

## **Afwijkende perceelsgrootte. Afwijkend woonoppervlak. Geen aansluiting op riool.**

*Klager koopt een nog niet geheel afgebouwde nieuwbouwwoning. In de verkoopbrochure wordt een perceelsgrootte van ca 225 m<sup>2</sup> en een woonoppervlak van 142 m<sup>2</sup> vermeld. Bij het tekenen van de koopakte bleek klager dat het perceelsoppervlak maar 180 m<sup>2</sup> bedroeg. Het verweer van de makelaar dat het gehele driehoekige perceel nog niet was uitgemeten en dat daardoor de perceelsgrootte niet tijdig exact kon worden vastgesteld, gaat voor de raad op. Klager was van de geringere grootte op de hoogte voordat hij de koopakte tekende.*

*Voor het afwijkende woonoppervlak valt de makelaar een verwijt te maken.*

*Dat het pand niet op het riool was aangesloten viel door niemand te ontdekken.*

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM geeft uitspraak inzake de klacht van:

De heer **J.M. I.**, te A, klager,

tegen:

**H Woning- en Bedrijfsmakelaars** te A, beklaagde.

### **1. De klachtprocedure**

- 1.1 Bij e-mailbericht van 2 juli 2015 met bijlagen, heeft door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, de heer J.M.I. wonend te A, hierna: klager, bij de Raad een klacht ingediend tegen makelaarskantoor H Woning- en Bedrijfsmakelaars te A, hierna: beklaagde.
- 1.2 Bij e-mailbericht van 5 november 2015 heeft beklaagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op de bovengenoemde stukken, waarvan de inhoud, evenals die van na te melden proces-verbaal, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Duiven op 9 februari 2016, hebben de partijen, beklaagde vertegenwoordigd door G. van de R. en R. B., hun standpunt mondeling toege-

licht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

## **2. De feiten**

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Beklaagde heeft een opdracht tot dienstverlening verkregen bij de verkoop van een project bestaande uit drie woningen staande op een ongedeeld perceel, ongeveer in de vorm van een driehoek aan de T-weg, hoek O-laan te A. Klager heeft belangstelling getoond voor de aankoop van de woning T-weg 47B, hierna: de woning.
- 2.2 De onder 2.1 genoemde woningen zijn gesticht in 2010, maar niet afgebouwd wegens het faillissement van de aannemer. Nadien is de opdrachtgever van het project overleden. Diens weduwe heeft de woningen bij een tweetal makelaars in de verkoop gehad, met vraagprijzen van circa € 325.000,-, maar de woningen werden niet verkocht. Beklaagde heeft de woningen in de verkoop genomen tegen aanzienlijk lagere prijzen.
- 2.3 Beklaagde heeft de woning aangeboden voor een vraagprijs van € 199.000,- v.o.n. In de verkoopbrochure is onder meer vermeld dat de perceelgrootte circa 225 m<sup>2</sup> bedraagt en de woonoppervlakte circa 142 m<sup>2</sup>, en dat de oplevering geschiedt in de huidige staat, zonder keuken en badkamer.
- 2.4 Klager heeft de woning gekocht voor een koopprijs van € 190.000,- v.o.n. Op 23 juli 2014 heeft beklagde aan klager de concept koopakte toegezonden. In deze akte is een perceelgrootte van circa 185 m<sup>2</sup> vermeld in plaats van de metrage uit de brochure. Een verzoek van klager om een minderprijs voor het tekenen van de koopakte heeft de opdrachtgever van beklagde geweigerd.  
Bij kadastrale meting na verkoop en levering van de woning is een grootte van 180 m<sup>2</sup> vastgesteld.
- 2.5 In de concept koopakte heeft beklagde opgenomen:

*“Artikel 23*

*Koper is voornemens de onroerende zaak te gebruiken als woonhuis waardoor de onroerende zaak pas na afbouw de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een nor-*

*maal gebruik nodig zijn. Deze afbouwwerkzaamheden komen geheel voor rekening en risico van koper evenals geheel of gedeeltelijk ontbreken van een of meer eigenschappen voor normaal gebruik en eventueel aanwezige gebreken aan de woning en de daarin aanwezige installaties. Om dit risico zoveel mogelijk te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld de onroerende zaak en de daarin aanwezige installaties door een door koper (en voor kopers rekening en risico) aan te wijzen deskundige te (laten) inspecteren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel gebruik gemaakt.”*

- 2.6 Na eigendomsoverdracht heeft klager afbouwwerkzaamheden uitgevoerd aan badkamer en sanitair, en een keuken aangebracht. De leidingen van een en ander waren aangebracht, maar niet aangesloten op de nutsvoorzieningen. Na installatie bleek dat de afvoerleidingen niet waren aangesloten op het gemeentelijk riool.
- 2.7 Begin oktober heeft klager tijdens de afbouw door meting gemerkt, dat de woonoppervlakte niet circa 142 m<sup>2</sup> bedraagt, maar circa 130 m<sup>2</sup>. Volgens de bouwtekeningen bedraagt de woonoppervlakte 125,3 m<sup>2</sup>.
- 2.8 Vanwege de onjuiste c.q. onvolledige voorlichting onder 2.4, 2.6 en 2.7 heeft klager beklagde aansprakelijk gesteld voor door hem geleden schade, begroot op € 19.470,-. Beklaagde heeft de aansprakelijkstelling doorgezonden naar zijn verzekeraar, die bij e-mailbericht van 11 december 2014 aansprakelijkheid heeft afgewezen.
- 2.9 Bij e-mailbericht van 29 december 2014 heeft beklagde uit coulance een vergoeding van € 1.000,- aan klager aangeboden, die door hem is afgewezen.

