

Informatie aan niet opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. NEN 2580-norm.

Klagers hebben een huis gekocht dat door beklaagde werd aangeboden. Twee jaar na de aankoop ontdekten klagers dat de woning beduidend kleiner was dan door beklaagde was opgegeven. Klagers verwijten beklaagde dat hij bij de aankoop in strijd met de waarheid heeft aangegeven dat de woning volgens de NEN 2580-norm was opgemeten en dat hij de woning in de verkoopbrochure bijna 15 % groter heeft afgespiegeld dan in werkelijkheid het geval was.

De Raad overweegt dat leden van de Vereniging de branchebrede Meetinstructie die gebaseerd is op de NEN 2580-norm, dienen te volgen. De door beklaagde op Funda en in de verkoopbrochure opgegeven oppervlakte van 148 m², was niet correct. Volgens de in opdracht van klagers verrichte meting conform de NEN 2580-norm, bedroeg de oppervlakte (slechts) 129,75 m². De Raad stelt vast dat beklaagde aan klagers onjuiste en misleidende informatie heeft verstrekt en verklaart de klacht gegrond.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **A** en mevrouw **B** (hierna respectievelijk te noemen klager sub 1 en klaagster sub 2, dan wel tezamen: klagers), gericht tegen de heer **C**, (hierna te noemen: beklaagde), aangeslotene bij de Vereniging. De klacht is namens klagers ingediend door mr. H., advocaat te A., bij brief van 17 mei 2016 met bijlagen, gericht aan de Vereniging. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mr. P., advocaat te A., bij brief van 12 oktober 2016 met bijlagen.

Het standpunt van klagers is nader toegelicht door mr. H. voornoemd bij brief van 9 november 2016, waarna namens beklaagde nog is gereageerd door mr. P. voornoemd bij brief van 21 december 2016 met bijlagen.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 28 maart 2017 zijn klagers in persoon verschenen, bijgestaan door mr. H. voornoemd. Ook beklaagde is in persoon verschenen, bijgestaan door mr. P. voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In 2014 bood beklaagde op Funda te koop aan de twee-onder-een-kap-woning aan de [adres I]. De vraagprijs voor deze woning bedroeg € 660.000,-- kosten koper. In de aanmelding werd vermeld dat de woning een gebruiks-oppervlakte had van 148 m². Op verzoek van klagers zond beklaagde hun de verkoopbrochure waarin onder meer stond vermeld:

“(Gebruiksoppervlakte)woonmeters van de woning: 148m² en 6m² overige inpandige ruimte (kelder) = gemeten volgens NEN 2580.”

- Nadat klagers zelf onderzoek hadden verricht naar vraagprijzen van andere, vergelijkbare woningen in hetzelfde postcodegebied kwamen zij tot de conclusie dat de vraagprijs voor de door beklaagde aangeboden woning te hoog lag, zulks mede omdat de woning een forse opknapbeurt nodig had.

Na enige tijd te hebben onderhandeld over de koopprijs van de woning zijn klagers en beklaagde uiteindelijk een koopsom van € 560.000,-- kosten koper overeengekomen. De koopovereenkomst is op 18 maart 2014 door klagers en beklaagde, namens diens opdrachtgever, getekend. Op 18 juli 2014 is de woning aan klagers geleverd, waarna deze door hen is verbouwd.

- In 2016 stuitten klagers op Funda op een aldaar te koop aangeboden woning aan de [adres II], welke woning vrijwel identiek is aan de door klagers gekochte woning en vlakbij de woning van klagers is gelegen. Volgens de omschrijving op Funda zou de woning aan [adres II] een gebruiksoppervlakte van 126 m² hebben, hetgeen een verschil oplevert van 22 m² met de door klagers gekochte woning.

- Naar aanleiding van hun zojuist genoemde bevindingen namen klagers op 24 februari 2016 contact op met beklaagde. Deze reageerde nog dezelfde dag. Beklaagde liet weten dat hij, althans zijn tekenaar, volgens de branche-meetinstructie van de Vereniging meet. Beklaagde wees er op dat dit niet helemaal hetzelfde is als de NEN2580-instructie.

