

**Meetinstructie. Gegrondbevinding klacht en geen straf slechts in bijzondere omstandigheden mogelijk.  
Belang van klager bij klacht.**

*Klager koopt in 2011 een woning waarvan het woonoppervlak door beklagde was vermeld als 55 m2. Als klager 3 jaar later zijn woning via een andere makelaar verkoopt blijkt het woonoppervlak maar 48 m2 te bedragen. Hij dient een klacht tegen beklagde in. Deze stelt dat klager niet-ontvankelijk behoort te worden verklaard omdat hij geen enkel belang bij zijn klacht heeft. De Centrale Raad onderschrijft dit niet. Waar de raad van toezicht ondanks grondbevinding van de klacht geen straf had opgelegd wegens bijzondere omstandigheden - het oppervlak van het voorportaal was onbekend - acht de Centrale Raad deze bijzondere omstandigheden niet aanwezig.*

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**H MAKELAARS O.G.** lid van de vereniging, kantoorhoudende te A,

appellante/beklaagde in eerste instantie,

tegen

**R.A. G.**, wonende te A, klager.

**1. Verloop van de procedure**

1.1 Bij brief van 26 november 2014 heeft klager een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Amsterdam. In de beslissing van 18 augustus 2015, verzonden op 25 augustus 2015, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellante (hierna: beklagde) ingediende klacht gegrond verklaard. Aan haar is geen sanctie opgelegd. De Raad van Toezicht heeft bepaald dat beklagde met een bedrag van € 2.200,- dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. Klager is bij brief van 26 augustus 2015, ontvangen op 27 augustus 2015, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen en heeft in die brief zijn gronden aangevoerd.

1.2 Beklaagde heeft in haar brief van 6 oktober 2015 verweer gevoerd in hoger beroep.

1.3 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

1.4 Ter zitting van 24 november 2015 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;

1. - Namens beklaagde: de heer M. K., vergezeld van mr. D.W.N. Brand.

Klager is, met berichtgeving vooraf, niet verschenen.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

## **2. De feiten**

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

2.1 Op 12 september 2011 heeft klager de woning gelegen op de vierde etage van het pand K-sstraat 354 gekocht voor een bedrag van € 222.500,-. Deze woning werd door beklaagde namens de toenmalige eigenaar op Funda te koop aangeboden voor een bedrag van € 239.000,-. De informatie op Funda vermeldde dat de woning op 10 juli 2010 was aangemeld en dat het hier een driekamerwoning betrof met een oppervlakte van 55 m<sup>2</sup>.

2.2 De woning is op 14 november 2011 aan klager geleverd.

2.3 In 2014 heeft klager besloten zijn woning te verkopen. Daartoe heeft hij een makelaar ingeschakeld die de woning ingevolge de voor de leden van de NVM voorgeschreven Meetinstructie (NEN 2580) in juni 2014 heeft opgemeten, althans heeft doen opmeten door Pro Gebouwadvies B.V. Het door laatstgenoemde berekende gebruiksoppervlak bedroeg 48,48 m<sup>2</sup>, hetgeen circa 12% afwijkt van de door beklaagde opgemeten afmeting van de woning.

## **3. De klacht en het hoger beroep**

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.

3.2 Klager verwijt beklaagde dat jegens hem tuchtrechtelijk onjuist is gehandeld doordat:

1. a. in de aanbiedingstekst op Funda een onjuiste oppervlakte van de woning is vermeld;
2. b. klager op het verkeerde been is getracht te zetten door te stellen dat de meetinstructie in dit geval geen werking had;
3. c. beklaagde onvoldoende op de hoogte was van de meetinstructie.

3.3 De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard, doch aan beklaagde geen tuchtrechtelijke maatregel opgelegd. Daartoe wordt overwogen dat niet exact was vast te stellen hoe groot het verschil is tussen het door beklaagde in de aanbiedingstekst opgegeven aantal vierkante meters en het door Pro Gebouwadvies B.v. opgegeven aantal vierkante meters oppervlak, daar in dit rapport sprake is van een aanneme waar het betreft de afmeting van het voorportaal.

3.4 Klager heeft in hoger beroep aangevoerd dat de Raad van Toezicht ten onrechte geen tuchtrechtelijke maatregel heeft opgelegd. Uit jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht volgt dat bij gegrondbevinding van een klacht een tuchtrechtelijke sanctie slechts onder bijzondere voorwaarden achterwege kan blijven. In dit geval is geen sprake van bijzondere omstandigheden, zodat aan beklaagde een tuchtrechtelijke sanctie dient te

worden opgelegd. Klager heeft bij zijn beroepschrift een meetbrief van PRO Gebouwadvis overgelegd, waarbij aanzien van het voorportaal is vermeld dat dit is berekend op 1,9 m<sup>2</sup>, zodat de oppervlakte van de woning 48,88 m<sup>2</sup> betreft.

