

CR 12/2414

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

**Naleving meetinstructie. Geen opzettelijk niet-naleven. Bereidheid om alsnog bestand na te lopen. Boete wegens niet-naleving niet in redelijkheid opgelegd.**

*De NVM constateert bij een steekproef dat een aanzienlijk deel van het woningbestand van de makelaar niet volgens de geldende meetinstructie is aangemeld en op Funda staat. De makelaar verweert zich met de stelling dat het door hem gebruikte softwareprogramma geen verplichte invulvelden m.b.t. de gebouwgebonden buitenruimtes, externe bergruimtes en overige inpandige ruimtes bevat. Nadat de NVM de makelaar meermaals heeft aangeschreven en een boete in het vooruitzicht had gesteld bij blijvende niet-naleving, legt zij een boete van € 1500 op als zij nog altijd gebreken constateert. De makelaar doet een beroep op de Centrale Raad.*

*De Raad stelt vast dat de makelaar weliswaar de meetinstructie niet naleefde, maar dat hij dat niet bewust deed. Hij voegt bij zijn aanmeldingen plattegronden bij zodat een belangstellende een indruk van de oppervlaktes krijgt. Hij verklaart zich verder bereid om alsnog alle aangemelde objecten opnieuw op te meten en de meetinstructie na te leven. Onder deze omstandigheden had het voor de hand gelegen dat de NVM de makelaar een voorwaardelijke boete had opgelegd. Een onvoorwaardelijke boete was in dit geval niet redelijk.*

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

**G MAKELAARDIJ o.g.** (hierna: G), lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te Z, appellante,

tegen

**HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM** (hierna: de NVM), gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein, verweerder.

**1. Verloop van de procedure**

- 1.1 G heeft bij brief van 5 november 2011 het verzoek als bedoeld in artikel 24 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting ingediend naar aanleiding van de beslissing van 7 oktober 2011 van de NVM. Bij deze beslissing is aan Greeven een boete opgelegd van € 1.500,--.
- 1.2 G heeft in haar brief van 5 november 2011 de gronden aangevoerd waarop haar verzoek is gebaseerd.
- 1.3 De NVM heeft in haar brief van 19 januari 2012 verweer gevoerd tegen het verzoek.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de tussen G en de NVM gewisselde correspondentie en de beslissing van 7 oktober 2011.

1.5 Ter zitting van 16 februari 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- namens G, de heer P. G;
- namens de NVM C.M.J. Cramer vergezeld van J.F.B. van Hasselt.

1.6 Partijen zijn door de Centrale 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 bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Het Algemeen Bestuur van de NVM heeft op 18 maart 2010 bepaald, dat ten aanzien van de bij het uitwisselingssysteem van de NVM aangemelde en op Funda getoonde objecten, de zogenoemde “Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580” moet worden toegepast. Op 4 juni 2010 heeft de Ledenraad van de NVM besloten, dat met ingang van 1 september 2010 alle meetgegevens van de aangemelde objecten in overeenstemming moeten zijn met de voorschriften van de meetinstructie. Vanaf 1 september 2010 oefent de NVM op basis van steekproeven controle uit op de naleving van de instructie.

2.3 Bij brief van 22 augustus 2011 heeft de NVM aan G meegedeeld, dat uit een recente steekproef is gebleken dat slechts een zeer gering aantal door G op Funda geplaatste woningen of appartementen zijn aangemeld met “overige inpanidige ruimte”, “gebouwgebonden buitenruimte” of “externe bergruimte”. In de brief wordt een specifiek pand genoemd en wordt het verzoek gedaan de meetgegevens van dat pand te verbeteren en de overige objecten te controleren op de meetinstructie en zonodig te verbeteren. In een voetnoot bij de brief wordt er op gewezen dat de Commissie Lidmaatschapszaken zonodig een boete van € 1.500,-- kan opleggen.

2.4 G antwoordt de NVM bij brief van 1 september 2011 dat hij de inpanidige berging van het in de brief van 22 augustus 2011 genoemde pand heeft toegevoegd. Voorts merkt G in algemene zin op dat hij potentiële kopers een zo goed mogelijk beeld wil geven van de oppervlakten en ruimtes in woningen en daarvoor samenwerkt met *plattegronden.nl*.

2.5 Bij e-mail van 21 september 2011 wijst de NVM G erop dat uit een steekproef is gebleken dat het balkon bij in ieder geval drie in die e-mail genoemde panden niet in Funda vermeld staat en daarmee die panden niet volledig overeenkomstig de meetinstructie zijn opgemeten en aangemeld. G wordt uitgenodigd binnen twee weken de Commissie Lidmaatschapszaken te laten weten, dat hij de noodzakelijke aanpassingen heeft gedaan en inmiddels het gehele aanbod overeenkomstig de meetinstructie heeft opgemeten en aangemeld. Als dat niet het geval is wordt een boete van € 1.500,-- in het vooruitzicht gesteld.

2.6 Op 6 oktober 2011 heeft de Commissie Lidmaatschapszaken vastgesteld dat door G nog niet alle te koop aangeboden woonhuizen waren aangemeld conform de voorschriften van de meetinstructie. Bij de op 7 oktober 2011 aangetekend verzonden brief heeft de Commissie Lidmaatschapsza-

ken aan G een boete opgelegd van € 1.500,--. Bij brief van 10 oktober 2011 heeft G verzocht om de beslissing tot oplegging van de boete te heroverwegen, maar aan dat verzoek heeft de NVM niet voldaan.

### 3. **Het verzoek**

- 3.1 G verzoekt aan de Centrale Raad van Toezicht om zich uit te spreken over de vraag of het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot de oplegging van een boete van € 1.500,-- is gekomen. Daartoe heeft G, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 3.2 Het verzoek is tijdig ingediend. G heeft haar verzoekschrift op 5 november 2011 opgesteld en op die datum ter verzending aangeboden aan PostNL. Aan G kan niet worden verweten dat haar verzoekschrift eerst op 9 november 2011 door PostNL bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht is bezorgd.
- 3.3 Met het oog op het aan de consument bieden van een zo volledig en juist mogelijk beeld van de oppervlakte van de te koop aangeboden woonhuizen, maakt G gebruik van digitale plattegronden. Door middel daarvan is het juiste aantal vierkante meters woonoppervlakte vermeld. Het door G gebruikte en door de leverancier Goes & Roos ontwikkelde software systeem, verplicht niet tot de invoer van oppervlaktegegevens met betrekking tot de zogenoemde gebouwgebonden buitenruimtes, externe bergruimtes en overige inpandige ruimtes. Als gevolg daarvan heeft G verzuimd om de desbetreffende invoervelden in te vullen.
- 3.4 Nadat zij door de NVM was aangesproken op de schending van de meetinstructie, heeft G zich bijzonder ingespannen om de aanmeldingen aan te vullen met de ontbrekende en door de meetinstructie voorgeschreven gegevens.

### 4. **Het verweer tegen het verzoek van de NVM**

- 4.1 De NVM heeft tegen het verzoek, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende verweer gevoerd.
- 4.2 Ten aanzien van de vraag of G in haar verzoek kan worden ontvangen, heeft de NVM aangevoerd dat zij geen bezwaar heeft tegen een inhoudelijke behandeling daarvan. Zij refereert zich aan het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht.
- 4.3 Op grond van de meetinstructie bestond voor G de verplichting om ten aanzien van de gebouwgebonden buitenruimtes, de externe bergruimtes en de overige inpandige ruimtes, informatie met betrekking tot de oppervlakte te verstrekken. Uit een steekproef in de periode augustus tot en met oktober 2011 is gebleken dat G deze verplichting niet, ook niet na herhaaldelijk aandringen, is nagekomen. Het feit dat de door G gebruikte software niet tot de invoer van deze informatie verplicht, doet daaraan niet af. De bedoeling van de meetinstructie is dat zo transparant en eenduidig mogelijk informatie aan de consument wordt verschaft. De verwijzing naar digitale plattegronden zonder vermelding van de oppervlaktes van de gebouwgebonden buitenruimtes, de externe bergruimtes en de overige inpandige ruimtes is daarom niet voldoende.

