

CR 12/2411

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.**

**Onjuist woonoppervlak in brochure vermeld. Meetinstructie nog niet van kracht. Afwijking is weliswaar groot, maar gezien de bijzondere vorm verklaarbaar.**

*Klager koopt een woning bestaande uit 3 woonlagen. In de verkoopbrochure wordt een woonoppervlak van ca. 200 m<sup>2</sup> vermeld. Later komt klager er achter dat het woonoppervlak zeker 30 m<sup>2</sup> kleiner is. Hij meent dat hij daarom te veel voor het pand betaalde.*

*De Centrale Raad stelt vast dat in 2006 (toen klager kocht) de meetinstructie NVM nog niet gold, maar dat ook toen geen onjuiste maatvoeringen mochten worden opgegeven. Het was toen gebruikelijk om met circa-aanduidingen te werken. Een door klager ingeschakelde bouwkundige komt op een woonoppervlak van 28 m<sup>2</sup> minder dan was opgegeven. De Centrale Raad acht deze afwijking ook anno 2006 niet aanvaardbaar, maar gezien de bijzondere driehoekige vorm van het pand met vele nissen, is deze in dit specifieke geval wel begrijpelijk.*

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

**H MAKELAARS B.V.** (hierna: H), lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te A., appellante/beklaagde, verweerster in incidenteel hoger beroep

tegen

**P.B. VAN DE P** (hierna: Van de P), wonende te A, klager, appellant in incidenteel hoger beroep

**1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Op 18 januari 2011 heeft Van de P bij de Raad van Toezicht Amsterdam een klacht ingediend tegen beklagde. De Raad van Toezicht heeft bij beslissing van 24 augustus 2011, verzonden op 24 augustus 2011, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen H ingediende klacht gegrond verklaard, maar aan haar geen straf opgelegd. De Raad van Toezicht heeft wel bepaald dat H met een bedrag van € 2.200,- dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. H is bij brief van 18 oktober 2011 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In haar beroepschrift van 20 oktober 2011 heeft H de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Van de P heeft in zijn verweerschrift van 22 november 2011 verweer gevoerd in hoger beroep en tevens incidenteel hoger beroep ingesteld.
- 1.4 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.
- 1.5 Ter zitting van 19 april 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- namens H mevrouw E. van der G bijgestaan door mr. A.L. van Beugen;
- Van de P in persoon vergezeld van zijn echtgenote;

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Door Van de P is nog een productie in het geding gebracht.

## 2. De feiten

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

2.2 In opdracht van de eigenaar heeft H in 2006 de woning gelegen aan de W-weg 73-I in A te koop aangeboden voor een vraagprijs van € 825.000,--. In de door H samengestelde verkoopbrochure is vermeld dat de woning een woonoppervlakte had van circa 200 m<sup>2</sup>. Van de P heeft het woonhuis gekocht voor € 800.000,--.

2.3 In december 2010 heeft Van de P in verband met zijn voornemen tot herfinanciering van de koopsom aan een andere makelaar opdracht gegeven de woning te taxeren. Deze makelaar is tot de conclusie gekomen dat de woonoppervlakte tenminste 30 m<sup>2</sup> kleiner was dan de in de verkoopbrochure vermelde woonoppervlakte. In zijn brief van 23 december 2010 heeft Van de P H hierover geïnformeerd en gesteld dat door hem, uitgaande van de destijds geldende vierkante meterprijs van € 4.000,--, schade was geleden tot een bedrag van € 120.000,-- en H daarvoor aansprakelijk gesteld. Van de P heeft H in de gelegenheid gesteld om de woonoppervlakte na te meten maar deze heeft van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

## 3. De klacht

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 H heeft Van de P misleid door aan deze onjuiste informatie te verstrekken met betrekking tot de woonoppervlakte van het door deze te koop aangeboden woonhuis. H heeft aldus onrechtmatig ten opzichte van Van de P gehandeld en het gevolg daarvan is geweest dat hij een te hoge koopprijs voor het woonhuis heeft betaald.

## 4. Het hoger beroep

4.1 H heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 De door Van de P geraadpleegde makelaar W heeft ter zitting van de Raad van Toezicht verklaard dat hij na opmeting van de woning tot de conclusie is gekomen dat de woonoppervlakte per woonlaag 54 m<sup>2</sup> bedraagt. De Raad van Toezicht heeft blijkens zijn beslissing de woonoppervlakte per woonlaag berekend op 63 m<sup>2</sup>. De Raad van Toezicht heeft zijn berekening gebaseerd op de ook door H als juist erkende vermelding op de stamkaart van het desbetreffende perceel dat sprake is van een kadastrale grootte van 73 m<sup>2</sup>, en voorts rekening houdende met de

aanwezigheid van het trappenhuis van het buurpand. De woonoppervlakte staat dan ook niet vast.

- 4.3 De woonoppervlakte is niet eenvoudig vast te stellen. De op een hoek gelegen woning bestaat uit verschillende woonlagen en heeft een enigszins driehoekige vorm waarin zich verschillende nissen bevinden. De Raad van Toezicht is er ten onrechte aan voorbij gegaan dat op Van de P een onderzoeksplicht rust.
- 4.4 De Raad van Toezicht heeft onvoldoende gemotiveerd waarom als gevolg van een mogelijk onjuiste vermelding van de woonoppervlakte het vertrouwen in de stand van de makelaars is ondermijnd.