#### **4. Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Volgens beklagde heeft klager geen belang bij het al dan niet opleggen van een tuchtrechtelijke maatregel. Klager dient daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard. Voor zover klager wel ontvankelijk zou zijn, geldt dat krachtens het Reglement Tuchtrechtspraak NVM de Raden van Toezicht een straf *kunnen* opleggen, hetgeen een discretionaire bevoegdheid betreft. De Raden van Toezicht zijn niet verplicht een maatregel op te leggen, zodat de uitspraak van de Raad van Toezicht Zwolle alleen daarom al in lijn is met het tuchtrecht. Ten tweede geldt dat in de beslissing van de Centrale Raad van Toezicht waar klager naar verwijst is geoordeeld dat een tuchtrechtelijke maatregel achterwege kan blijven indien sprake is van bijzondere omstandigheden. Naar het oordeel van beklagde heeft de Raad van Toezicht voldoende gemotiveerd waarom hier sprake was van bijzondere omstandigheden: op basis van de door klager in het geding gebrachte stukken kon het verschil in vierkante meters niet exact worden vastgesteld. In feite had de Raad van Toezicht de klacht moeten afwijzen, omdat klager zijn klacht onvoldoende had onderbouwd. Door de klacht wel gegrond te verklaren maar geen maatregel op te leggen, is de Raad van Toezicht klager tegemoet gekomen, aldus beklagde.

#### **5. Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

5.1 Voordat aan de inhoudelijke beoordeling van het geschil wordt toegekomen, zal eerst het meest verstrekkende verweer van beklagde worden beoordeeld. Door beklagde is aangevoerd dat klager niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, daar hij geen belang heeft bij zijn klacht. Dit verweer wordt verworpen. Het Reglement Tuchtrechtspraak kent geen bepaling waaruit volgt dat een klager alleen beroep bij de Centrale Raad van Toezicht kan instellen wanneer een klacht (deels) ongegrond is verklaard.

5.2 De klacht van klager houdt in dat aan beklagde geen tuchtrechtelijke sanctie is opgelegd, hoewel de klacht door de Raad van Toezicht gegrond is verklaard. Klager stelt dat dit in strijd is met geldende jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht en meent dat aan beklagde alsnog een tuchtrechtelijke sanctie moet worden opgelegd.

5.3 Uit vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht volgt dat het opleggen van een tuchtrechtelijke straf nadat een klacht gegrond is bevonden uitsluitend achterwege kan blijven indien sprake is van bijzondere omstandigheden. Anders dan de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat die bijzondere omstandigheden zich in dit geval niet voordoen. Op het moment dat de woning door beklagde op 10 juli 2010 op Funda opnieuw te koop werd aangeboden was de toepasselijke Meetinstructie (NEN 2580) reeds van toepassing. Weliswaar was de Meetinstructie pas vanaf 15 juni 2010 van toepassing, maar bij de inwerkingtreding van de Meetinstructie is door de NVM besloten dat voor reeds voor 15 juni 2010 aangeboden woonhuizen de verstrekte informatie met betrekking tot de gebruiksoppervlakte diende te worden aangepast. De betreffende woning is pas in september 2011 door klager aangekocht. Beklagde had in de tussentijd

periode dan ook voldoende gelegenheid om de woning opnieuw te laten meten.

5.4 Door er niet op na te zien dat de woning die door beklagde werd aangeboden voldeed aan de vereisten die de Meetinstructie stelt, heeft beklagde tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld. Het enkele feit dat de Raad zelf niet exact het aantal vierkante meters van de woning heeft kunnen vaststellen, maakt niet dat aan beklagde geen maatregel had kunnen worden opgelegd. De klacht van klager zal dan ook gegrond worden verklaard en aan beklagde zal alsnog een berisping worden opgelegd.

## **6. Slotsom**

6.1 Gelet op het voorgaande is het beroep van klager gegrond. De beslissing van de Raad van Toezicht wordt vernietigd.

6.2 De hoger beroep procedure die door klager aanhangig was gemaakt zag uitsluitend op een juiste toepassing van het Reglement Tuchtrechtspraak. De Centrale Raad van Toezicht ziet daarin aanleiding om beklagde uitsluitend te veroordelen in de kosten van de behandeling in eerste aanleg.

6.3 Het klachtgeld dat klager in beide instanties aan de NVM heeft betaald dient aan hem te worden gerestitueerd.

6.4 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## **7. Beslissing in hoger beroep**

7.1 Vernietigt de beslissing van 18 augustus 2015 van de Raad van Toezicht Amsterdam

### **en opnieuw beslissend:**

7.2 Verklaart de klacht als onder r.o. 3.2 weergegeven gegrond;

7.3 Legt aan beklagde op de straf van berisping;

7.4 Bepaalt dat beklagde ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in eerste instantie een bijdrage van 2.200,- exclusief eventueel verschuldigde BTW, zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

7.5 Verstaat dat het door klager in beide instanties betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, F.J. van de Sluijs, mr. J.C. Borgdorff, mr. J.T. Angema, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 11 februari 2016.

K.E. Mollema  
voorzitter

C.C. Horrevorts  
secretaris