### **3. De klacht en het verweer**

- 3.1 De klacht houdt in dat beklagde in haar dienstbetrekking onvoldoende heeft gewaakt tegen een onjuiste beeldvorming over het verkoopobject, doordat;
  - (1) beklagde in de verkoopbrochure de woning op een perceel van circa 225 m<sup>2</sup> heeft aangeboden, terwijl het perceel slechts 180 m<sup>2</sup> groot is, en beklagde zonder toelichting in de koopakte de metrage heeft gewijzigd.
  - (2) beklagde ten onrechte de woonoppervlakte niet heeft gemeten, als gevolg waarvan in de verkoopbrochure een oppervlakte van circa 142 m<sup>2</sup> is vermeld, in plaats van de werkelijke grootte van circa 130 m<sup>2</sup>, en de klager terzake schade heeft ge-

leden.

- (3) beklaagde aan klager niet heeft meegedeeld dat de woning niet was aangesloten op het gemeentelijk riool en klager terzake onvoorziene kosten heeft moeten maken.

### 3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd.

Beklaagde heeft de gegevens over de woning overgenomen van de vorige met de verkoop belaste makelaar. Beklaagde betreurt dat een onjuiste perceelgrootte is opgegeven. In de specifieke situatie evenwel, waarbij het perceel van klager een deel uitmaakte van de onverdeelde, onder 2.1 genoemde kavel en de precieze vorm van het perceel nog moest worden bepaald, was de geringere grootte ervan bezwaarlijk vast te stellen. Klager was ten tijde van de ondertekening van de koopakte van de geringere perceelgrootte op de hoogte.

Indien de juiste woonoppervlakte zou zijn gecommuniceerd, zou beklaagde de koopovereenkomst niet onder andere voorwaarden hebben gesloten. Klager heeft de woning meerdere malen bezichtigd; die beantwoordde aan de eisen en wensen van klager. Er is geen sprake geweest van bewust onjuiste informatieverschaffing; dat blijkt wel uit het feit, dat beklaagde aan klager de bouwtekening heeft verstrekt.

Wat betreft de ontbrekende riolering: beklaagde wist dit ook niet. Daarom is artikel 23 in de koopakte opgenomen.

## 4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad stelt voorop, dat volgens vaste tuchtrechtspraak derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopbrochure opgenomen eigenschappen van het aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. De makelaar die namens een opdrachtgever een object te koop aanbiedt, is dan ook gehouden om aan de inhoud van de verkoopbrochure grote zorg en aandacht te besteden.

### 4.2 *Met betrekking tot onderdeel 1 van de klacht.*

Het staat vast dat beklaagde de gegevens over perceelgrootte en woningoppervlakte heeft overgenomen van een vorige met de verkoop belaste makelaar.

Wat betreft de perceelgrootte gaat het om een woning op een nog niet afgepaald perceel dat deel uitmaakt van een driehoekige kavel waarop nog twee andere percelen zouden worden afgepaald.

Beklaagde heeft kort voor het opstellen van de koopakte een tekening vervaardigd waarop de grenzen van de drie percelen zijn aangeduid. Beklaagde heeft daarbij vastgesteld – en op de site van de gemeente Apeldoorn getoetst – dat het aan klager te verkopen perceel niet circa 225 m<sup>2</sup>, maar circa 185 m<sup>2</sup> groot zou zijn, en deze grootte in de koopakte vermeld. Aan klager kan worden toegegeven dat beklagde hem van de beslissing op de hoogte had behoren te stellen. Ter zitting heeft beklagde onweersproken verklaard, dat zij de hiervoor genoemde tekening met de drie kopers heeft doorgenomen. Eén en ander leidt tot het oordeel dat beklagde aanvankelijk niet, maar nog wel tijdig voor klagers aankoopbeslissing de vereiste zorg en aandacht aan de perceelgrootte heeft besteed. Bovendien heeft klager de oppervlakte geleverd gekregen die hij voor de aankoop heeft gezien. In het onderhavige geval is beklagdes nalaten klager op de hoogte te stellen dan ook niet zodanig ernstig dat haar dat tuchtrechtelijk moet worden verweten. Dit onderdeel van de klacht is dan ook ongegrond.

#### *4.3 Met betrekking tot onderdeel 2 van de klacht.*

Beklaagde heeft de woonoppervlakte niet zelf volgens NEN2580 gemeten. Ter zitting heeft beklagde toegegeven daardoor fout te hebben gehandeld. Beklaagde heeft aldus in strijd met de NVM-meetinstructie van 18 maart 2010 gehandeld, en derhalve tuchtrechtelijk laakbaar. Onderdeel 2 van de klacht is gegrond.

#### *4.4 Met betrekking tot onderdeel 3 van de klacht.*

Dit onderdeel is ongegrond. Klager wist dat de woning niet af was; hij heeft dat met eigen ogen gezien voor de aankoop. Niet valt in te zien hoe in de omstandigheden van het geval – waarin wel leidingen in de woning waren aangebracht, maar die niet waren aangesloten op de nutsvoorzieningen – beklagde van het ontbreken van de aansluiting van de afvoerleiding op het gemeentelijk riool had kunnen weten. Het was simpelweg niet mogelijk om dat te testen.

#### *4.5 Nu alleen onderdeel 2 van de klacht gegrond is en beklagde zich bewust is van de gemaakte fout, zal de Raad de beklagde de laagst mogelijke straf opleggen, te weten een berisping. Voorts dient beklagde bij te dragen in de kosten.*

## **5. De beslissing**

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

verklaart onderdeel 2 van de klacht gegrond en de klacht voor het overige ongegrond;

legt aan beklaagde een straf op van berisping;

bepaalt dat beklaagde een bedrag van € 2.400,- zal bijdragen in de kosten van deze procedure, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, de heer J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 21 maart 2016.