



20-03 CRvT

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Onjuiste woonoppervlakte. Interpretatiegeschil bij uitvoering Meetinstructie. Beoordelingsmarge. Meerekenen kelder, trapgaten en bordes.

Klagers hebben een woning gekocht die beklaagde in verkoop had. Klagers verwijten beklaagde dat hij heeft aangegeven dat de gebruiksoppervlakte 204 m2 bedroeg. Anders dan het door beklaagde ingeschakelde meetbureau kwam het bedrijf dat voor klagers de woonoppervlakte heeft opgemeten uit op hooguit 180 m2. Volgens klagers heeft beklaagde ten onrechte de kelder en trapgaten met bordes meegerekend.

De Raad overweegt dat de kelder ten tijde van de aankoop in gebruik was als sauna, in ieder geval niet louter als bergruimte. Tegen die achtergrond acht de Raad het niet onverdedigbaar en in ieder geval ten aanzien van beklaagde niet klachtwaardig dat het door beklaagde ingeschakelde meetbureau de kelder tot de gebruiksoppervlakte Wonen heeft gerekend. De Meetinstructie kan op onderdelen tot interpretatiegeschillen aanleiding geven en geeft daarmee enige beoordelingsmarge. Ook het door beklaagdes meetbureau ingenomen standpunt m.b.t. tot het trapgat met vide op de beide verdiepingen, is niet onverdedigbaar. Ook op dat punt is van klachtwaardig handelen van beklaagde geen sprake.

Ref: [...]

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

[A],
[A-B],
wonende te L.,
klagers,

contra:



[Makelaarskantoor X],
kantoorhoudende te L.,
beklaagde,

1. De klacht is door klager ingediend per mail op 4 januari 2019 en doorgezonden aan de Raad op 4 juni 2019. Het verweer is vervat in een op 11 juli 2019 namens beklagde ingediend verweerschrift en een aanvullend verweer op 31 juli 2019.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 30 oktober 2019. Ter zitting waren aanwezig klagers in persoon alsmede beklagde in de persoon van [X].
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klagers er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door bij de verkoop van de aan klager verkochte woning de gebruiksoppervlakte van de woning te presenteren als 204 m², terwijl de gebruiksoppervlakte in werkelijkheid aanzienlijk lager is, te weten hooguit 180 m².
4. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, in dat van tuchtrechtelijk laakbaar handelen geen sprake is. Beklaagde heeft de gebruiksoppervlakte van de woning laten inmeten door een goed bekend staand en gespecialiseerd inmeetbureau ([Y]) en uit dat rapport, waarop beklagde mocht afgaan, volgt een gebruiksoppervlakte van de woning van 204 m².
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) Beklaagde is opgetreden als verkopend makelaar van de aan [adres] gelegen woning ("de Woning");
 - b) Beklaagde heeft aan [bureau Y] opdracht gegeven om met betrekking tot de Woning een meetrapport volgens de branchebrede meetinstructie op basis van NEN 2580 op te stellen;
 - c) [Bureau Y] komt in het meetrapport, gedateerd 18 mei 2018, tot een gebruiksoppervlakte Wonen van de Woning van 204 m²;



- d) Klagers waren geïnteresseerd in de Woning;
 - e) Beklaagde heeft aan klagers een kopie van het meetrapport ter hand gesteld;
 - f) Klagers hebben de Woning gekocht;
 - g) In het kader van een in september 2018 in opdracht van klagers verrichte financieringstaxatie heeft [makelaarskantoor C] de gebruiksoppervlakte Wonen van de Woning bepaald op 175 m²;
 - h) [Bureau Y] heeft, geconfronteerd met de bevindingen van [C], op 9 oktober 2018 een toelichting gegeven op het meetrapport van 18 mei 2018 en is, met een iets andere onderverdeling, gebleven bij de eerder door [Y] bepaalde gebruiksoppervlakte Wonen van 204 m²;
 - i) Klagers hebben in het voorjaar van 2019 aan [bureau D] verzocht om een meetrapport op te stellen; [D] komt in zijn meetrapport van 3 april 2019 op een gebruiksoppervlakte Wonen van 180.4 m²;
 - j) Van het verschil van afgerond 24 m² gebruiksoppervlakte Wonen tussen het meetrapport van [Y] en het meetrapport van [D] valt circa 13 m² terug te voeren op het feit dat [Y] de kelder wél en [D] de kelder niet tot de gebruiksoppervlakte Wonen heeft gerekend;
 - k) De overige (ruim) 10 m² verschil in gebruiksoppervlakte Wonen tussen het meetrapport van [Y] en het meetrapport van [D] valt terug te voeren op het feit dat [Y] de trapgaten/vides (incl. bordes) op de eerste en tweede verdieping van de Woning wél tot de gebruiksoppervlakte Wonen heeft gerekend en [D] niet.
6. De Raad heeft beklagde in de gelegenheid gesteld om binnen 14 dagen te reageren op het door klagers ingebrachte meetrapport van [D]. Klagers mochten dan binnen 14 dagen reageren op de reactie van beklagde. Van deze gelegenheid hebben zowel beklagde als klagers gebruikgemaakt.
7. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
8. Of de kelder al dan niet terecht tot de gebruiksoppervlakte Wonen van de Woning is gerekend is een kwestie van interpretatie van de Meetinstructie. Als de kelder bouwkundig slechts geschikt



zou zijn als bergruimte zou deze niet tot de gebruiksoppervlakte moeten zijn gerekend, maar tot de overige inpandige ruimte. De Meetinstructie vermeldt verder dat in twijfelgevallen ruimten als gebruiksoppervlakte Wonen worden gerekend. De kelder was ten tijde van de aankoop door klagers in gebruik als sauna, in ieder geval niet louter als bergruimte. Tegen die achtergrond acht de Raad het niet onverdedigbaar en in ieder geval ten aanzien van beklaagde niet klachtwaardig dat [Y] de kelder tot de gebruiksoppervlakte Wonen heeft gerekend.

9. Het overige verschil (ter grootte van circa 10 m²) tussen het meetrapport van [Y] en [D] heeft betrekking op het trapgat en de vide (inclusief bordes) op de eerste en tweede verdieping van de woning dat door [Y] wel en door [D] niet tot de gebruiksoppervlakte Wonen is gerekend. De toelichting van [Y] daarbij houdt in dat het trapgat met de vide weliswaar groter is dan 4 m² (en volgens de meetinstructie dus in principe niet tot de gebruiksoppervlakte Wonen zou mogen worden gerekend) maar dat een verkeersruimte in de vorm van een bordes aanwezig is die ertoe leidt dat het trapgat met vide netto kleiner zijn dan 4 m² met als eindresultaat dat het trapgat met vide wél tot de gebruiksoppervlakte Wonen mogen worden gerekend. [D] neemt onder verwijzing naar de Waarderingskamer het standpunt in dat een bordes “doorgaans” niet kan worden gezien als verdieping en dus tot het trapgat moet worden gerekend waarmee het trapgat groter uitvalt dan 4 m².
10. De Meetinstructie kan op onderdelen tot interpretatiegeschillen aanleiding geven en geeft daarmee enige beoordelingsmarge. De Raad acht het door [Y] met betrekking tot het trapgat met vide op beide verdiepingen ingenomen standpunt niet onverdedigbaar en is derhalve van oordeel dat ook op dit punt van klachtwaardig handelen van beklaagde geen sprake is.
11. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te ‘s-Gravenhage op

2019

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen