

Informatie aan niet-opdrachtgever. Woonoppervlakte. NEN 2580-norm.

Klager was geïnteresseerd in een appartement dat beklagden in verkoop hadden. Klager verwijt beklagden dat zij onduidelijke en misleidende informatie over de woonoppervlakte van de woning hebben verschaft. De woning was volgens klager kleiner dan door beklagden werd aangegeven en beklagden zouden ten onrechte een bergruimte op zolder als woonruimte hebben meegeteld.

Klager heeft uiteindelijk van de aankoop van de woning afgezien.

De Raad overweegt dat leden van de Vereniging bij de meting van de oppervlakte van een woning de NEN 2580-norm dienen te volgen. Het standpunt van beklagden dat dit uitzondering lijdt indien "uitdrukkelijk door de NVM-makelaar anders is vermeld", is onjuist. De door klager genoemde ruimte op zolder is inmiddels door de nieuwe eigenaar verbouwd. Voor de Raad valt niet meer vast te stellen of deze ruimte indertijd door beklagden als woonruimte bestempeld mocht worden. Wel is aannemelijk geworden dat ook bij beklagden twijfel is ontstaan of die ruimte nu wel of niet als woonruimte mocht worden aangemerkt. De Raad komt tot de conclusie dat beklagden in hun communicatie naar klager niet duidelijk zijn geweest over de wijze waarop zij de woning hebben opgemeten en welke ruimte zij daar nu wel en niet bij betrokken hebben. De klacht is dan ook gegrond.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **S.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **X** en **mevrouw Y**, (hierna tezamen te noemen: beklagden, dan wel respectievelijk 'beklaagde sub 1' en 'beklaagde sub 2'), beiden lid van de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij e-mail van 17 februari 2014 met bijlagen, gericht aan de Vereniging. Beklaagde sub 1 heeft op de klacht gereageerd bij brief van 25 maart 2014 met bijlagen.

Klager heeft zijn standpunt nader toegelicht bij brief van 8 april 2014 met bijlagen, waarna door beklagde sub 1 nog is gereageerd bij brief van 24 april 2014.

Vervolgens heeft klager bij e-mail van 5 juni 2014 nog nadere stukken aan de Raad gezonden. Ook beklagde sub 1 heeft nog nadere stukken ingezonden en wel bij e-mail van 11 juni 2014.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 26 juni 2014 is klager in persoon verschenen. Beklaagden zijn, hoewel daartoe behoorlijk opgeroepen, niet verschenen. Namens beklagden is ter zitting hun kantoorgenoot, de heer Z verschenen.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Eind 2013/begin 2014 boden beklaagden op Funda te koop aan de woning aan de [adres]. In de aanmelding werd vermeld dat de woning 4 kamers bevatte en een oppervlakte had van 95m².

In de aanbiedingsbrochure werd door beklaagden een oppervlakte van 90m² vermeld. Klager toonde interesse in deze woning. Hij heeft in het kader van een mogelijke aankoop van de aangeboden woning een eigen makelaar ingeschakeld.

- Genoemde woning is gelegen op de derde en vierde verdieping van het pand [adres]. Ten tijde van bovengenoemde aanbieding bevond zich op de vierde verdieping een slaapkamer aan de achterzijde van het pand, die bereikbaar was via een trap vanaf de derde verdieping. Aan de voorzijde van de vierde verdieping bevond zich een afgescheiden ruimte welke bereikbaar was via het gemeenschappelijk trappenhuis.

- De aankoopmakelaar van klager kwam tot het oordeel dat de door beklaagden aangeboden woning geen 95m² bedroeg doch slechts circa 80m². Voorafgaande aan een open huis-bezichtiging, welke plaatsvond eind januari 2014, heeft klager per e-mail aan beklaagden gevraagd of in de aangeboden 95m² rekening was gehouden met de ruimte – door klager ‘berging’ genoemd - aan de voorzijde van de vierde verdieping alsook hoeveel de aaneensluitende oppervlakte, exclusief de door klager benoemde berging, bedroeg. Tevens verzocht klager om toezending van een plattegrond van de woning.

- Beklaagden lieten weten dat het woonoppervlak circa 95m² was inclusief de bovengelegen berging. Zij zonden klager een met de hand getekende plattegrond van de woning, waarop geen afmetingen stonden vermeld.

- Nadat klager de woning had bezichtigd zijn er tussen hem – althans de door hem ingeschakelde aankoopmakelaar – en beklaagden aankooponderhandelingen gestart. Deze onderhandelingen hebben niet geleid tot een aankoop van de woning door klager. De woning is eind januari 2014 aan een andere gegadigde verkocht.

