

RAAD VAN TOEZICHT s GRAVENHAGE

Foutief woonoppervlak vermeld. Naleving meetinstructie.

De koper van een woningverwilt de verkopende makelaar dat deze het door hem gekochte pand aanmeldde met een woonoppervlak van 60 m², terwijl dit volgens de NEN-norm 2580 51,9 m² is. De raad constateert dat de meetinstructie van de NVM van klacht was ten tijde van de aanmelding en dat het pand niet door de makelaar is nagemeten. De klacht is gegrond. Geen straf, mede omdat geen sprake is kwade opzet.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

HET H VASTGOEDBEDRIJF B.V., gevestigd te G, klagster,

contra:

V MAKELAARDIJ IN ONROERENDE ZAKEN B.V., kantoorhoudende te G, beklagde,

1. De klacht is bij de Raad ingekomen bij brief van NVM Consumentenservice van 26 november 2012. Het verweer is vervat in een bij brief van 10 januari 2013 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 5 april 2013. Ter zitting waren aanwezig klagster, vertegenwoordigd door haar gemachtigde mr. P.A.J. Stevens alsmede beklagde in de persoon van J. H., bijgestaan door mr. J.A. De Rooij.
3. De klacht van klagster houdt in dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door bij de presentatie van de aan de Van B-straat 37 te G gelegen woning een

woonoppervlakte te vermelden van “ca. 60 m²” terwijl het werkelijke woonoppervlak, gemeten volgens meetinstructie NEN 2580, 51,9 m² bleek te zijn.

4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat klaagster een professionele partij is die zelf onderzoek had kunnen en moeten doen, dat beklaagde geen aanleiding had om te veronderstellen dat de oppervlakte voor klaagster van wezenlijk belang was, dat beklaagde geen aanleiding had om aan de juistheid van de opgegeven metrage te twijfelen en dat de marge met de werkelijke metrage klein is.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
 - a) Aan beklaagde was als verkopend makelaar opdracht verleend om te bemiddelen bij de verkoop van de aan de Van B-straat 37 te G gelegen woning (“de woning”);
 - b) op Funda is de woning aangemeld met een oppervlakte van 60 m²; de door beklaagde opgestelde omschrijving van de woning vermeldt als woonoppervlakte ca. 60 m²;
 - c) beklaagde heeft de woning niet volgens meetinstructie NEN 2580 gemeten;
 - d) klaagster heeft de woning in juli 2012 gekocht om deze na renovatie door te verkopen;
 - e) bij die doorverkoop is de woning in opdracht van klaagster volgens NEN 2580 gemeten en toen bleek dat het gebruiksoppervlak van de woning gemeten volgens NEN 2580 51,9 m² te zijn.
6. De Raad stelt voorop dat de Raad geen uitspraak doet over geschillen van civielrechtelijke aard en dat uit deze uitspraak geen conclusie omtrent civielrechtelijke aansprakelijkheid, schade en oorzakelijk verband kunnen worden afgeleid.
7. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad verder het navolgende.
8. Sinds 1 september 2010 zijn bij de NVM aangesloten makelaars verplicht om meetinstructie NEN 2580 te gebruiken. Meetinstructie NEN 2580 schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte en inhoud van een woning of appartement wordt bepaald. Deze in NVM-verband geldende verplichting is een reactie op negatieve publiciteit, met name

omdat door makelaars opgegeven oppervlaktes in werkelijkheid met regelmaat aanzienlijk kleiner bleken te zijn. Dit is vanuit de door de NVM onderschreven achtergrond van eerlijke consumentenvoorlichting onwenselijk.

9. Vaststaat dat beklagde de woning niet volgens meetinstructie NEN 2580 heeft opgemeten terwijl beklagde wél een woonoppervlakte van 60 m² en/of ca. 60 m² heeft vermeld. De Raad acht dat tuchtrechtelijk verwijtbaar. De door de NVM terzake gegeven en sinds 1 september 2010 geldende instructies zijn eenduidig. Beklaagde had zich er bewust van dienen te zijn dat ofwel de oppervlakte volgens meetinstructie NEN 2580 had moeten zijn gemeten, ofwel (bijvoorbeeld als opmeten om praktische redenen onmogelijk was) door haar dienaangaande een duidelijk voorbehoud had moeten worden gemaakt.
10. Gelet op het hiervoor gestelde en in het midden latend of de vermelding van een volgens meetinstructie NEN 2580 gemeten oppervlakte tot een andere koopovereenkomst/koop prijs zou hebben geleid, is de Raad dan ook van oordeel dat de klacht gegrond is. De Raad acht het aan beklagde te maken verwijt evenwel niet van zodanig gewicht dat naast de kostenveroordeling een tuchtrechtelijke maatregel geïndiceerd is, mede in aanmerking genomen dat niet blijkt van kwade trouw zijdens gedaagde.

Uitspraak doende:

verklaart de klacht gegrond en veroordeelt beklagde in de kosten van onderhavige procedure ad € 2.594,- te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de NVM.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 29 april 2013

door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
mr. J.A. Huijgen, secretaris.

K.R. van der Graaf

J.A. Huijgen