

11-40 RvT Utrecht

RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Onjuist woonoppervlak.

Makelaar/verkoper heeft zonder controle het woonoppervlak van 100 m² overgenomen uit een verkoopbrochure van een andere makelaar. De daarin genoemde maatvoering is onjuist: die is zeker 10 % minder. Ook al gold ten tijde van de aankoop door klagers nog niet de thans geldende meetinstructie, dat pleit makelaar-verkoper niet vrij.

UITSpraak INZAKE EEN KLACHT VAN:

Mevrouw R en de heer O hierna te noemen: "klagers"

tegen:

de heer P.T., NVM-makelaar te S., hierna te noemen: "beklaagde"

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klagers hebben bij brief van 14 oktober 2010 een klacht ingediend tegen beklagde bij de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief d.d. 7 december 2010 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 11 maart 2011 zijn verschenen:
 - klagers;
 - beklagde, vergezeld van mevrouw F en mevrouw N, beiden werkzaam bij BAVAM [verzekeraar van beklagde].
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Klagers hebben op 13 mei 2009 een appartement gekocht aan de S-laan 51a te U. (“het appartement”). Op 1 juli 2009 vond het notarieel transport plaats.

2.3 Beklaagde trad op als verkopend makelaar.

2.4 Volgens de vermelding van het appartement op www.funda.nl en de advertentie van beklagde zou het appartement een woonoppervlakte hebben van (circa) 100m².

3. **De klacht**

3.1 De klacht van klagers houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.

3.2 Klagers hebben vrij kort na ondertekening van de koopakte geconstateerd dat het appartement niet een woonoppervlakte heeft van 100 m², maar van slechts 75m². Klagers hebben getracht om door overleg met de verkopers en beklagde tot nieuwe afspraken te geraken over de koopvoorwaarden. Dit heeft tot niets geleid.

3.3 Klagers menen dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld door een onjuiste voorstelling te geven van de woonoppervlakte.

4. **Het verweer**

4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Beklaagde meent zorgvuldig te hebben gehandeld. Er hebben meerdere bezichtigingen met klagers plaatsgevonden waarbij klagers zich een voldoende beeld hebben kunnen vormen van de grootte van het appartement.

4.3 Het is klagers te doen om een vermindering van de koopprijs. Het gaat niet aan om een afwijking in woonoppervlakte evenredig door te berekenen in een aanpassing van de koopprijs, omdat de waarde van een object afhankelijk is van meerdere aspecten.

4.4 De woonoppervlakte waarmee is geadverteerd, was gebaseerd op de makelaarsbrochure van B makelaars te U, welke brochure is gebruikt bij de voorgaande verkoop van het appartement. Toen gold een andere meetinstructie voor NVM makelaars. Het taxatierapport van 17 juli 2009 is weliswaar uitgevoerd conform de NWWI-voorwaarden met daarin opgenomen een indicatie van de woonoppervlakte van 75 m², maar uit de stukken volgt dat de woonoppervlakte in werkelijkheid circa 88m² bedraagt.

5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 De Raad van Toezicht stelt vast dat uit de stellingen van partijen en hetgeen is behandeld ter zitting volgt dat de woonoppervlakte van het appartement onjuist is weergegeven door beklagde. Ook is duidelijk geworden dat de afwijking van de opgegeven woonoppervlakte ten opzichte van de werkelijke woonoppervlakte niet als

gering kan worden beschouwd. In de stellingen van beklagde ligt besloten dat de afwijking in ieder geval meer dan 10% bedraagt.

- 5.3 Het is ter zitting tevens gebleken dat beklagde geen zelfstandig onderzoek heeft gedaan naar de woonoppervlakte. De woonoppervlakte is overgenomen uit de makelaarsbrochure van kantoor B. Dat thans striktere meetinstructies gelden, baat beklagde daarom niet
- 5.4 De Raad van Toezicht is van oordeel dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld. Hiermee is uitdrukkelijk geen oordeel gegeven over de vraag of de afwijking van de woonoppervlakte een aanpassing van de koopprijs rechtvaardigt.

6. **Beslissing**

- 6.1 Verklaart de klacht van klagers:

- G E G R O N D -

- 6.2 Legt beklagde de maatregel op van:

- B E R I S P I N G -

- 6.3 Veroordeelt beklagde tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.300,--.

Aldus gewezen te Utrecht op 6 mei tweeduizendelf, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer N. Verhoef, makelaar lid en mr. B.A. Bendel, lid en tevens plaatsvervangend secretaris.