

Vermelding van onjuiste woonoppervlakte.

Klagers hebben in 2011 een woning gekocht waarbij beklagde als verkopend makelaar optrad. Toen klagers in 2014 besloten om de woning te verkopen ontdekten zij dat de woonoppervlakte geen 85 m² maar 74 m² bedroeg. Klagers verwijten beklagde dat hij in 2011 onjuiste informatie over de woonoppervlakte heeft verstrekt en de oppervlakte niet volgens de toen al voorgeschreven methode NEN 2580 heeft vastgesteld. Beklaagde heeft aangegeven dat hij in 2009 ook al een opdracht m.b.t. de onderhavige woning had ontvangen. Beklaagde had in 2009 de oppervlakte van de woning bepaald op 85 m². Toen beklagde de woning in 2011 opnieuw in verkoop kreeg, heeft hij zich niet gerealiseerd dat de woonoppervlakte in het kader van de sinds 2010 voorgeschreven berekeningsmethode, opnieuw diende te worden berekend. De Raad stelt vast dat beklagde in 2011 onjuiste informatie over de woonoppervlakte heeft verstrekt. De klacht is gegrond maar de Raad ziet geen aanleiding tot het opleggen van een straf.

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

Uitspraak

in de zaak van:

mevrouw **W.** en
de heer **V.**
wonende te R.

klagers

gemachtigde:

tegen

de heer **S.**
aangesloten NVM-makelaar
gevestigd en kantoorhoudende te H.

beklaagde

gemachtigde: mr. B., advocaat te A.

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 4 november 2014. Aldaar zijn verschenen:

-klagers in persoon,
-beklaagde in persoon, bijgestaan door mr. B..

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

2. De feiten

2.1 In 2009 had beklagde in het kader van dienstverlening bij verkoop de woning te [adres] opgemeten en vastgesteld, dat de woning over een woonoppervlakte van 85 m² beschikte. Deze opdracht tot bemiddeling bij verkoop is daarna ingetrokken.

2.2 [X Makelaars] was de makelaardijonderneming, die in 2011 opnieuw opdracht had tot verkoop van de woning. Beklaagde was de aangesloten makelaar, belast met de verkoop.

2.3 Zowel in de verkoopbrochure als op Funda werd de woning toen door beklagde aangeboden met een woonoppervlakte van 85 m².

2.4 Klagers hebben de woning in 2011 gekocht voor een bedrag van € 226.000,00.

2.5 Met ingang van 18 maart 2010 is het aan de NVM-makelaars voorgeschreven om bij de berekening van de woonoppervlakte de methode NEN 2580 toe te passen.

2.6 Klagers hebben medio 2014 opdracht gegeven tot verkoop van de woning. Bij het opmeten volgens de voorgeschreven meetmethode bleek de woonoppervlakte 74 m² te bedragen.

3. De klacht

Klagers verwijten beklaagde – zakelijk weergegeven – het volgende:
Beklaagde heeft in de verkoopbrochure in 2011 een woonoppervlakte opgenomen, bij de berekening waarvan de door de NVM voorgeschreven meetinstructies niet zijn gevolgd.

4. Het verweer

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

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 Het beginpunt van de termijn, die moet worden aangehouden voor de ontvankelijkheid van een klacht is het moment waarop klagers bekend zijn geworden met het klachtwaardig handelen. Klagers hebben daaromtrent gesteld, dat zulks het geval was toen de woning op 1 juli 2014 is opgemeten door de verkopend makelaar. De klacht is beklaagde kenbaar gemaakt voordat de woning op 21 juli 2014 was verkocht. Klagers zijn derhalve ontvankelijk in hun klacht.
- 5.2 De Raad stelt voorop, dat kopers in beginsel mogen afgaan op hetgeen een makelaar in een verkoopbrochure heeft opgenomen. Uit de omschrijving in de brochure blijkt, dat de woning door beklaagde in 2011 is aangeboden met een woonoppervlakte van 85 m².
- 5.3 Op het moment waarop beklaagde in 2009 de woning heeft opgemeten, was het nog niet aan de NVM-makelaars voorgeschreven om bij de berekening van de woonoppervlakte de methode NEN 2580 toe te passen. Echter toen beklaagde de woning in februari 2011 opnieuw ter verkoop aanmeldde, was die meetinstructie wel al geruime tijd van kracht.
- 5.4 Ter zitting heeft beklaagde aangegeven, dat op het moment van ingang van de meetinstructies in 2010 is nagegaan of de door hem aangemelde woningen aan die instructies voldeden, doch dat beklaagde zich niet heeft gerealiseerd, dat zulks ook diende te geschieden bij de nieuwe aanmelding van de onderhavige woning.
- 5.5 Nu zulks niet is gebeurd en beklaagde er eveneens van uitgaat, dat de door klagers overgelegde berekening van 74 m² is geschied conform de voorgeschreven meetinstructie, staat vast, dat in de door beklaagde opgestelde verkoopbrochure niet het correcte aantal m² is vermeld.

- 5.6 Deze feiten en omstandigheden, daaronder begrepen, dat beklagde niet de bedoeling heeft gehad om een onjuist beeld of een verkeerde, dan wel mooiere voorstelling van zaken te geven, leiden tot de slotsom, dat de klacht gegrond is, doch dat geen termen aanwezig zijn beklagde daarvoor een straf op te leggen.

De Raad acht de klacht van klagers daarom gegrond.

- 5.7 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 van klagers tegen beklagde gegrond zonder oplegging van straf;
- bepaalt dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten tot een bedrag van € 2.300,00 (exclusief BTW) door beklagde aan de Vereniging moeten worden betaald.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. E.P. Stolp, voorzitter, J.G. Gielis, lid, en mr. R.F. Meijer, secretaris, en aldus ondertekend op 11 december 2015.

mr. E.P. Stolp,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris

Zowel klager als beklagde kan in hoger beroep komen bij de Centrale Raad.

Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, welke door het algemeen bestuur moet zijn ontvangen binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden. De kennisgeving dat hoger beroep wordt ingesteld behoeft de gronden van dit beroep niet te bevatten. Het algemeen bestuur draagt er zorg voor dat de secretaris van de Centrale Raad van een ingesteld hoger beroep op de hoogte wordt gesteld.

Wordt hoger beroep ingesteld door een klager in eerste aanleg, dan is een beroepsgeld van € 200,- verschuldigd, aan de NVM te storten op een door de NVM te bepalen bankrekening. Wordt dit bedrag niet binnen een door de secretaris van de raad gestelde termijn ontvangen, dan wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. Het beroepsgeld

wordt aan de klager in eerste aanleg gerestitueerd indien zijn beroep geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

a. **Per post**

Het postadres van het algemeen bestuur van de NVM is: Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein..

b. **Bezorging**

Het algemeen bestuur van de NVM is gevestigd aan het adres Fakkelseste 1 te Nieuwegein. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.

c. **Per fax**

Het faxnummer van het algemeen bestuur van de NVM is: 030 6034003. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan het algemeen bestuur van de NVM.