- Klagers lieten aan beklaagde weten dat zij zijn reactie niet bevredigend vonden.

Vervolgens zond beklaagde aan klagers een foto van een e-mail-bericht dat hij had ontvangen van mevrouw D, die in 2013/2014 in opdracht van beklaagde de plattegronden had vervaardigd van de later door klagers gekochte woning. Volgens genoemd e-mailbericht van mevrouw D zou de gebruiksoppervlakte van de woning circa 147m² bedragen.

- Vervolgens hebben klagers door het bureau E een meetrapport volgens de NEN2580-norm laten opmaken. Genoemd bureau bracht zijn rapport uit op 4 maart 2016. Volgens dit rapport zou de gebruiksoppervlakte van de woning 129,75 m² zijn. Klagers hebben het rapport doorgezonden aan beklaagde met het verzoek dit met hen te bespreken. Beklaagde herhaalde dat de destijds door D uitgevoerde meting was gedaan volgens de meetinstructie van de

Vereniging. Hij was van oordeel dat er 'appels met appels' vergeleken dienden te worden.

- Klagers hebben daarop aan beklaagde laten weten dat deze destijds zelf had aangegeven dat de meting van de woning was geschied volgens de NEN2580-norm. Na enig e-mailverkeer over en weer liet beklaagde op 21 maart 2016 aan klagers weten dat hij niet beschikte over een meetrapport van de woning, zodat er geen vergelijking kon worden gemaakt met het rapport van E. Volgens beklaagde zouden de tekeningen van de woning in de verkoop-brochure gemaakt zijn door D, zulks op basis van oude tekeningen die beklaagde aan D heeft doen toekomen. Dit laatste is bij e-mail van 4 april 2016 door beklaagde aan klagers bevestigd. Beklaagde liet in die e-mail ook weten zich niet verantwoordelijk te voelen.

- Op 11 april 2016 heeft nog een bespreking tussen klagers en beklaagde plaatsgevonden doch deze heeft niet geleid tot een oplossing van het geschil.

DE KLACHT

De klacht van klagers houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij de woning in strijd met de voorschriften van de Vereniging niet volgens de meetinstructie van de Vereniging en ook niet volgens de NEN2580-norm heeft opgemeten, alsmede doordat hij in strijd met de werkelijkheid in de verkoopbrochure heeft vermeld dat de woning volgens de NEN2580-norm zou zijn opgemeten. Daarmee heeft beklaagde de woning in de verkoopbrochure bijna 15% groter afgespiegeld dan deze in werkelijkheid is, te weten 148m² in plaats van 129,75 m², aldus klagers.

Klagers zijn van mening dat zij als gevolg van deze handelwijze van beklaagde schade hebben geleden nu zij de woning voor een te hoog bedrag hebben gekocht. Klagers zijn van mening dat beklaagde ten opzichte van hen onrechtmatig heeft gehandeld. Volgens klagers hebben zij ruim € 69.000,-- teveel voor de woning betaald. Met betrekking tot de door hen gestelde schade zullen klagers een civiele procedure starten.

HET VERWEER

Beklaagde wijst erop dat klager sub 1 geen onbekende is in de vastgoedwereld en dat klagers vóór de aankoop van de woning ruimschoots in de gelegenheid zijn geweest de woning te bekijken en

deze ook meermalen hebben bekeken, onder andere in gezelschap van hun aannemer.

Beklaagde erkent dat hij de woning niet zelf heeft opgemeten. Hij heeft de woonplattegronden opgevraagd bij de gemeente V. en hij heeft het informatiesysteem NVM-geografisch geraadpleegd. Volgens dit laatste systeem zou, aldus beklaagde, de woning een oppervlakte van 150m² hebben, terwijl de door klagers genoemde woning aan [adres II] volgens dit systeem een woonoppervlakte heeft van 135m². Volgens beklaagde wordt dit systeem gevoed met gegevens die gebaseerd zijn op de NEN2580-norm. Beklaagde heeft vertrouwd op de correctheid van de gegevens uit dit systeem. Hij heeft D verzocht de woningplattegronden ten behoeve van de verkoopbrochure te maken. Die plattegronden stemden volgens beklaagde overeen met de feitelijke situatie. Omdat D nog iets nauwkeuriger te werk is gegaan en op 148m² uitkwam, heeft beklaagde dit laatste aantal meters opgenomen in de verkoopbrochure.

