

## **Foutief woonoppervlak vermeld. Straf als zakelijke terechtwijzing.**

*Beklaagde komt in het kader van een verkoopopdracht tot een woonoppervlak van het te verkopen object van 155 m<sup>2</sup>. Verkopers wijzigen dit oppervlak in 175 m<sup>2</sup>. Een kantoormedewerker neemt deze wijziging klakkeloos over. Klager (koper van de woning) komt er naderhand achter dat het woonoppervlak geen 175m<sup>2</sup> bedraagt maar hooguit 155 m<sup>2</sup>. De makelaar erkent de fout en zegt inmiddels maatregelen te hebben genomen om dergelijke fouten te voorkomen.*

*De raad van toezicht legt een berisping op, niet vanwege laakbaar gedrag, maar als zakelijke terechtwijzing.*

De Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM geeft uitspraak in de zaak van:

De heer **E. VAN D.**, en mevrouw **S. VAN A.**, wonende te M, hierna te noemen: "klagers"

tegen:

de heer **M.A.** makelaar o.g. te U, aangesloten bij de NVM, gevestigd te U. , hierna te noemen: "beklaagde"

### **1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Klagers hebben bij brief d.d. 23 december 2014, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft via zijn raadsman bij brief d.d. 18 juni 2015 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. 18 september 2015 zijn verschenen:
  - de heer E. van D.;
  - beklagde, vergezeld van zijn raadsman mr D. de Gelder (BAVAM).
- 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 Op 6 december 2013 heeft beklagde opdracht gekregen voor de bemiddeling als verkopend makelaar, voor de verkoop van de woning gelegen aan de R-weg 14 te M. In het kader van het opstellen van de verkoopdocumentatie heeft beklagde de woning opgemeten en is hij uitgekomen op een woonoppervlakte van 155m<sup>2</sup>. Na toezending van de (concept) verkoopdocumentatie aan verkopers, hebben verkopers het woonoppervlakte met de hand gewijzigd naar 175m<sup>2</sup>, welke wijziging door een medewerkster van beklagde is overgenomen in de definitieve verkoopdocumentatie (beschikbaar op Funda en in de verkoopbrochure).
- 2.3 Klagers hebben de woning meerdere keren bezichtigd, vervolgens een bod gedaan, waarna overeenstemming is bereikt en op 3 juli 2014 een koopovereenkomst tot stand is gekomen. De woning is op 31 oktober 2014 aan klagers geleverd. Klagers hebben beklagde aansprakelijk gesteld voor de foutieve informatie in de verkoopdocumentatie.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klagers stellen dat zij mede op grond van het woonoppervlakte (vanwege hun samengestelde gezin) tot aankoop van de woning zijn overgegaan. In de verkoopdocumentatie is een woonoppervlakte opgenomen van 175m<sup>2</sup> in plaats van de werkelijke woonoppervlakte van 155m<sup>2</sup> (of zelfs volgens een gedetailleerde meting door ZIEN van 18 november 2014 een woonoppervlakte van 151,8m<sup>2</sup>). Beklaagde heeft onzorgvuldig en dus laakbaar gehandeld door in de verkoopdocumentatie een onjuist woonoppervlakte op te nemen. Daardoor zijn klagers ernstig misleid en hebben klagers schade geleden.
- 3.3 Klagers hebben in de stukken voor de zitting ook aangegeven dat sprake was van onjuiste informatie over de vlonder in de tuin. Ter zitting heeft de heer Van D verklaard dat dit geen onderdeel uitmaakt van de klacht tegen beklagde.

### 4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde erkent zowel in het verweerschrift als ter zitting, dat sprake is geweest van een onjuiste opgave van het woonoppervlakte van de woning in de verkoopdocumentatie. In eerste instantie heeft hij juist gemeten en het juiste woonoppervlakte in de concept verkoopdocumentatie opgenomen. De verkopers hebben met de hand het woonoppervlakte in het concept aangepast en teruggezonden naar beklagde. Een medewerkster van beklagde heeft ten onrechte de wijziging van verkopers overgenomen in de definitieve verkoopdocumentatie. Dat is beklagde niet opgevallen.
- 4.3 Beklaagde merkt nog op dat klagers de mogelijkheid hebben gehad een eigen meting te doen en hij leefde ook in de veronderstelling dat klagers dat ook hebben gedaan. Beklaagde heeft inmiddels de interne procedure op zijn kantoor aangepast, zodat dit soort fouten niet meer gemaakt kunnen worden.

---

## 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 beklagde erkent dat onder zijn verantwoordelijkheid een onjuist woonoppervlakte is opgenomen in de definitieve verkoopdocumentatie, zoals ook aan klagers gepresenteerd. Er is sprake van een aanzienlijke afwijking van tenminste 20m<sup>2</sup> op een werkelijke woonoppervlakte (gemeten volgens de geldende normen) van 155m<sup>2</sup> of zelfs 151,8 m<sup>2</sup>. Die fout moet beklagde worden aangerekend en dus zal de klacht gegrond worden verklaard en een tuchtrechtelijke maatregel worden opgelegd.
- 5.3 De Raad van Toezicht merkt wel op dat er geen enkele aanleiding is te veronderstellen dat beklagde opzettelijk een foutief woonoppervlakte heeft opgenomen in de verkoopdocumentatie. Er is sprake geweest van een fout in het interne proces bij beklagde, waar hij uiteraard wel verantwoordelijk voor is en waarvoor beklagde inmiddels maatregelen heeft getroffen. De Raad van Toezicht zal beklagde de maatregel van berisping opleggen, die moet worden opgevat als een zakelijke terechtwijzing. Met deze maatregel wordt in dit geval niet tot uitdrukking gebracht dat sprake is van persoonlijk laakbaar handelen.
- 5.4 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

---

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 € 2.200,-- exclusief btw.

Aldus gewezen te Utrecht op 15 oktober tweeduizendvijftien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid, met bijstand van mr. R. Imhof als plaatsvervangend-secretaris.