4.4 G is te laat begonnen met het alsnog invoeren van de ontbrekende gegevens. Omdat de NVM G bij herhaling heeft gewezen op de verplichting de meetinstructie volledig na te leven, heeft zij op 7 oktober 2011 in redelijkheid tot de oplegging van de boete kunnen besluiten. G heeft daaraan voorafgaand ook niet om uitstel verzocht. G dient te worden belast met de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van het beroep.

## 5. De beoordeling van het verzoek

5.1 G heeft ten aanzien van de verzending van haar verzoekschrift onbetwist aangevoerd dat door haar op 5 november 2011 haar verzoekschrift ter verzending is aangeboden aan PostNL. Aangenomen kan dan worden dat het verzoekschrift tijdig is verzonden, en voorzover sprake zou zijn geweest van een overschrijding van de voorgeschreven termijn, dan is deze verschoonbaar.

5.2 G heeft erkend dat door haar op 7 oktober 2011 de in de meetinstructie opgenomen voorschriften met betrekking tot de vermelding van de oppervlakte van gebouwgebonden buitenruimtes, de externe bergruimtes en de overige inpandige ruimtes, niet waren nageleefd. Op grond daarvan staat de overtreding van deze voor de leden van de NVM bindende meetinstructie vast. De omstandigheid dat het door G gebruikte computerprogramma niet verplicht tot de invoer van gegevens in de desbetreffende invulvelden maakt het weliswaar begrijpelijk dat G die gegevens niet heeft vermeld maar rechtvaardigt de overtreding van de meetinstructie niet. G had en heeft steeds zelf na te gaan of hij de gegevens overeenkomstig de meetinstructies invoert en als een computerprogramma een invoermogelijkheid geeft, heeft G na te gaan of hij die gegevens overeenkomstig de meetinstructie heeft in te voeren. Ook in het geval het computerprogramma niet tot invulling verplicht. De NVM heeft ook belang bij de naleving daarvan, nu de NVM door middel van de meetinstructie het doel nastreeft om de consumenten zo transparant en eenduidig mogelijk te informeren over (de eigenschappen van) de te koop aangeboden objecten. Mede daarom maakt ook het feit dat door G digitale plattegronden van deze objecten worden gepubliceerd niet, dat geen sprake is van schending van de meetinstructie.

5.3 De vraag is of de NVM voor deze overtreding in redelijkheid op 7 oktober 2011 een boete heeft kunnen opleggen. De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat, zoals ook door de NVM ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht naar voren is gebracht, niet is gebleken dat door G bewust in strijd met de meetinstructie is gehandeld. Zeker ook nu blijkt de publicatie van digitale plattegronden bij G heeft voorgestaan om de consumenten een juist en volledig beeld te schetsen van de te koop aangeboden objecten.

5.4 G heeft er blijk van gegeven, dat ook hij van oordeel is dat het belang van de NVM en haar leden met zich meebrengt, dat de meetinstructie onverkort wordt nageleefd en zij heeft zich ook bereid verklaard haar gehele bestand te controleren op de gebouwgebonden buitenruimtes, externe bergruimtes en overige inpandige ruimtes en de ontbrekende gegevens toe te voegen.

5.5 Onder de geschetste omstandigheden is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat de NVM op 7 oktober 2011 niet in redelijkheid tot de oplegging van een boete van € 1.500,-- heeft kunnen besluiten. Veeleer bestond aanleiding om in dat stadium nog te volstaan met het opleggen van een voorwaardelijke boete van € 1.500,-- met de voorwaarde dat als binnen twee maanden na verzending van de brief de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimtes, externe bergruimtes en overige inpandige ruimtes van de woningen en de appartementen van G niet zijn ver-

meld, de boete wordt verbeurd.

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

6. **Beslissing op het verzoek**

6.1 Verstaat dat de NVM op 7 oktober 2011 niet in redelijkheid tot de oplegging van een boete van € 1.500,-- heeft kunnen besluiten.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, W. van Haselen, lid en mr. J.A. van den Berg, secretaris/lid, en ondertekend op 2 mei 2012.