## 5. **Het verweer in hoger beroep**

- 5.1 Van de P heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Op de koper rust weliswaar een onderzoeksplicht maar Van de P was er niet mee bekend dat op grond daarvan van hem kon worden verlangd om de door de verkopend makelaar verstrekte informatie te verifiëren. Van de P is er vanuit gegaan dat H geen misleidende informatie zou verstrekken. Het ligt op de weg van de verkopend makelaar om zich te overtuigen van de juistheid van de in de verkoopbrochure op te nemen informatie. De vermelding van het juiste aantal vierkante meters van de woonoppervlakte is essentieel omdat op basis daarvan de koopprijs wordt berekend. Een onjuiste opgave van de woonoppervlakte ondermijnt het vertrouwen in de stand van de makelaars.
- 5.3 H heeft geen gebruik gemaakt van het aanbod om de woonoppervlakte na te meten. Hoewel zij voor de verkopende partij is opgetreden had van H een meer oplossingsgerichte benadering in het geschil met Van de P mogen worden verwacht.

## 6. **Het incidentele hoger beroep**

- 6.1 Van de P heeft in incidenteel hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 6.2 De door de Raad van Toezicht gegeven beslissing dient te worden bekrachtigd voor zover de klacht gegrond is verklaard. Er bestaat echter, anders dan door de Raad van Toezicht is beslist, aanleiding om aan H een straf op te leggen.

## 7. **Het verweer in incidenteel hoger beroep**

- 7.1 H heeft zich verweerd tegen het incidenteel hoger beroep en daarbij verwezen naar hetgeen door haar in hoger beroep is aangevoerd.

## 8. **De beoordeling van het hoger beroep en het incidentele hoger beroep**

- 8.1 De klacht ligt in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 8.2 Ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht heeft Van de P een productie in het geding gebracht waaruit volgt dat de bouwkundige die in zijn opdracht de oppervlakte van de woning heeft opgemeten, tot de conclusie is gekomen dat de woonoppervlakte moet worden gesteld op 172 m<sup>2</sup>. Nu H die uitkomst niet heeft bestreden zal de Centrale Raad van Toezicht daarvan uitgaan.
- 8.3 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat in 2006 weliswaar nog geen meetinstructie als in 2010 is vastgesteld van kracht was, maar op de makelaar niettemin de verplichting rustte om aan de inhoud van de door hem samen te stellen verkoopdocumentatie grote zorg en aandacht te besteden. Uitgangspunt is immers dat derden in beginsel op de inhoud daarvan moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daarbij geldt dat voor een potentiële koper in het algemeen de vermelde woonoppervlakte een belangrijk aspect is.
- 8.4 In dit geval is sprake van een woning die bestaat uit drie woonlagen. De woning is op een hoek gelegen en heeft blijkens de door Van de P overgelegde tekening een driehoekige vorm en daarin bevinden zich volgens hem ook nog een aantal nissen.
- 8.5 H heeft in de verkoopdocumentatie vermeld dat de woning een oppervlakte heeft van circa 200 m<sup>2</sup>. In 2006 was het gebruikelijk om niet de exacte maat van de woonoppervlakte op te nemen maar bij benadering het aantal vierkante meters op te nemen. In het onderhavige geval is gebleken dat de woonoppervlakte 28 m<sup>2</sup> kleiner is dan in de verkoopdocumentatie vermelde (circa) woonoppervlakte. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat, ook in 2006, een dergelijke afwijking niet aanvaardbaar kan worden geacht indien sprake is van een eenvoudig in te meten (nieuwbouw)standaardhuis. De door Van de P gekochte woning is echter een, zoals door Van de P ook is gesteld in zijn brief van 23 december 2010 aan H, slecht in te meten uit drie woonlagen bestaande driehoekige woning. Het feit dat de berekeningen van de woonoppervlakte die in opdracht van Van de P zijn gemaakt door makelaar W en de desbetreffende bouwkundige tot een verschillende uitkomst hebben geleid, onderstreept nog eens dat de woonoppervlakte van de woning niet eenvoudig is vast te stellen. Dat maakt in dit specifieke geval, gegeven ook het feit dat in 2006 nog geen eenduidige voorschriften bestonden ten aanzien van de berekening van de woonoppervlakte en de wijze van vermelding daarvan in de verkoopdocumentatie, dat de gebleken afwijking binnen de destijds aanvaardbare normen is gebleven. De klacht is daarom ongegrond.
- 8.6 Van de P heeft in het kader van de behandeling van de klacht in hoger beroep bezwaren geformuleerd tegen de wijze waarop hij door H is bejegend na de indiening van zijn klacht. De Centrale Raad van Toezicht acht die kritiek niet onbegrijpelijk, maar nu deze geen onderdeel is van de initiële klacht kan daarover in deze procedure geen oordeel worden gegeven.
- 8.7 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## 9. **Beslissing in hoger beroep**

- 9.1 Vernietigt de beslissing van 24 augustus 2011 van de Raad van Toezicht Amsterdam.

## 9.2 Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, drs. A.P.Z. van der Houwen, F.J. van der Sluijs, mr. J.C. Borgdorff en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 22 juni 2012.