Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. Ontbreken van berekening volgens NEN 2580.

Klager heeft in november 2010 een woning gekocht die door beklaagde werd aangeboden. Op Funda werd door beklaagde een gebruiksoppervlakte van 135 m2 vermeld. Toen klager de woning in 2013 ging verbouwen bleek de gebruiksoppervlakte berekend volgens de NEN 2580 norm, slechts 120 m2 te zijn. Klager verwijt beklaagde dat hij ten tijde van de aankoop onjuiste informatie heeft verstrekt.
De Raad overweegt dat het Algemeen Bestuur van de Vereniging in maart 2010 heeft bepaald dat leden van de Vereniging bij de meting van de oppervlakte van een woning de NEN 2580-norm dienen te volgen. Voor woningen die vóór 15 juni 2010 reeds in het systeem stonden, (zoals de onderhavige), gold een overgangsperiode tot 1 september 2010. Beklaagde heeft de oppervlakte van de woning niet conform de NEN 2580 methode herberekend en heeft ook na 1 september 2010 de gegevens m.b.t. de woonoppervlakte niet aangepast. Hierdoor heeft hij klager onjuiste informatie verstrekt.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **V.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **B.**, (hierna te noemen: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij brief van 26 maart 2014 met bijlagen.
Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij e-mail van 7 mei 2014.
Klager heeft zijn standpunt nader toegelicht bij e-mail van 18 juli 2014, waarna door beklaagde nog is gereageerd bij e-mail van 17 september 2014.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 19 februari 2015 is klager in persoon verschenen, vergezeld door mevrouw K.. Beklaagde is in persoon verschenen, vergezeld van de heer G., verbonden aan zijn kantoor.

DE FEITEN

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

- In oktober 2010 bood beklaagde op Funda te koop aan de woning aan de [adres]. In de aanmelding op Funda alsook in de aanbiedingsbrochure werd vermeld dat de woning een oppervlakte had van (circa) 135m2.

Klager heeft de woning in november 2010 gekocht voor een bedrag van € 625.000,--. De levering van het gekochte vond plaats in maart 2011.

- In 2013 wilde klager de door hem gekochte woning opnieuw indelen, zulks in verband met het realiseren van een kinderkamer. Omdat klager vermoedde dat het destijds in de aanbieding opgegeven aantal vierkante meters van de woning, te weten 135, niet overeenkwam met de realiteit, heeft hij de woning door een erkend taxateur laten opmeten volgens de NEN 2580-norm. De taxateur kwam tot het oordeel dat de woning een gebruiksoppervlakte had van 120m2.

- Bij brief van 3 februari 2014 heeft klager beklaagde verweten dat deze een onjuist woonoppervlak in de aanbiedingsbrochure en op Funda had vermeld en heeft hij beklaagde aansprakelijk gesteld voor de als gevolg daarvan door hem – klager – geleden schade.

- Namens beklaagde is de aansprakelijkheid afgewezen door diens beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar. De assuradeur stelde dat beklaagde de verkoopopdracht van de verkopers in mei 2010 had gekregen en dat beklaagde op dat moment het woonoppervlak had gemeten en dat die meting in die periode nog niet op basis van de NEN 2580 norm hoefde te geschieden. Voorts stelde de assuradeur dat het van kracht worden van de meetinstructie geen invloed heeft gehad op de vraagprijzen van woningen in A., alsook dat de verkopers niet bereid zouden zijn geweest de woning voor minder dan € 625.000,-- te verkopen, aangezien de oorspronkelijke vraagprijs hoger lag dan de uiteindelijke door klager betaalde koopsom.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij onjuiste informatie heeft verstrekt omtrent de oppervlakte van de door hem te koop aangeboden woning.

HET VERWEER

Beklaagde stelt zijn verkoopopdracht met betrekking tot genoemde woning te hebben gekregen in mei 2010. In dezelfde periode heeft hij de oppervlakte van de woning gemeten en hierbij is hij uitgekomen op 135m2 bruto vloeroppervlak. Beklaagde heeft erkend dat hij na de inwerkingtreding van de meetinstructie de woning niet opnieuw heeft opgemeten conform de voorgeschreven NEN 2580-norm en derhalve de aanbieding op Funda niet heeft aangepast. Beklaagde erkent ook dat hij onjuist heeft gehandeld. Beklaagde stelt echter dat hij zulks niet willens en wetens heeft gedaan. Hij stelt dat hij zich niet bewust was van de gevolgen van de invoering van de meetinstructie voor de vermelding van de oppervlakte van de woning. Beklaagde stelt voorts dat klager geen schade heeft

geleden als gevolg van het onjuist door beklaagde vermelde woonoppervlakte. Bovendien vraagt beklaagde zich af waarom klager eerst drie jaren na de aankoop van de woning met de onderhavige klacht is gekomen.

DE BEOORDELING

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 NEN 2580-norm dienen te volgen en dat de leden de aldus berekende oppervlakte bij de objectaanmelding en in hun aanbiedingen dienen te vermelden. Dit is door het Algemeen Bestuur van de Vereniging bepaald in zijn vergadering van 18 maart 2010.
Voor woningen die vóór 15 juni 2010 reeds in het systeem stonden vermeld gold een overgangsperiode tot 1 september 2010. Vóór laatstgenoemde datum diende ook bij deze woningen de juiste oppervlakte, gemeten volgens NEN 2580, te worden vermeld.

Vast staat dat beklaagde de woning na de invoering van de meetinstructie niet opnieuw heeft opgemeten. Na het verstrijken van de door de Vereniging ingestelde overgangsperiode, die liep tot 1 september 2010, heeft klager de woning aangetroffen op Funda. Dit geschiedde in oktober 2010. Op dat moment stond een onjuist aantal vierkante meters bij de aanbieding vermeld.

Beklaagde heeft dan ook de regels die gelden binnen de Vereniging overtreden.

De klacht is **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid 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 zal echter in dit geval geen tuchtrechtelijke maatregel aan beklaagde opleggen. Daarbij heeft de Raad overwogen dat niet is komen vast te staan dat beklaagde na de invoering van de meetinstructie doelbewust de nieuwe meting van de door klager gekochte woning achterwege heeft gelaten. Ook heeft de Raad bij dit oordeel rekening gehouden met het grote tijdsverloop tussen het onjuiste handelen van beklaagde en het indienen van de onderhavige klacht. Tenslotte acht de Raad het van belang dat beklaagde heeft erkend dat hij onjuist heeft gehandeld.

Wèl 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 de kosten, gevallen op deze procedure, dient te voldoen. De Raad acht echter termen aanwezig dat beklaagde niet het volledige bedrag van die kosten draagt.
Het bedrag dat beklaagde als vermeld dient te betalen wordt door de Raad vastgesteld op **€ 1.100,00** (zegge: elfhonderd euro), te vermeerderen met BTW, zijnde de helft van genoemde kosten.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaars-vereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M.,mr. J.P. van Harseler, G.W. Bakker, J.B. Boerman, mevrouw mr. L.C. Klein en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 19 februari 2015, ondertekend op 7 april 2015.