

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Ontvankelijkheid. Beklaagde is thans geen lid NVM maar de klacht heeft betrekking op feiten van vóór het einde van het lidmaatschap. Onjuiste woonoppervlakte. Meting van vóór de invoering van de meetinstructie conform de NEN 2580-norm.

Klagers hebben in 2009 een woning gekocht die beklagde in verkoop had. In 2018 ontdekten klagers dat de woonoppervlakte kleiner was dan beklagde in 2009 had opgegeven. Klagers verwijten beklagde dat hij destijds onjuiste informatie over de woonoppervlakte heeft verstrekt.

De Raad stelt vast dat beklagde thans geen lid meer is van de NVM maar dat de klacht betrekking heeft op feiten van vóór het einde van het lidmaatschap van beklagde. Klagers zijn daarom ontvankelijk in hun klacht. Ten tijde van de verkoop van de woning aan klagers was de thans gehanteerde meetinstructie nog niet van toepassing. Op basis van de in 2009 gebruikelijke en geaccepteerde meetmethode stelt de Raad de woonoppervlakte van de door klagers gekochte woning vast op 105 m². Het verschil met de door beklagde in 2009 opgegeven oppervlakte bedraagt iets minder dan 10% en dat was in de periode vóór 2010 een toelaatbare afwijking. De klacht wordt dan ook ongegrond verklaard.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

22/18

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van mevrouw **[A]** en de heer **[B]** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen **[makelaarskantoor X]**, (hierna: beklagde), voormalig lid van de Vereniging.

De klacht is namens klagers ingediend door mr. [B], advocaat te A., bij brief van 11 april 2018 met 4 bijlagen. Namens beklagde is op de klacht gereageerd door de heer [Y] bij ongedateerd schrijven. Vervolgens heeft mr. [B] voornoemd het standpunt van klagers nader toegelicht bij brief van 8 januari 2019 met 4 bijlagen, waarna namens beklagde nog is gereageerd door de heer [Y] voornoemd bij e-mail van 9 januari 2019. Tenslotte heeft mr. [B] nog gereageerd bij brief van 12 februari 2019 betreffende de hoedanigheid van beklagde en de daarmee samenhangende ontvankelijkheid van de klacht.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 7 mei 2019, is klaagster [A] in persoon verschenen, bijgestaan door mr. [B]. Namens beklaagde is verschenen de heer [Y].

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In mei 2009 hebben klagers het appartementsrecht betreffende de bovenwoning aan de [adres] gekocht voor een bedrag van € 425.000,- kosten koper. Beklaagde trad bij die gelegenheid op als makelaar-verkoper.

In de koopovereenkomst en de leveringsakte stond vermeld dat de woning een oppervlakte had van 115m².

- In het kader van de aankoop door klagers van de woning is deze getaxeerd door een makelaar-taxateur. De taxateur stelde de oppervlakte van de woning eveneens vast op 115m².

- In februari 2018 hebben klagers de door hen gekochte woning opnieuw later taxeren in verband met een wijziging van de financiering. Volgens deze laatste taxatie zou de oppervlakte van de woning slechts 94m² betreffen. In september 2018 hebben klagers de woning laten opmeten door [bedrijfsnaam]. Dit laatste bedrijf kwam uit op een woonoppervlakte van 93,5m².

DE KLACHT

De klacht van klagers houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij aan klagers een onjuiste opgave heeft gedaan van de oppervlakte van de woning. Deze blijkt – gemeten conform de NEN2580-norm – 21m² kleiner te zijn, hetgeen neerkomt op circa 19% van de voorgespiegelde oppervlakte. Klagers stellen dat zij bij verkoop van de woning aanzienlijke schade zullen lijden nu zij 21m² minder woonoppervlak dan hen door beklaagde is voorgehouden te koop kunnen aanbieden. Bij verkoop naar de huidige vierkante meterprijs zouden klagers aldus ruim € 120.000,-- minder voor de woning kunnen krijgen.

