

## **13-29 RvT Haarlem**

### **Ontvankelijkheid. Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte in verkoopbrochure.**

*De koper van een woning verwijt de makelaar van de verkoper dat hij in de verkoopbrochure een te groot woonoppervlak heeft vermeld.*

*Hoewel klager de onderhavige klacht bijna twee jaar na de aankoop heeft ingediend, passeert de Raad het impliciete beroep van beklagde op niet-ontvankelijkheid van klager. Klager heeft zich, nadat hij op de hoogte was geraakt van een verschil in aantal vierkante meters, binnen een redelijke termijn tot de NVM Consumentenvoorlichting te Nieuwegein gewend. Bovendien is de Raad niet gebleken, dat beklagde door het enkele verstrijken van de tijd in zijn verdediging is geschaad.*

*Dat de door de makelaar verrichte meting onjuist was is niet komen vast te staan. Nu de methode NEN 2580 in 2009 nog niet verplicht was en evenmin het gebruik bestond om in de verkoopbrochure en op Funda een verwijzing op te nemen naar de toegepaste meetmethode, heeft beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld door dit toen na te laten.*

### **RAAD VAN TOEZICHT TE HAARLEM van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM**

#### **Uitspraak**

in de zaak van:

**de heer J.**

wonende te H.

klager

gemachtigde: mr P., advocaat te H.

tegen

**X. B.V.**

gevestigd te H.

lid van de Vereniging

beklaagde

gemachtigde: mr W., advocaat te A.

**1. Het verloop van de procedure**

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 8 mei 2012. Aldaar zijn verschenen:

-klager in persoon, bijgestaan door mr P.,  
-beklaagde, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaar S., bijgestaan door mr V., kantoorgenoot van mr W.,

1.2 Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

**2. De feiten**

2.1 Klager heeft op 25 mei 2009 gekocht de woning aan de [adres] voor een bedrag van € 375.000,00.

2.2 Beklaagde was verkopend makelaar. In de verkoopbrochure stond bij bijzonderheden vermeld, dat de woonoppervlakte circa 125 m<sup>2</sup> bedraagt. Plattegronden, waarop maten staan vermeld, maakten deel uit van de brochure. Op die plattegronden is vermeld: "De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden."

2.3 Daar klager er begin 2011 bij de aanschaf van vloerbedekking op is geweest, dat de gestelde oppervlakte niet juist zou zijn, heeft klager Y Makelaardij o.g. te H. opdracht gegeven de woning opnieuw te taxeren.

2.4 Blijkens de door Y opgestelde waardeverklaring van 18 april 2011 bedraagt het werkelijk aantal vierkante meters 105 en komt hij op een onderhandse verkoopwaarde van € 330.000,00.

### **3. De klacht**

Klager verwijt beklagde – zakelijk weergegeven – het volgende:

- 3.1 Beklaagde heeft in haar verkoopbrochure een te groot woonoppervlakte vermeld, als gevolg waarvan klager schade heeft geleden.
- 3.2 De extra meter, die in sommige meetrichtingen is opgesteld heeft niets te maken met een meetmethode op grond van bvo of meegenomen buitenmuren, maar eenvoudigweg met een makelaar die in de brochure een mooiere voorstelling van zaken heeft willen geven.

### **4. Het verweer**

Beklaagde heeft verweer gevoerd, waarop, voorzover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

### **5. Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Hoewel klager de onderhavige klacht heeft ingediend bijna twee jaar nadat hij de woning had gekocht, passeert de Raad het impliciete beroep van beklagde op niet-ontvankelijkheid van klager. De Raad is gebleken, dat klager zich binnen een redelijke termijn, nadat hij op de hoogte is geraakt van een verschil in aantal vierkante meters, heeft gewend tot de NVM Consumentenvoorlichting te Nieuwegein.
- 5.2 Bovendien is de Raad, toetsend aan het criterium, dat de makelaar ter wille van de rechtszekerheid ervan uit moet kunnen gaan, dat de door hem verrichte werkzaamheden na het verstrijken van een redelijke termijn niet meer ter discussie worden gesteld, niet gebleken, dat beklagde door het enkele verstrijken van de tijd in zijn verdediging is geschaad.
- 5.3 Op het moment, waarop beklagde het appartement te koop aanbod, was niet voorgeschreven of gebruikelijk, dat door NVM makelaars in de verkoopbrochure of op Funda werd vermeld welke meetmethode was toegepast bij de berekening van de woonoppervlakte daarvan. Eerst met ingang van 18 maart 2010 is aan de NVM makelaars voorgeschreven om bij de berekening van de woonoppervlakte de methode NEN 2580 toe te passen.
- 5.4 Bij gelegenheid van de mondelinge behandeling is door beklagde gesteld en door klager onvoldoende weersproken, dat beklagde zelf het appartement heeft opgemeten. Tegenover dit vaststaande feit heeft klager onvoldoende feiten en/of omstandigheden gesteld op grond waarvan de conclusie gerechtvaardigd zou zijn dat de door beklagde verrichte meting onjuist zou zijn.

- 5.5 Nu voorts de genoemde NEN-methode in 2009 nog niet verplicht was en evenmin het gebruik bestond om in de verkoopbrochure en op Funda een verwijzing op te nemen naar de toegepaste meetmethode, heeft beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld door dit toen na te laten.
- 5.6 Bovendien staat onvoldoende vast volgens welke methode in de door klager overgelegde waardeverklaring is gemeten, daar zulks in deze verklaring niet is aangegeven. Onduidelijk blijft derhalve waaruit het verschil met de in de verkoopbrochure opgegeven 125 m<sup>2</sup> en de plattegrond bestaat. De ter zitting namens klager overgelegde onleesbare bouwtekening scheidt wat betreft de maten evenmin duidelijkheid.
- 5.7 Bij het nemen van een aankoopbeslissing met betrekking tot een appartement spelen de ligging, de staat van onderhoud en de algemene indruk daarvan een belangrijkere rol dan de exacte woonoppervlakte. Klager heeft dan ook gekocht, wat hij heeft gezien. Wanneer klager groot belang had gehecht aan het aantal vierkante meters, dan had hij zulks expliciet moeten laten weten, dan wel zelf moeten meten.
- 5.8 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

## **6. De beslissing**

De Raad van Toezicht

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. F.J.P. Veenhof, voorzitter, J.G. Gielis, lid, en mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op

mr. F.J.P. Veenhof,  
voorzitter

mr. R.F. Meijer,  
secretaris