

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Voorlichting aan koper. Meetinstructie.

Ondanks onjuiste vermelding woonoppervlak niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. Tijdsverloop tussen aankoop en klacht. Klaagster koopt in 2011 een woning die bij beklaagde in portefeuille is. In de verkoopdocumentatie wordt een woonoppervlak van 155 m2 genoemd terwijl deze in werkelijkheid maar 133 m2 bedraagt. De makelaar verklaart dat hij de kapverdieping voor de helft heeft meegerekend hoewel deze nog niet bij de woning was getrokken; daarvoor bestond wel toestemming van de VvE. De makelaar zegt klaagster destijds van deze situatie op de hoogte te hebben gesteld. Klaagster ontkent dit. Mede gezien het lange tijdsverloop tussen aankoop en klacht (5 jaar) en het feit dat in de verkoopdocumentatie was vermeld dat de kapverdieping nog niet officieel was meegesplitst, acht de raad de klacht ongegrond.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake de klacht van:

Mevrouw **P. D.**, wonende te G, hierna te noemen: “klaagster”

contra:

D MAKELAARSKANTOOR O.G. B.V. Kantoorhoudende te G, hierna te noemen:
“beklaagde”

1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 23 augustus 2016 en doorgezonden aan de Raad op 18 oktober 2016. Het verweer is vervat in een op 16 november 2016 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 15 februari 2016. Ter zitting waren aanwezig klaagster in persoon alsmede beklagde in de persoon van de heren J-P. van Vliet en W. Groen, bijgestaan door mevrouw A.L. van Eyk.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door bij de verkoop van de aan de Gevers Deynootweg 55c te Den Haag gelegen woning in 2011 (a) niet te meten volgens de NVM-meetinstructie en NEN 2580 en

(b) in de presentatie op Funda van de woning een woonoppervlakte te vermelden van ca. 155 m² terwijl de daadwerkelijke woonoppervlakte aanzienlijk kleiner was, te weten volgens een in opdracht van klaagster in 2016 verrichte meting 133,1 m².
4. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat en voor zover relevant, in dat beklagde voorafgaand aan de verkoop wél heeft gemeten volgens NEN 2580. Beklagde heeft echter bij de opgave van het aantal m² van de woning de helft van de oppervlakte van de kapverdieping van ongeveer 30 m², welke kapverdieping nog niet bij de woning was getrokken maar volgens VvE-besluit wel door de eigenaar bij de woning mocht worden getrokken, meegerekend. Hierdoor is per abuis een woonoppervlak van ca. 155 m² op Funda gezet. Tijdens de eerste bezichtiging heeft beklagde aan klaagster aangegeven dat de vermelde 155 m² woonoppervlak was bepaald, rekening houdend met de extra meters bij toevoeging van de kapverdieping. Beklagde voert verder aan dat de woning zeer goed door klaagster is bekeken en dat klaagster in het kader van de aankoop werd bijgestaan door een eigen makelaar.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) aan beklagde was als verkopend makelaar de opdracht verleend om te bemiddelen bij de verkoop van de aan de Gevers Deynootweg 55c te Den Haag gelegen woning;
 - b) de aanmelding op Funda vermeldt een woonoppervlakte van ca. 155 m²•
 - c) beklagde heeft de woning in 2011 volgens meetinstructie NEN 2580 opgemeten en kwam in de toenmalige situatie aan woonoppervlakte op circa 138,32 m² exclusief de nog niet bij de woning gevoegde kapverdieping;

- d) klaagster heeft in 2011 de woning als eerste bezichtigd en de woning kort daarna gekocht;
 - e) toen klaagster de woning begin 2016 wilde verkopen heeft zij de woning volgens NEN 2580 laten opmeten, waarbij als woonoppervlakte 133,1 m² is bepaald.
6. Met betrekking tot de klachtonderdelen overweegt de Raad het navolgende.
7. Sinds 1 september 2010 zijn bij de NVM aangesloten makelaars verplicht om meetinstructie NEN 2580 te gebruiken. Meetinstructie NEN 2580 schrijft in detail voor op welke wijze de woon- en gebruiksoppervlakte en inhoud van een woning of appartement worden bepaald. Deze in NVM-verband geldende verplichting is een reactie op negatieve publiciteit, met name omdat door makelaars in verkoopdocumentatie opgegeven oppervlaktes in werkelijkheid met regelmaat aanzienlijk kleiner bleken te zijn. Vanuit de door de NVM onderschreven achtergrond van eerlijke en transparante consumentenvoorlichting is dit onwenselijk.
8. Beklaagde heeft onderbouwd gesteld dat hij de woning voorafgaand aan de verkoop heeft opgenomen volgens NEN 2580. Dit onderdeel van de klacht acht de Raad dan ook niet gegrond.
9. Vaststaat — beklagde erkent dat ook - dat beklagde in de vermelding op Funda een onjuiste woonoppervlakte van ca. 155 m² heeft vermeld. Weliswaar zou de door beklagde voor 50% meegetelde kapverdieping onder voorwaarden bij de woning mogen worden getrokken, daarvan was ten tijde van de verkoop feitelijk nog geen sprake. Beklaagde had hiermee destijds zorgvuldiger dienen om te gaan en de handelwijze van beklagde zou in beginsel vanuit tuchtrechtelijk opzicht als laakbaar moeten worden aangemerkt.
10. Beklaagde geeft evenwel concreet aan klaagster bij de eerste bezichtiging van de woning te hebben gewezen op de onjuistheid van de vermelding van de woonoppervlakte op Funda in die zin dat de nog niet gerealiseerde mogelijke uitbreiding met de kapverdieping daarin was begrepen. Klaagster heeft dat in grote lijnen betwist. De Raad ziet, mede in aanmerking nemend het aanzienlijke tijdsverloop (van omstreeks 5 jaar) tussen enerzijds de aan beklagde verweten handelwijze (2011) en anderzijds het moment van indiening van de klacht (2016), geen aanleiding om aan te nemen dat het door beklagde op dit punt gestelde niet juist zou zijn. De Raad neemt daarbij ook in aanmerking dat de door beklagde opgestelde verkoopdocumentatie van 2011 vermeldt dat de kapverdieping niet officieel is meegesplitst en onder voorwaarden als woonruimte mag worden gebruikt. Nu de Raad tot uitgangspunt neemt dat klaagster ten tijde van de aankoop niet uitging van de onjuiste vermelding van het

woonoppervlak in de verkoopdocumentatie acht de Raad de handelwijze van beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar.

11. De Raad laat bij het vorengaande in het midden de vraag of een correcte vermelding van het woonoppervlak tot een andere koopprijs had geleid c.q. of het handelen van beklaagde anderszins tot nadeel voor klaagster heeft geleid. De Raad doet immers geen uitspraak over de civielrechtelijke aspecten van het geschil.
12. 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 22 februari tweeduizendzeventien door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, W.F. Klap, lid en Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

mr.A.F.L.Geerdes

Voorzitter

mr.J.A.Huijgen

Secretaris