



20-73 RvT Amsterdam

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

RvT 31/19

Onjuist woonoppervlakte. Klaagster heeft in 2008 met hulp van een makelaar (beklaagde) een appartement gekocht. In de verkoopbrochure werd melding gemaakt van een woning met een woonoppervlakte van 55 m². Bij een nieuwe meting in 2019 wordt een woonoppervlakte van 42,2 m² vastgesteld. Klaagster verwijt beklagde dat deze haar in 2008 niet goed heeft bijgestaan. De opdracht was om een appartement met een woonoppervlakte van minimaal 50 m² te vinden. Beklaagde verweert zich door aan te geven dat er voor 2010 verschillende meetinstructies werden gehanteerd. De Raad overweegt dat beklagde - gezien de duidelijke instructies om een appartement met een woonoppervlakte van minimaal 50 m² te vinden - ook vóór de invoering van de eenduidige Meetinstructie de oppervlakte op een adequate wijze diende vast te stellen. Omdat beklagde niet heeft kunnen aantonen dat de vaststelling destijds zorgvuldig is geschied, komt de Raad tot de conclusie dat de opdracht niet met de nodige zorgvuldigheid is uitgevoerd. Om die reden wordt de klacht gegrond verklaard, met als straf de maatregel van berisping.

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 25 november 2019, als definitief ingediend met drie bijlagen op 19 februari 2020, door mevrouw [naam klaagster], hierna te noemen “klaagster”, als ingediend tegen de makelaardij-onderneming [naam kantoor beklagde] te [plaats], lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”.

Op de klacht is door de heer [naam medewerker beklagde], werkzaam bij beklagde, gereageerd per e-mail van 24 maart 2020. Hierop is door klaagster per e-mail op 6 april 2020 gerepliceerd, waarop door beklagde per e-mail is gedupliceerd op 20 april 2020.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Op 30 juni 2020 heeft de Raad de klacht mondeling behandeld. Hierbij was klaagster in persoon aanwezig. Namens beklagde was de heer [naam medewerker beklagde] aanwezig.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

DE FEITEN

Beklaagde heeft in 2008 in opdracht van klaagster als makelaar opgetreden bij de aankoop van het appartementsrecht [adres] te [plaats], hierna te noemen “het appartement”. In de verkoopbrochure van [verkopend makelaar], eveneens lid van de Vereniging, stond onder meer vermeld:

“Woonoppervlakte 55 m²”

En

“De totale woonoppervlakte van het appartement is bijna 55 m².”

Het appartementsrecht is aan klaagster geleverd op 15 augustus 2008. In de leveringsakte staat over het appartement onder meer vermeld:

“groot zesenzestig centiare”

In opdracht van [makelaar X], tevens lid van de Vereniging, is op 3 december 2019 van het appartement een Meetcertificaat op grond van de NEN2580 opgesteld. Hierin wordt als gebruiksoppervlakte 42,2 m² vermeld.

DE KLACHT

Klager heeft tegen beklaagde de volgende klacht(onderdelen) ingediend:

Beklaagde was in 2008 betrokken bij de aankoop van het appartement terwijl dit niet een woonoppervlakte had van 55 m² maar een gebruiksoppervlakte van 42,2 m².

Op grond hiervan meent klaagster dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Klaagster heeft ter onderbouwing van haar klacht naar voren gebracht dat zij aan beklaagde in 2008 de opdracht heeft gegeven tot de koop van een woning met een