Beklaagde wijst er voorts op dat klagers in het kader van de hypotheekvestiging – en derhalve vóór de levering van de woning – de woning hebben laten taxeren door een deskundige. In die taxatie hebben klagers geen aanleiding gezien bij beklaagde aan de bel te trekken.

DE BEOORDELING

Ontvankelijkheid van de klacht

Allereerst merkt de Raad het volgende op. De klacht is ingediend tegen

1. de vennootschap onder firma X v.o.f., lid van de vereniging, en haar vennoten;
2. de besloten vennootschap Y B.V.
3. (beklaagde), aangeslotene bij de Vereniging
4. A, al dan niet handelend onder de naam [taxatiebureau A].

Nu de besloten vennootschap Y BV geen lid is van de Vereniging is de klacht tegen deze vennootschap niet ontvankelijk.

De Raad is niet gebleken dat A in deze kwestie heeft opgetreden in zijn hoedanigheid als taxateur. De klacht tegen deze vierde beklaagde is evenmin ontvankelijk.

Beklaagde sub 3 is de verantwoordelijke persoon binnen de onderneming van beklaagde sub 1. De Raad beschouwt derhalve de klacht als ingediend tegen beklaagde (sub 3).

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Voor leden van de Vereniging geldt dat zij bij de meting van de oppervlakte van een woning de branchebrede Meetinstructie, die gebaseerd is op de NEN 2580-norm, dienen te volgen.

In artikel 16, lid 1, van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting is het volgende bepaald:

“... De melding vindt plaats via het uitwisselingssysteem van de vereniging en met inachtneming van de daaromtrent door het Algemeen Bestuur gestelde regels”.

In voetnoot 4 onder dit artikel is vermeld:

“Het Algemeen Bestuur heeft in zijn vergadering van 18 maart 2010 bepaald dat het verplicht is om bij de objectaanmelding het oppervlakte te vermelden conform de Meetinstructie Bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580.”

In de schriftelijke stukken heeft beklaagde aangegeven dat hij geen NEN-meting heeft uitgevoerd en dat hij aan het bureau D slechts opdracht heeft gegeven de woningplattegronden te vervaardigen ten behoeve van de verkoopbrochure.

Ter zitting heeft beklaagde het standpunt ingenomen dat hij aan het bureau D wel opdracht heeft gegeven een meting volgens de NEN2580-norm te doen.

Dit standpunt van beklaagde wordt echter door geen enkel bewijsstuk ondersteund. De Raad gaat hieraan dan ook voorbij.

Voor de Raad is komen vast te staan dat de door beklaagde op Funda en in de verkoopbrochure opgegeven oppervlakte van de woning – 148 m² – niet correct is. Dit blijkt uit het door klagers overgelegde rapport van E, waarin sprake is van een oppervlakte van (slechts) 129,75m². De meting door dit bureau heeft plaatsgevonden conform de door de Vereniging gehanteerde NEN2580-norm.

Op grond van al het vorenstaande komt de Raad tot de conclusie dat beklaagde op Funda en in de verkoopbrochure met betrekking tot de door klagers gekochte woning aan [adres I] onjuiste en misleidende informatie heeft verstrekt. Daarmee heeft beklaagde gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 1 van de Erecode van de Vereniging.

De klacht is **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien de beklaagde 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.

De Raad is van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklaagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen een bedrag van **€ 2.500,00** (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro), te vermeerderen met BTW, zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. J.P. van Harseler, de heer B. Zuiderwijk en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 28 maart 2017, ondertekend op 24 april 2017.

.