

210 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

**Ontvankelijkheid. Schadevergoeding. Onjuiste informatie aan niet-opdrachtgever.
Onjuiste woonoppervlakte.**

Klager heeft een woning gekocht waarbij beklaagde optrad als verkopend makelaar. In de verkoopbrochure werd door beklaagde een woonoppervlakte van 146 m² vermeld. Na de overdracht ontdekte klager dat de woonoppervlakte slechts 104m² bedroeg. Klager verwijt beklaagde dat hij onjuiste informatie heeft verstrekt en dat hij zich niet aan de verplichte meetinstructie heeft gehouden.

De Raad overweegt dat de vraag of klager schade heeft geleden en of deze schade door beklaagde dient te worden vergoed, een vraag is van civielrechtelijke aard. Niet de Raad maar de gewone rechter is bevoegd om daarover te oordelen en de klacht is in zoverre dan ook niet-ontvankelijk. Beklaagde heeft toegegeven dat er bij de verkoop c.q. in de verkoopbrochure een verkeerd aantal m² woonoppervlakte is genoemd. Beklaagde heeft de verplicht gestelde meetinstructie niet, althans niet correct gevolgd en dit deel van de klacht gegrond.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

(Zaaknummer: RvTZ[....])

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN **NVM****

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[A]**,
[adres 1],
klager

Tegen:

de heer [X], die als aangesloten NVM-makelaar
verbonden is aan [makelaarskantoor Y],
gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:
[adres 2],
beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de Klachtencoördinator NVM gezonden e-mail van 28 februari 2019 heeft de heer [A], hierna te noemen: “klager”, een klacht ingediend tegen de aan [makelaarskantoor Y] verbonden makelaar [X], hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” d.d. 16 maart 2019 door klager gedaan verzoek, heeft de Klachtencoördinator NVM het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 1 april 2019 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft op 17 april 2019 per e-mail een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De Raad heeft de klacht op donderdag 16 mei 2019 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 4 april 2019 opgeroepen.
- 1.5. Ter zitting zijn beide partijen in persoon verschenen en heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.6. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. Het van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de Klachtencoördinator NVM samengesteld klachtdossier, waaronder de klachtmail van 28 februari 2019 met 11 bijlagen

en de mail(ketting) van 18 maart en het daarbij behorende klachtformulier d.d. 16 maart 2019

2. Verweerschrift d.d. 17 april 2019
3. Procesverbaal van de zitting d.d. 16 mei 2019

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Beklaagde was als verkopend makelaar betrokken bij de verkoop van het perceel/pand (2 onder een kap woning) aan de [adres 1], welk perceel/pand klager op 28 oktober 2016 heeft gekocht en thans bewoont.
- 2.3. Na de (ver)koop is klager uit een met het oog op voorgenomen verbouwingsplannen voor de woning uitgevoerde taxatie gebleken, dat het pand [adres 1] circa 40 m2 gebruiksoppervlakte minder heeft, dan in de destijds door beklagde gehanteerde verkoop-brochure stond aangegeven.

3. De klacht

- 3.1. Blijkens de klachtmail en daarbij overgelegde stukken houdt de klacht, kort samengevat en zakelijk weergegeven, in dat in de door beklagde gehanteerde verkoopbrochure een woonoppervlakte van 146 m2 is genoemd, terwijl die feitelijk maar 104 m2 bedraagt. Klager stelt zich aldus ook op het standpunt dat de *“...verkoop makelaar zich niet heeft gehouden aan de wettelijke meetinstructie”*.
- 3.2. Tijdens de zitting op 16 mei 2019 heeft klager die klacht herhaald c.q. onverkort gehandhaafd.

