

Meetinstructie. Pand al in verkoop voordat meetinstructie gold.

Klager klaagt erover dat de door hem gekochte woning geen woonoppervlak van 300 m² telt, maar aanzienlijk kleiner is. De makelaar erkent deze fout die veroorzaakt is door het feit dat de woning al geruime tijd vóór de meetinstructie in de verkoop was en toentertijd door een professioneel bedrijf was opgemeten.

De raad van toezicht acht de klacht gegrond, maar vindt wel dat verzachtende omstandigheden aanwezig zijn zodat geen tuchtrechtelijke maatregel wordt opgelegd.

De Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM geeft uitspraak in de zaak van:

R.A. VAN DER G., wonende te W, klager,

contra:

B MAKELAARS, kantoorhoudende te W, beklaagde,

1. De klacht is namens klager ingediend bij NVM Consumentenservice bij brief van 17 maart 2015. Het verweer is vervat in een bij brief van 20 april 2015 namens beklaagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 9 oktober 2015. Ter zitting waren aanwezig klager vergezeld van zijn echtgenote, bijgestaan door mr. J.C.A. Stevens alsmede beklaagde in persoon van M. B., bijgestaan door mr. D.J. Bergkotte.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er kort samengevat op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door bij de presentatie van de aan de Van B-laan 13 te W gelegen woning een woonoppervlakte te vermelden van 300 m² terwijl het werkelijke gebruiksoppervlak wonen, gemeten volgens meetinstructie NEN 2580, aanzienlijk lager, namelijk 266 m² bleek te zijn.
4. Beklaagde heeft erkend dat ten onrechte niet volgens meetinstructie NEN 2580 is gehandeld. Beklaagde heeft aangegeven dat te betreuren en heeft excuses aangeboden, en heeft verder aangeboden om een deel van de courtage te vergoeden. Beklaagde heeft aangegeven dat de woning al in 2009, vóórdat de NVM het hanteren van de meetinstructie NEN 2580 verplicht stelde, in verkoop was genomen. Beklaagde heeft de woning toen laten opmeten door een professionele partij en op basis daarvan heeft beklaagde een woonoppervlakte van 300 m² vermeld. Beklaagde geeft aan dat de woning, toen de NVM

het hanteren van de meetinstructie NEN 2580 per 1 september 2010 verplicht stelde, opnieuw opgemeten had moeten worden. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, verder in dat klager de woning voor de aankoop meerdere malen uitgebreid heeft bekeken, vergezeld van deskundigen, en klager dus heel goed wist wat hij kocht.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
 - a) aan beklagde was als verkopend makelaar in 2009 opdracht verleend om te bemiddelen bij de verkoop van de aan de Van B-laan 13 te W gelegen woning (“de woning”);
 - b) de door beklagde opgestelde verkoopdocumentatie vermeldt een woonoppervlakte van 300 m²;
 - c) beklagde heeft de woning niet volgens meetinstructie NEN 2580 laten meten;
 - d) klager heeft de woning in januari 2014 gekocht;
 - e) nadat klager de woning had gekocht is bij een financieringstaxatie aan het licht gekomen dat het gebruiksoppervlak wonen van de woning kleiner was dan 300 m²;
 - f) metingen volgens NEN 2580 in opdracht van klager en beklagde komen uit op een gebruiksoppervlak wonen van 266 m² resp. 271,6 m².
6. De Raad stelt voorop dat de Raad geen uitspraak doet over geschillen van civielrechtelijke aard en dat uit deze uitspraak geen conclusies omtrent civielrechtelijke aansprakelijkheid, schade en oorzakelijk verband kunnen worden afgeleid.
7. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad verder het navolgende.
8. Sinds 1 september 2010 zijn bij de NVM aangesloten makelaars verplicht om meetinstructie NEN 2580 te gebruiken. Meetinstructie NEN 2580 schrijft voor op welke wijze de 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. Dit is vanuit de door de NVM onderschreven achtergrond van eerlijke consumentenvoorlichting onwenselijk.
9. Vaststaat dat beklagde de woning niet volgens meetinstructie NEN 2580 heeft opgemeten of laten opmeten, terwijl beklagde ook na 1 september 2010 wel een woonoppervlakte van 300 m² heeft vermeld. De Raad acht dat tuchtrechtelijk verwijtbaar. De door de NVM terzake gegeven en sinds 1 september 2010 geldende instructies zijn eenduidig. Beklagde had zich er bewust van dienen te zijn dat vanaf die datum de oppervlakte volgens meetinstructie NEN 2580 had moeten zijn gemeten.

10. Gelet op het hiervoor gestelde, en in het midden latend de juistheid van de door beklagde gemotiveerd betwiste stelling van klager dat de vermelding van een volgens meetinstructie NEN 2580 gemeten oppervlakte tot een andere koopovereenkomst/koopprijs zou hebben geleid, is de Raad dan ook van oordeel dat de klacht gegrond is. De Raad acht evenwel bijzondere omstandigheden aanwezig die meebrengen dat, onverminderd de kostenveroordeling, in dit geval geen tuchtrechtelijke maatregel geïndiceerd is.

11. Die bijzondere omstandigheden zijn met name:

- (a) dat de woning reeds geruime tijd (namelijk sinds 2009) in verkoop was bij beklagde toen de NVM per 1 september 2010 het hanteren van meetinstructie NEN 2580 verplicht stelde;
- (b) dat beklagde, toen bleek dat sprake was van een kleiner gebruiksoppervlak wonen dan als woonoppervlakte was opgegeven, terstond de onjuistheid van haar handelen heeft erkend en daarvoor excuses heeft aangeboden;

Uitspraak doende: verklaart de klacht gegrond, veroordeelt beklagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.594, te vermeerderen met BTW over € 2.120,-, te voldoen aan de NVM.

Verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 15 oktober 2015.