



20-86 RvT West

Ref: 027/133.958

**Meetinstructie niet gevolgd. Klacht gegrond, geen maatregel wegens directe erkenning fout, overleg met klager en geen eerdere veroordeling.**

*Klaagster komt tot de ontdekking dat de door het makelaarskantoor opgegeven woonoppervlak van de door haar gekochte woning onjuist is. Beklaagde erkent de fout onmiddellijk die ontstaan is doordat een deel van de woning aanvankelijk niet toegankelijk was. De klacht is gegrond maar de raad legt geen maatregel op omdat de fout direct is erkend, met klaagster in overleg is getreden over een oplossing en het kantoor niet eerder is veroordeeld voor een soortgelijke fout.*

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**Mevrouw J.U. B.**, wonende te A  
klaagster,

contra:

- 1. W & V MAKELAARS;**
- 2. De heer R. B.,**  
kantoorhoudende te L,  
beklaagden,

1. De klacht is bij brief van 25 februari 2020 aan de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM door klaagster ingediend en doorgezonden aan de Raad op 2 juni 2020. Het verweer is vervat in een op 17 juli 2020 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 16 september 2020. Ter zitting waren aanwezig klaagster in persoon, vergezeld van haar echtgenoot, bijgestaan door mr. B.P. van Overeem alsmede R. B. voor beklagden, bijgestaan door mevrouw mr. E. van der Niet-Sünbül.



3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klagster er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door een onjuiste oppervlakte te vermelden van de door bemiddeling van beklaagden aan klagster verkochte woning.
4. Beklaagden erkennen dat sprake is van een meetfout. De achtergrond daarvan is dat een deel van de Woning aanvankelijk niet toegankelijk was en beklaagden zich hebben gebaseerd op een in het verleden gemaakte berekening. Beklaagden hebben hun fout gelijk toegegeven en hun excuses daarvoor aangeboden.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) aan beklaagden was de opdracht verstrekt om te bemiddelen bij de aan de V-weg 71 te V gelegen woning (“de Woning”);
  - b) op Funda en in een verkoopbrochure is vermeld dat de woning een woonoppervlakte heeft van 320 m<sup>2</sup>, en dat de oppervlakte is vastgesteld op basis van de meetinstructie NEN 2580;
  - c) klagster heeft de Woning op 12 september 2019 gekocht;
  - d) toen de Woning in verband met een financiering diende te worden getaxeerd bleek dat beklaagden geen meetgegevens hadden;
  - e) na meting bleek de Woning een woonoppervlakte te hebben van 261 m<sup>2</sup>;
  - f) bij brief van 9 oktober 2019 zijn beklaagden door klagster aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van de vermelding van een onjuiste woonoppervlakte;
  - g) bij brief van 27 december 2019 heeft de verzekeraar van beklaagden (onder meer) erkend dat door beklaagden een onjuiste woonoppervlakte is vermeld en dat voorafgaand aan de publicatie van de woonoppervlakte op Funda en in de brochure geen NEN-meting had plaatsgevonden.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Vaststaat dat beklaagden niet hebben gehandeld in overeenstemming met de meetinstructie NVM. De Raad heeft meermalen uitgesproken dat het van aanzienlijk belang is dat gehandeld wordt in overeenstemming met de NVM-meetinstructie. De klacht is dan ook gegrond.
7. Met betrekking tot de strafoplegging overweegt de Raad dat beklaagden aanstonds hebben erkend fout te hebben gehandeld, hun excuses daarvoor hebben aangeboden, meegewerkt hebben om de juiste woonoppervlakte alsnog vastgesteld te krijgen en in overleg zijn getreden over een minnelijke oplossing. Beklaagden zijn niet eerder voor een soortgelijke fout tuchtrechtelijk aangesproken. De Raad ziet in deze bijzondere omstandigheden aanleiding om



af te zien van het opleggen van een straf of maatregel. Onverminderd het recht van klaagster om haar klacht aan de Raad voor te leggen heeft de Raad, die geen uitspraak kan doen over civielrechtelijke aansprakelijkheid en/of de hoogte van eventuele schade, zich de vraag gesteld welke bijdrage zijn uitspraak zou kunnen leveren aan het kennelijke debat tussen klaagster en beklaagden, nu de fout tijdens beklaagden in het geheel niet ter discussie staat.

8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht gegrond is, maar ziet de Raad af van het opleggen van een straf of maatregel. Gezien de gegrondheid van de klacht worden beklaagden wel in de kosten van deze procedure veroordeeld.

**Uitspraak doende:** verklaart de klacht gegrond,

veroordeelt beklaagden tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur).

Verstaat dat aan klaagster het door haar betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2020

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,  
H. Hofman, lid en  
mr. J.A. Huijgen, secretaris.