4. Het verweer

- 4.1. In zijn verweerschrift geeft beklaagde allereerst een uiteenzetting van zijn jarenlange werkwijze en erkent hij dat in de verkoopbrochure inderdaad een woonoppervlakte van ca 146 m² is genoemd. Beklaagde voert als verklaring daarvoor aan *“Ik heb waarschijnlijk abusievelijk de foutieve m² woonoppervlakte vermeld en dat komt omdat ik de overige inpandige ruimte en de gebouwgebonden ruimte bij de woonoppervlakte geteld heb”*. Beklaagde betwist evenwel dat er sprake was van *“....misleidende informatie”*
- 4.2. Beklaagde stelt in zijn verweerschrift voorts dat de vraagprijs door hem –op basis van de m³ inhoud van de woning- correct werd bepaald en dat het perceel/pand in 2016 ook voor een marktconforme prijs c.q waarde werd verkocht. Beklaagde betwist daarom uitdrukkelijk dat klager als gevolg van het feit dat zijn woning minder m² woonoppervlakte heeft dan in de verkoopbrochure stond, schade zou (kunnen) lijden of reeds (kunnen) hebben geleden.
- 4.3. Tijdens de zitting op 16 mei 2019 heeft beklaagde dat verweer herhaald c.q gehandhaafd en nogmaals benadrukt dat klager geen schade heeft of kan hebben geleden.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad stelt voorop dat beklaagde sedert 1 mei 1999 staat ingeschreven als NVM-makelaar. Overeenkomstig artikel 14 eerste volzin jo de begripsomschrijvingen van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kon de klacht tegen hem derhalve worden ingediend.
- 5.2. Klager stelt in zijn klacht en herhaalt ter zitting dat hij door het klachtwaardig handelen van beklaagde nadeel c.q schade heeft geleden c.q zal lijden, hetgeen beklaagde echter zowel in zijn verweer als ter zitting nadrukkelijk heeft betwist.
- 5.1. Daarom stelt de Raad voor alle duidelijkheid voorop dat de vraag of klager door enig (klachtwaardig) handelen van beklaagde al dan niet nadeel c.q. schade heeft geleden en/of zal (kunnen) lijden c.q mogelijke schade al dan niet behoort te worden vergoed, níet van tuchtrechtelijke, maar van civielrechtelijke aard is. Op grond van de wet is dan ook niet de Raad, maar slechts de gewone rechter bevoegd om daarover te oordelen.

- 5.3. Daaruit volgt dat de klacht voor zover die gericht is op het verkrijgen van een oordeel over enige mogelijk door klager geleden en/of te lijden schade c.q een veroordeling van beklagde tot betaling van schadevergoeding niet-ontvankelijk is.
- 5.4. Klager stelt dat bij verkoop van het pand [adres 1] c.q in de bij/tot verkoop van dat pand door beklagde gehanteerde verkoopbrochure is gesteld dat het pand een woon-oppervlakte van circa 146 m2 zou hebben, terwijl uit een later uitgevoerde taxatie blijkt dat de woonoppervlakte maar 104 m2, dus ruim 40 m2 minder bedraagt.
- 5.5. Zowel in zijn verweerschrift als tijdens de zitting op 16 mei 2019 heeft beklagde ruiterlijk toegegeven c.q erkend dat er bij verkoop c.q in de verkoopbrochure een verkeerd aantal m2 woonoppervlakte is genoemd. Beklaagde geeft daarvoor weliswaar de in overweging 4.2 geciteerde verklaring, maar dat levert naar het oordeel van de Raad geen rechtvaardiging voor de foutieve maat. Een makelaar heeft zich immers te houden aan de NVM meetinstructie. Dit impliceert dat het steeds de verantwoordelijkheid van de NVM-makelaar is én blijft -dus óók als door zijn opdrachtgever en/of iemand anders maten worden berekend of opgegeven!!- om de maten van een object volgens de in de meetinstructie aangegeven methode te berekenen en/of te checken en volgens de in de Meetinstructie gebruikte terminologie te benoemen.
- 5.6. De Raad kan op grond van de voorliggende stukken en daarop van partijen verkregen toelichting dan ook niet(s) anders concluderen, dan dat beklagde de volgens besluit d.d. 18 maart 2010 van het Algemeen Bestuur van de NVM verplicht gestelde meetinstructie niet, althans niet correct heeft gevolgd.
- 5.7. Dientengevolge heeft beklagde óók geen juiste verkoopinformatie verstrekt en dus niet voldoende zorgvuldig c.q niet zoals van een deskundig NVM-makelaar mag worden verwacht, maar in strijd met artikel 1, 2 juncto 10 van de Erecode NVM juncto artikel 15 van de Verenigingsstatuten gehandeld. De klacht treft dus doel en zal daarom gegrond worden verklaard.
- 5.8. Omdat de klacht gegrond is en in aanmerking nemende dat aan beklagde, voor zover de Raad heeft kunnen nagaan niet eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, zal de Raad beklagde de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van

berisping opleggen.

- 5.9. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklaagde komen. De Raad ziet geen bijzondere reden/aanleiding om van dat beginsel af te wijken.
- 5.10. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht voor zover die gericht is op het verkrijgen van een oordeel over geleden en/of te lijden schade c.q een veroordeling tot betaling van schadevergoeding **niet ontvankelijk**.
- 6.2. Verklaart de klacht overigens ontvankelijk en **gegrond**.
- 6.3. Legt beklaagde de straf op van berisping.
- 6.4. Veroordeelt beklaagde om terzake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00 , exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal beklaagde, nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur worden gestuurd, die binnen 14 dagen ná de verzenddatum op de in die factuur omschreven wijze moet worden betaald.
- 6.5. Verstaat dat ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, het klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan klager zal worden gerestitueerd.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend-voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, alsook getekend op 6 juni 2019.

mr. F.F. Stiekema

mr. P.L.J.M. van Dun

voorzitter

secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **vrijdag 7 juni 2019**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklaagde tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend.