20-54 RvT Noord

NVM Noord 082

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Meetinstructie. Bergzolder zonder daglichttoetreding.

Klagers kopen een woning die door beklaagde wordt aangeboden met een woonoppervlak van 108 m². Na de aankoop wordt de woning ingemeten door een andere makelaar die op 85 m² uitkomt. Het verschil blijkt te zitten in een bergzolder die weliswaar met een vaste trap kan worden bereikt, maar die geen daglichttoetreding heeft. Daarom heeft de makelaar deze ten onrechte als woonoppervlak aangemerkt..

De Raad van Toezicht Noord geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

1. de heer **E. van V.**
2. mevrouw **I. van V.**
beiden wonende te M
klagers,

tegen

H Makelaars
gevestigd te L,
beklaagde

1. **Verloop van de procedure**:

1.1. Klagers hebben op 18 februari 2020 een klachtenformulier ingevuld met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM om de klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1.2. De Raad heeft beklaagde bij brief van 23 maart 2020 uitgenodigd om een verweerschrift in te dienen.

1.3. Vanwege de van overheidswege gegeven voorschriften in verband met de coronacrisis heeft de Raad, na bestudering van het dossier, bij brief van 16 april 2020, partijen voorgesteld om de klacht schriftelijk af te doen. Daarbij zouden klagers in de gelegenheid worden gesteld om schriftelijk te reageren op het verweerschrift van de makelaar en daarna zou de makelaar kunnen reageren op die nadere reactie van klagers. Partijen zijn daarbij uitdrukkelijk gewezen op het hen ingevolge artikel 25 lid 2 van het Reglement Tuchtzaken toekomende recht op een mondelinge behandeling.

1.4. Beklaagde heeft bij mail van 17 april 2020 op de klacht gereageerd.

1.5. De Raad heeft partijen bij brief van 20 april 2020 geschreven dat hij aanneemt dat de mail van beklaagde van 17 april 2020 moet worden aangemerkt als verweerschrift en dat in dat geval een verdere schriftelijke wisseling van standpunten niet nodig lijkt. Partijen is meegedeeld dat behoudens bezwaren van (één van de) partijen de Raad op basis van de beschikbare stukken uitspraak zal doen.

1.6. Geen van de partijen heeft binnen de hen gestelde termijn bezwaar gemaakt. De Raad doet daarom uitspraak op basis van de bij hem en partijen bekende stukken.

2. **De feiten**:

2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.

2.2. Klagers hebben op 10 september 2019 de woning aan de B-steeg 15 E in M gekocht. Beklaagde heeft bij die verkoop als makelaar voor de verkopers bemiddeld. Hij heeft de woning te koop aangeboden met vermelding van een woonoppervlakte van108 m^2.

2.3. Op 6 november 2019 hebben klagers de woning laten opmeten door A Makelaardij te G. Die heeft de woningoppervlakte bepaald op 85 m^2.

2.4. Het verschil tussen beide gebruiksoppervlaktes wonen wordt veroorzaakt door de vraag of de oppervlakte van de zolderverdieping wel of niet kan worden aangemerkt als gebruiksoppervlakte wonen.

3. **De klacht**:

Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

3.1. Klagers zijn van oordeel dat de zolderverdieping niet meetelt omdat er op die verdieping geen sprake is van daglichttoetreding. Een raam ontbreekt. Klagers zijn op die grond van oordeel dat beklaagde klachtwaardig heeft gehandeld doordat hij de woning te koop heeft aangeboden onder vermelding van een gebruiksoppervlakte wonen die niet overeenkomstig de meetinstructie is bepaald. Zij zijn van oordeel dat het verschil substantieel is, de totale gebruiksoppervlakte wonen in aanmerking genomen.

4. Het verweer:

4.1. Beklaagde stelt zich op het standpunt dat hij de woning te koop heeft aangeboden met vermelding van de juiste gebruiksoppervlakte wonen. Volgens hem volgt uit de meetinstructie dat een zolder meetelt als gebruiksoppervlakte wonen indien die bereikbaar is via een vaste trap of wanneer er sprake is van voldoende daglichttoetreding. In dit geval is er een vaste trap aanwezig.

5. De beoordeling van de klacht:

5.1. Beklaagde is lid van de NVM als bedoeld in artikel 6 van de statuten van de NVM, zodat de Raad van Toezicht Noord NVM bevoegd is van de onderhavige klacht kennis te nemen.

5.2. Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht (onder andere 16-2598) moeten derden bij het nemen van een aankoopbeslissing in beginsel kunnen afgaan op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object. Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat. Dat geldt volgens de Centrale Raad van Toezicht in het bijzonder voor de in de verkoopdocumentatie opgenomen gebruiksoppervlakte omdat gegevens daarover voor potentiële kopers in de regel een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing.

5.3. Om een einde te maken aan het zonder deugdelijk onderzoek opnemen van gebruiksoppervlaktes in verkoopdocumentatie dan wel om het vermelden van verkeerde oppervlaktes daarin en discussie daarover te voorkomen, heeft de NVM in 2010 besloten haar leden te verplichten de gebruiksoppervlakte te berekenen aan de hand van de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. NVM-leden en aangesloten makelaars dienen de aan de hand daarvan berekende oppervlakte te gebruiken bij de aanmelding van de te koop aangeboden woning op Funda en de in hun verkoopdocumentatie

vermelde oppervlaktes overeenkomstig deze instructie te berekenen.

5.4. De meetinstructie bepaalt dat de gebruiksoppervlakte van een woning bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. De oppervlakte die niet kwalificeert als gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte is gebruiksoppervlakte wonen.

5.5. Volgens de meetinstructie wordt een bergzolder tot de overige inpandige ruimte gerekend. Van een bergzolder is ingevolge de meetinstructie sprake indien de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of indien er sprake is van onvoldoende daglicht-toetreding.

5.6. Hieruit volgt dat de enkele omstandigheid van onvoldoende daglichttoetreding tot gevolg heeft dat er sprake is van een bergzolder. Dat betekent dat de oppervlakte van de zolderverdieping van klagers kwalificeert als gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte en derhalve niet kan worden aangemerkt als gebruiksoppervlakte wonen.
De Raad wijst de makelaar in dit verband ten overvloede op de lijst met veel gestelde vragen meetinstructie van de Waarderingskamer versie juli 2019, vraagnummer 13, te vinden op het internet.

5.7. Uit het voorgaande volgt dat de makelaar de woning te koop heeft aangeboden onder vermelding van een onjuiste gebruiksoppervlakte wonen. De makelaar heeft daardoor tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

6.1. verklaart de klacht gegrond;

6.2. legt aan beklaagde de straf op van berisping.

6.3. Veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van de klachtprocedure à € 2.650,-- te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen na ontvangst van de factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden;

6.4. bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klagers betaalde klachtgeld van € 100,-- aan hen terugbetaalt, zodra deze uitspraak onherroepelijk is.

Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris op 12 mei 2020

mr. B. van den Bosch,
plv. voorzitter

mr. G.W. Brouwer
plv. secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 12 mei 2020.