Klagers zijn van mening dat de handelwijze van beklaagde niet zorgvuldig is geweest dan wel dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een redelijk handelend en bekwaam makelaar betaamt.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich tegen de klacht verweerd. Hij stelt dat in het jaar 2009 waarin de verkoop van de woning aan klagers plaatsvond de door de Vereniging thans gehanteerde meetinstructie nog niet van kracht was. Volgens beklaagde werd de oppervlakte van een woning destijds gemeten op basis van BVO (bruto vloeroppervlak), hetgeen afwijkt van de thans gehanteerde NEN2580-norm. Beklaagde stelt voorts dat de in de koopovereenkomst opgenomen oppervlakte de kadastrale afmeting van het pand betreft en niet de afmeting van de door klagers gekochte woning.

Verder wijst beklaagde er op dat hij zich als gevolg van het grote tijdsverloop niet meer kan herinneren hoe hij destijds de woning heeft gemeten. Hij meent zich te herinneren dat hij destijds is uitgegaan van de afmetingen in de splitsingsakte en dat uit de daarbij gevoegde tekeningen valt af te leiden dat er door hem is uitgegaan van het bruto vloeroppervlak.

DE BEOORDELING

Allereerst zal de Raad beoordelen of klagers ontvankelijk zijn in hun klacht.

De heer [Y], die namens beklaagde het verweer heeft gevoerd, heeft de Raad laten weten dat er zijdens beklaagde geen beroep wordt gedaan op niet-ontvankelijkheid van de klacht.

De Raad is gebleken dat de heer [Y], die zelf geen aangeslotene is bij de Vereniging en dit ook in het verleden niet is geweest, ten tijde van het door klagers gewraakte handelen bestuurder was van een besloten vennootschap, welke vennootschap op haar beurt weer een der vennoten was van [makelaarskantoor X]. Deze vennootschap onder firma was destijds lid van de Vereniging. Op grond van het bepaalde in artikel 24, lid 2, van de Statuten van de Vereniging blijft het gewezen lid gebonden aan de bepalingen omtrent de tuchtrechtspraak voor zover het betreft feiten of omstandigheden van vóór het einde van het lidmaatschap. Genoemde V.O.F. is door de Raad dan ook aangemerkt als de beklaagde in deze zaak. Klagers zijn ontvankelijk in hun klacht.

De Raad kan geen uitspraak doen over de schade die klagers stellen te hebben geleden als gevolg van de handelwijze van beklaagde. Dit oordeel is aan de burgerlijke rechter voorbehouden.

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Juist is de stelling van beklaagde dat ten tijde van de verkoop van de woning aan klagers de thans door de Vereniging gehanteerde meetinstructie – conform de NEN2580-norm – nog niet gold. Een vergelijking met het door klagers overgelegde meetrapport uit 2018 van [bedrijfsnaam] kan derhalve niet plaatsvinden.

Op basis van de stukken die partijen hebben overgelegd alsook op basis van eigen onderzoek – bestudering van de splitsingsakte – heeft de Raad vastgesteld dat de oppervlakte van de woning circa 105m² bedraagt, uitgaande van het bruto vloeroppervlak (BVO). In het jaar 2009 was dit de gebruikelijke en geaccepteerde meetmethode.

De woning van klagers is aangeboden met een oppervlakte van 115m². De Raad acht het niet onaannemelijk dat beklaagde destijds per abuis de kadastrale afmeting van het pand heeft vermeld.

De afwijking tussen de aangeboden vierkante meters en de vierkante meters op basis van BVO levert een verschil van iets minder dan 10% op. In de periode vóór 2010 – het jaar waarin de meetinstructie van de Vereniging werd ingevoerd – werd een afwijking van 10% of minder toelaatbaar geacht. Van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen door beklaagde kan derhalve niet worden gesproken.

De Raad neemt bij dit oordeel mede in aanmerking dat het voor een lid van de Vereniging moeilijk is zich concreet te verweren naar aanleiding van een klacht over een handelwijze van dat lid, welke zich bijna tien jaren tevoren heeft voorgedaan.

De klacht is dan ook **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 13 juni 2019.

J.P. van Harseler, voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.