oppervlakte van circa 50 m². Gelet op de vermelding van 55 m² in de verkoopbrochure verkeerde klaagster in de veronderstelling dat het appartement hieraan voldeed. Dat blijkt niet zo te zijn daar klaagster er in 2019 achter kwam dat van een gebruiksoppervlakte van 42,2 m² moest worden gesproken. Klaagster vindt dat voor een kleine woning als de onderhavige een veel te groot verschil. Zij vindt het tevens onduidelijk of er toentertijd door beklaagde is gemeten en wie van beklaagde dat heeft gedaan.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat pas sinds 18 maart 2010 sprake is van uniforme richtlijnen in de makelaardij inzake het meten van woningen. Daardoor ontstaan per definitie verschillen in de oppervlaktes vóór en na deze datum, mede omdat destijds bepaalde ruimtes wél werden meegenomen in de woonoppervlakte van een woning en daarna niet meer. Beklaagde vindt het vervelend maar kan hierdoor geen verantwoordelijkheid dragen voor het verschil in oppervlakte tussen die als in 2008 vermeld en die in 2019 gemeten. De onderwerpelijke transactie vond immers plaats voordat de richtlijnen voor het meten werden gewijzigd.

De Raad overweegt als volgt.

Het geschil betreft de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld bij haar bemiddeling bij de koop in 2008 door klaagster van het appartement.

De Raad wijst erop dat tot medio 2010 door bij de NVM aangesloten makelaars niet langs een vaste en uniforme methode het woonoppervlakte werd berekend. Voorts is woonoppervlakte geen eenduidig begrip. Het Algemeen Bestuur van de NVM heeft op 18 maart 2010 besloten om de leden te verplichten om woonhuizen op basis van de zogeheten Meetinstructie in het uitwisselingssysteem van de NVM en op Funda aan te melden. De ledenraad van de NVM heeft vervolgens besloten dat vanaf 15 juni 2010 ten aanzien van nieuw aangeboden woonhuizen aan deze voorschriften moest zijn voldaan, en ten aanzien van de vóór 15 juni 2010 aangeboden woonhuizen de verstrekte informatie met betrekking tot de gebruiksoppervlakte zo nodig moest worden aangepast. Hieruit volgt, zo meent de Raad, dat gelet op de stand van de regelgeving in 2008 niet van beklaagde behoefde te worden verwacht dat zij in haar bemiddeling voor klaagster bij de koop van het appartement van gebruiksoppervlakte op grond van de Meetinstructie uitging, in plaats van het niet nader omlinjnde begrip “woonoppervlakte”.

De Raad overweegt vervolgens dat klaagster zich baseert op de meetgegevens uit 2019 inzake het appartement waarin een gebruiksoppervlakte van 42,2 m² is vastgesteld terwijl in de verkoopbrochure over een woonoppervlakte van bijna 55 m² werd gesproken. Beklaagde heeft de juistheid van het certificaat niet bestreden.

Evenmin heeft beklaagde bestreden dat de opdracht van klaagster gericht was op de verwerving van een appartement met een woonoppervlakte van circa 50 m². Een dergelijke instructie bij een opdracht aan een makelaar bracht ook vóór de invoering van de



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Meetinstructie met zich dat de betreffende oppervlakte door de makelaar op adequate wijze behoort te worden vastgesteld. Beklaagde heeft niet kunnen aantonen dat die vaststelling is geschied in welk verband de Raad concludeert dat de uitvoering van de opdracht niet met de nodige zorgvuldigheid is geschied.

Beklaagde heeft ter zitting naar voren gebracht dat zij digitaal niet meer over haar dossier beschikt, maar ook dat het niet is uitgesloten dat in haar papieren archief alsnog informatie omtrent de uitvoering van haar opdracht in 2008 kan worden gevonden. Beklaagde had ter voorbereiding van de zitting van de Raad kennelijk van onderzoek naar die informatie afgezien, hetgeen voor haar risico komt.

De klacht is derhalve **gegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klagster inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. Gelet op de grondigheid van de klacht is in beginsel een maatregel geboden.

De Raad overweegt dat bij gegrondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op zijn plaats is. Beklaagde heeft geen tuchtrechtelijk verleden. De Raad legt beklagde de maatregel op van **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat beklagde **een bedrag van € 2.675,= en het bedrag aan BTW van 21% hierover derhalve € 561,75, in totaal € 3.236,75** dient te voldoen. Hiertoe volgt een factuur aan beklagde van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, G. van den Putten en Mr. R. Vos, op 10 augustus 2020.