



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-77 RvT Noord

NVM Noord 062

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.

Meetinstructie niet opgevolgd. Woonoppervlak kleiner dan in aanbidding.

Klager koopt een woning waarvan in de aanbidding van makelaar-verkoper wordt vermeld dat het woonoppervlak 130 m² bedraagt, Als klager bijna 2 jaar later besluit de woning weer te verkopen, blijkt dit slechts 125 m² te zijn. Beklaagde erkent dat de woning destijds niet volgens de meetinstructie is opgenomen, maar dat is volstaan met het raadplegen van bestaande documentatie. De raad acht het verwijt van klager terecht. De NVM heeft niet zonder reden destijds de meetinstructie verplicht gesteld.

De Raad van Toezicht Noord geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **E.L.T. van der S.**, wonende te Z,
klager,

tegen

makelaarskantoor **Van W Makelaardij**, gevestigd te A,
beklaagd

1. Verloop van de procedure:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

- 1.1. Klager heeft op 12 februari 2019 een klachtenformulier ingevuld met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM om de klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. Beklaagde heeft bij mail van 10 april 2019 een verweerschrift ingediend.
- 1.3. De klacht is op 17 augustus 2019 ter zitting van de Raad van Toezicht Noord behandeld. Klager is in persoon verschenen.
Beklaagde is ter zitting vertegenwoordigd door mevrouw J, als makelaar-taxateur verbonden aan Van W Makelaardij.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klager heeft in januari 2017 de woning aan de O-vaart 52 te A gekocht. Beklaagde heeft bij die koop voor de verkoper bemiddeld. Zij heeft de woning te koop aangeboden met vermelding van een woonoppervlakte van 130 m².
- 2.3. Eind 2018 heeft klager besloten tot verkoop van de woning. Na opmeting van de woning door een door klager ingeschakelde verkoopmakelaar bleek de woonoppervlakte 125 m². Daardoor kwam klager erachter dat beklagde destijds een onjuiste vloeroppervlakte heeft vermeld.

3. De klacht:

- 3.1. Klager is van oordeel dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld doordat zij de woning te koop heeft aangeboden met vermelding van een gebruiksoppervlakte die niet overeenkomstig de meetinstructie is bepaald. Klager is van oordeel dat een verschil van 5 m² substantieel is gezien de oppervlakte van de woning en de gemiddelde vierkante meter prijs in A. Hij stelt dat potentiële kopers bij het zoeken naar een woning in A en omgeving, filteren op de prijs per m².

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde voert aan dat de woning in serie is gebouwd. Er staan meer gelijke woningen



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

aan de O-vaart te A. 60% van deze woningen die in de loop der tijd te koop zijn aangeboden vermelden een vloeroppervlakte van 130 m² en 40% een vloeroppervlakte van rond de 125 m².

- 4.2. Beklaagde heeft ter zitting van de Raad erkend, dat toen zij de woning in juni 2016 in de verkoop nam zij die woning niet volgens de meetinstructie heeft ingemeten. In plaats daarvan heeft zij de woonoppervlakte gebaseerd op de beschikbare documentatie en de voor referentiepanelen vermelde oppervlaktes.
- 4.3. Beklaagde voegt daaraan toe dat klager de woning voorafgaand aan de koop viermaal heeft bezichtigd en dat zij hem de plattegronden heeft verstrekt. Van bewuste misleiding is geen sprake. Beklaagde is van oordeel dat klager niet in zijn woongenot is geschaad en dat hij in 2016, afgemeten aan dezelfde soort woningen aan de O-vaart te A, nagenoeg de laagste prijs heeft betaald.
- 4.4. Beklaagde is op grond van het voorgaande van oordeel dat zij niet klachtwaardig heeft gehandeld.

5. De beoordeling van de klacht

- 5.1. Beklaagde is lid van de NVM als bedoeld in artikel 6 van de statuten van de NVM, zodat de Raad van Toezicht Noord NVM bevoegd is van de onderhavige klacht kennis te nemen.
- 5.2. Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht (onder andere 16-2598) moeten derden bij het nemen van een aankoopbeslissing in beginsel kunnen afgaan op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object. Het behoort tot de taak van de 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 volgens de Centrale Raad van Toezicht in het bijzonder voor de in de verkoopdocumentatie opgenomen gebruiksoppervlakte omdat gegevens daarover voor potentiële kopers in de regel een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing.
- 5.3. Om een einde te maken aan het zonder deugdelijk onderzoek opnemen van gebruiksoppervlaktes in verkoopdocumentatie dan wel om het vermelden van verkeerde oppervlaktes daarin en discussie daarover te voorkomen, heeft de NVM in 2010 besloten haar leden te verplichten de gebruiksoppervlakte te berekenen aan de hand van de



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. NVM-leden en aangesloten makelaars dienen de aan de hand daarvan berekende oppervlakte te gebruiken bij de aanmelding van de te koop aangeboden woning op Funda en de in hun verkoopdocumentatie vermelde oppervlaktes overeenkomstig deze instructie te berekenen.

- 5.4. Vaststaat dat beklaagde de voor de woning genoemde woonoppervlakte niet heeft berekend volgens de meetinstructie. Beklaagde heeft het door klager genoemde verschil van 5 m² niet gemotiveerd betwist. De Raad houdt het er daarom voor dat beklaagde de woning te koop heeft aangeboden onder vermelding van een onjuiste oppervlakte als gevolg van haar verzuim de oppervlakte te bepalen volgens de meetinstructie. Beklaagde heeft daardoor tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

- 6.1. verklaart de klacht gegrond;
- 6.2. legt aan beklaagde de straf op van berisping.
- 6.3. veroordeelt beklaagde tot betaling van € 2.650,-- te vermeerderen met 21% BTW, totaal € € 3.206,50. Voor de kosten van de klachtprocedure te voldoen na ontvangst van de factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden;
- 6.4. bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klagers betaalde klachtgeld van € 100,-- aan hen terugbetaalt, zodra deze uitspraak onherroepelijk is.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. G.W. Brouwer plaatsvervangend secretaris,

Getekend door de voorzitter en de plaatsvervangend secretaris op 19 september 2019.

mr. U. van Houten,
voorzitter

mr. G.W. Brouwer,
plv. secretaris



Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 20 september 2019