.k. Z & Van H, handelend onder de naam K Makelaars, is als verkopend makelaar opgetreden.
- 2.2 In de verkoopbrochure is door Z & Van H onder meer het volgende opgenomen:

“Omschrijving

S-hof 13 te N

[...]

Overig: bouwjaar ca. 2007, woonoppervlakte ca. 100m², gezonde vve, servicekosten ca. 100,- per maand, volledig geïsoleerd, eigen cv-combiketel (intergas 2007). Luxe wonen in het centrum met eigen tuin in een rustige omgeving? Dat is nu mogelijk op de S-hof 13.

[...]

Kenmerken

[...]

*Inhoud woning 300 m³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie 100 m²”*

- 2.3 In opdracht van de heer L is het appartement op 11 februari 2019 gecontroleerd en ingemeten. Frisan van der Vlugt heeft op 15 februari 2019 een zogenaamd ‘NEN 2580 meetrapport’ opgesteld. In dit rapport wordt onder meer het volgende vermeld:

Bruto vloeroppervlakte – Woning	102,00 m ²
Bruto vloeroppervlakte – Geheel Perceel	102,00 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	88,20 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouw gebonden buitenruimte(n)	0,00 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe buitenruimte(n)	0,00 m ²
Bruto inhoud – woning	312,22 m ³

- 2.4 Namens H heeft mr. J.M.E. Hamming Z & Van H op 14 maart 2019 aansprakelijk gesteld voor de schade die zij heeft geleden, omdat zij een appartement met een mindere oppervlakte bleek te hebben gekocht. Bij brief van 22 mei 2019 heeft H een klacht ingediend bij de Klachtencoördinator van de NVM.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in.

Z & Van H:

- Heeft het appartement aangeprezen als een appartement met een woonoppervlakte van 100 m², terwijl onomstotelijk vaststaat dat de woonoppervlakte niet meer dan 88,2 m² bedraagt). Z & Van H heeft H hierdoor misleid (onderdeel 1);
- noemt in de correspondentie en/of brochures niet de statutaire naam van de onderneming, maar slechts de naam K Makelaars dan wel K Makelaars & Taxateurs (onderdeel 2).

- 3.2 Z & Van H voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer.

Z & Van H heeft destijds geen meetrapport opgesteld ten behoeve van de verkoop van het appartement. Zij was niet verplicht om een meetrapport op te stellen ten behoeve van de verkoop van het appartement. Ten tijde van de verkoop was het voor Z & Van H gebruikelijk om geen meetrapport op te (laten) stellen ten behoeve van een verkoop van een woning met een relatief lage waarde. Tegenwoordig laat Z & Van H wel voor elke verkoop een meetrapport opstellen.

In het verleden liet Z & Van H elke woning die zij verkocht intekenen door een externe partij, te weten Tekenplan. Dit is ook zo gebeurd bij de verkoop van het onderhavige appartement. Aan de hand van die tekening berekende Z & Van H zelf het woonoppervlak. De procedure was als volgt: eerst werd de woning ingetekend, dan werd de oppervlakte van de woning aan de hand van die tekening berekend en daarna werd de woning op Funda geplaatst. Bij de verkoop van dit appartement heeft de verkoper uitdrukkelijk verzocht om snel te handelen. Daarom is afgeweken van de voormelde procedure. De verkoper beschikte nog over de aankoopdocumenten van het appartement, waarvan een oppervlaktetekening onderdeel uitmaakte. Aan de hand van die tekening is het woonoppervlak van het appartement berekend en de verkoopbrochure opgesteld. Deze verkoopbrochure is op Funda gezet. Daarna is het appartement ingemeten door Tekenplan. Vervolgens heeft Z & Van H de oppervlaktetekening die in de verkoopbrochure stond vermeld, verwijderd en vervangen door die van Tekenplan. Per abuis is vergeten aan de hand van de tekening van Tekenplan de berekende oppervlakte (88 m²) op Funda aan te passen. Daardoor is het aantal vierkante meters dat onder het kopje ‘Omschrijving’ als woonoppervlakte wordt vermeld anders dan het aantal vierkante meters dat berekend zou worden op basis van de in de brochure opgenomen plattegronden van Tekenplan.

H heeft zich laten bijstaan door haar vader. Deze meet op professioneel niveau badkamers in en bezit meerdere panden in N. Hij is dus aan te merken als een deskundige. Het meetrapport van Frisan van der Vlucht vermeldt ten onrechte de bij het appartement behorende parkeerplaats niet.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Ter zitting heeft H onderdeel 2 van de klacht ingetrokken, zodat thans uitsluitend ter beoordeling voorligt de vraag of Z & Van H tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld door de destijds geldende meetinstructie onjuist toe te passen en in de verkoopbrochure te vermelden dat de woonoppervlakte circa 100 m² bedraagt.
- 4.2 Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht moeten derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object kunnen afgaan. Het behoort tot de taak van verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt, waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat. Dat geldt in het bijzonder voor de in de verkoopdocumentatie opgenomen gebruiksoppervlakten, omdat de gegevens daarover voor potentiële kopers in het algemeen een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing (zie onder meer CRvT, 16-2598).
- 4.3 Vaststaat dat Z & Van H ten tijde van de verkoop in 2016 de geldende Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen - versie januari 2016 - had moeten toepassen. Z & Van H heeft ter zitting verklaard dat zij in dit geval ten onrechte is afgegaan op de door de verkoper ter beschikking gestelde aankoopdocumenten van het appartement en pas in een later stadium het appartement heeft laten inmeten door Tekenplan. Dit heeft echter niet geleid tot een aanpassing in de verkoopdocumentatie van “de gebruiksoppervlakte wonen” en daarmee staat vast dat in de verkoopdocumentatie hierover onjuiste informatie is vermeld. Dat Z & Van H in deze is afgeweken van de normale procedure komt voor hun rekening en risico. Dat H zich bij de aankoop zou hebben laten bijstaan door haar vader (die volgens Z & Van H deskundig zou zijn op dit terrein) doet niet af aan het voorgaande. Ook is niet gesteld noch gebleken dat evident was dat de vermelding van het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte wonen in de verkoopdocumentatie onjuist was. Integendeel, die onjuistheid is pas later gebleken na deskundige meting door een derde aan de hand van destijds geldende meetinstructie. Dat Van der Vlugt bij zijn meting ten onrechte niet de bij het appartement behorende parkeerplaats zou heb betrokken is voor de beoordeling van dit onderdeel van de klacht niet relevant. Naar het oordeel van de Raad is dit onderdeel van de klacht gegrond.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan beklaagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklaagde € 2.650,00 te vermeerderen met BTW zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.I.M.W. Bartelds, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en mr. R. Kranen, lid, op 10 december 2020.

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

mr. J.I.M.W. Bartelds
voorzitter