

### **Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. Schadevergoeding.**

*Klager heeft in 2014 een woning gekocht die beklaagde in verkoop had. Door beklaagde was op Funda aangegeven dat de woning een woonoppervlakte van 42 m2 had. Toen klager de woning in 2016 weer wilde verkopen, bleek dat de woonoppervlakte kleiner was dan beklaagde had aangegeven. Volgens klager bedraagt de woonoppervlakte 36m2. Klager verwijt beklaagde destijds een onjuiste woonoppervlakte te hebben vermeld. Klager stelt hierdoor schade te leiden nu hij de woning slechts met een 6 m2 kleinere woonoppervlakte kan aanbieden.*

*De Raad is niet bevoegd uitspraak te doen over de door klager gestelde schade. Dat oordeel is aan de burgerlijke rechter voorbehouden. Beklaagde heeft erkend dat het destijds door haar op Funda vermelde vloeroppervlak van 42 m2 niet juist was. Vast staat dat beklaagde de woning in het kader van de aanbieding daarvan, niet heeft opgemeten. De onjuiste vermelding van het woonoppervlak kan derhalve aan beklaagde worden verweten en de klacht daarover is dan ook 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 **S.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de besloten vennootschap **[makelaarskantoor X]** (hierna: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is op 4 september 2016 door klager ingediend bij de Vereniging. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door haar bestuurder, mevrouw H., bij e-mail van 25 september 2016. Klager heeft zijn standpunt vervolgens in oktober 2016 nader schriftelijk toegelicht, waarna namens beklaagde nog is gereageerd door mevrouw H. voornoemd bij e-mail van 22 oktober 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed. Ter zitting van de Raad, gehouden op 13 december 2016 is klager in persoon verschenen.

Daags vóór de zitting heeft de Raad vernomen dat mevrouw H. voornoemd in het ziekenhuis was opgenomen om welke reden zij niet bij de zitting aanwezig kon zijn. Namens beklaagde is ter zitting verschenen mevrouw D.

### **DE FEITEN**

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

- In augustus 2014 heeft klager de woning aan de [adres] in eigendom verworven. Deze woning werd door beklaagde namens de toenmalig eigenaar op Funda te

koop aangeboden voor een bedrag van € 164.500,-- De informatie op Funda vermeldde dat de woning een oppervlakte had van 42m<sup>2</sup>.

- In 2016 besloot klager, die inmiddels met een partner in de woning was gaan samenwonen, de woning weer te verkopen. In het kader van de verkoop van de woning is klager gebleken dat de oppervlakte van de woning niet het door beklagde op Funda vermelde aantal vierkante meters van 42 bedroeg, doch slechts 36m<sup>2</sup>. Dit laatste aldus klager. Klager heeft hierover contact opgenomen met beklagde. Omdat klager geen bevredigend antwoord van beklagde ontving heeft hij de onderhavige klacht ingediend.

### **DE KLACHT**

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij op Funda een onjuist oppervlak van de door haar te koop aangeboden woning aan de [adres] heeft vermeld, te weten 42m<sup>2</sup> in plaats van 36m<sup>2</sup>.

Klager stelt dat hij als gevolg van die onjuiste opgave schade heeft geleden doordat hij de woning slechts met een oppervlakte van 36m<sup>2</sup> te koop kan aanbieden, zijnde 6m<sup>2</sup> minder dan het destijds door beklagde opgegeven oppervlak. Klager is van mening dat de woning thans 6x € 4.000,00 (per m<sup>2</sup>) = € 24.000,00 minder zal opbrengen.

### **HET VERWEER**

Beklagde heeft in haar verweer tegen de klacht erkend dat zij een onjuiste oppervlakte van de woning heeft vermeld op Funda. Zij stelt dat zij is uitgegaan van het casco vloeroppervlak van de woning dat bleek uit de vroegere bouwtekeningen. Dit vloeroppervlak is volgens beklagde nadien kleiner geworden doordat de woning als gevolg van een renovatie door de eigenaar anders is ingedeeld en doordat de wanden daarbij zijn voorzien van isolatie. Beklagde heeft de woning na de renovatie niet opnieuw opgemeten.

### **DE BEOORDELING**

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

Vooreerst stelt de Raad dat hij niet bevoegd is een uitspraak te doen over de door klager gestelde schade. Dit oordeel is aan de burgerlijke rechter voorbehouden.

Zowel klager als beklagde hebben in deze klachtprocedure geen meetrapport met betrekking tot de woning, vervaardigd conform de binnen de Vereniging geldende meetinstructie (NEN 2580-norm), overgelegd. Het exacte aantal

vierkante meters van de woning van klager is derhalve voor de Raad niet vast te stellen.

Beklaagde heeft echter erkend dat het door haar op Funda vermelde vloeroppervlak van 42m<sup>2</sup> niet juist was. Vast staat dat beklagde de woning in het kader van de aanbieder daarvan niet heeft opgemeten. De onjuiste vermelding van het woonoppervlak van de door klager gekochte woning kan derhalve aan beklagde worden verweten.

De klacht is dan ook **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 acht het opleggen van een maatregel passend en legt deze aan beklagde op in de vorm van een **berisping**.

De Raad heeft bij het opleggen van deze maatregel in overweging genomen dat beklagde de aan haar kantoor verbonden makelaar niet op de hoogte heeft gesteld van de onderhavige klacht. Laatstbedoelde makelaar was overigens – naar de Raad is gebleken - ten tijde van het tuchtrechtelijk verwijtbare handelen van beklagde in 2014 nog niet aan het kantoor van beklagde verbonden.

De Raad bepaalt voorts dat beklagde, 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, J.B. Boerman, G.W.J.M. van den Putten, mr. W. van Otterloo en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 13 december 2016, ondertekend op 30 januari 2017.