- Tussen klager en beklaagden had zich inmiddels een discussie ontsponnen over het aantal vierkante meters van de woning. Klager was van oordeel dat beklaagden de woning met een onjuist – te weten te hoog – aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte hadden aangeboden, als gevolg waarvan potentiële kopers van de woning, waaronder klager, waren misleid. Klager heeft hiertoe de Vereniging ingeschakeld.

Nadien – voor de Raad is niet duidelijk geworden op welk tijdstip dit is gebeurd – hebben beklaagden het aantal vierkante meters van de woning verlaagd naar 85.

- Na aankoop van de woning heeft de nieuwe eigenaar daarvan deze laten verbouwen. Bij deze verbouwing is de ruimte, gelegen op de vierde verdieping aan

de voorzijde door middel van een trap vanuit de woonkamer bereikbaar gemaakt. De nieuwe eigenaar heeft na de verbouwing, te weten op 7 mei 2014, een meetrapport op basis van de NEN-norm 2580 laten vervaardigen door www.inmeten.com. Laatstgenoemd bureau kwam uit op een totaal gebruiksoppervlakte woonruimte van 90,49 m², inclusief de ruimte aan de voorzijde van de vierde verdieping.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagden niet hebben gehandeld zoals goed makelaars betaamt doordat zij onduidelijk en misleidend geweest zijn in hun informatieverstrekking omtrent de oppervlakte van de door hen te koop aangeboden woning. Zo werd op Funda gemeld dat de woning een oppervlakte van 95m² zou hebben, doch in de aanbiedings-brochure werd een oppervlakte van 90 m² genoemd. Vervolgens is dit aantal vierkante meters, nadat klager hierover de Vereniging had benaderd, door beklagden verder verlaagd tot 85m². Volgens klager zijn geen van deze genoemde afmetingen juist en zou de woning circa 80m² bedragen, althans vóór de verbouwing daarvan door de nieuwe eigenaar. Naar het oordeel van klager hebben beklagden ten onrechte de afmeting van de ruimte op de vierde verdieping aan de voorzijde meegerekend. Volgens klager was dit niet toegestaan, aangezien deze ruimte (destijds) slechts via het gemeenschappelijk trappenhuis bereikbaar was en de lichttoetreding in deze kamer minder dan 1m² bedroeg. Om die reden, aldus klager, had de bewuste ruimte slechts te gelden als berging en niet als slaapkamer.

HET VERWEER

Beklaagden hebben erkend dat het door hen op Funda aangegeven aantal vierkante meters, te weten 95, niet juist was en dat dit in werkelijkheid circa 91m² had dienen te zijn. Zij zijn echter van mening dat alhier sprake is van een geringe afwijking – minder dan 5% - en dat dit toelaatbaar is.

Beklaagden stellen ook dat in de door hen opgegeven oppervlakte de kamer aan de voorzijde van de vierde verdieping is betrokken. Beklaagden betwisten dat de lichttoetreding in die ruimte minder dan 1 m² is. Zij zijn van oordeel dat het hen om die reden was toegestaan de ruimte aan de voorzijde van de vierde verdieping als slaapkamer te bestempelen.

Beklaagden stellen voorts dat zij destijds niet conform NEN 2580 de oppervlakte van de woning hebben gemeten, doch zij menen dat zij hiertoe ook niet verplicht zijn, aangezien in het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting van de Vereniging staat vermeld dat de vermelding van oppervlakten dient te geschieden conform de meetinstructie gebaseerd op NEN 2580 ‘tenzij uitdrukkelijk door de NVM-makelaar anders is vermeld’.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Voor leden van de Vereniging geldt dat zij bij de meting van de oppervlakte van een woning de NEN 2580-norm dienen te volgen. Beklaagden stellen zich op het standpunt dat dit laatste uitzondering lijdt indien 'uitdrukkelijk door de NVM-makelaar anders is vermeld.'

Dit standpunt van beklagden is onjuist. In artikel 16, lid 1, van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting is het volgende bepaald:

"... De melding vindt plaats via het uitwisselingssysteem van de vereniging en met inachtneming van de daaromtrent door het Algemeen Bestuur gestelde regels".

In voetnoot 4 onder dit artikel is vermeld:

"Het Algemeen Bestuur heeft in zijn vergadering van 18 maart 2010 bepaald dat het verplicht is om bij de objectaanmelding het oppervlakte te vermelden conform de Meetinstructie Bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580."

Beklaagden geven aan dat alle woningen door hen worden aangeboden met de tekst: "Dit huis wordt aangeboden conform artikel 7:17 lid 6 Burgerlijk Wetboek. De opgegeven kenmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld."

Door het hanteren van dergelijke teksten in aanbiedingen handelen beklagden in strijd met het bepaalde in het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting.

Opvallend is dat beklagden in hun schriftelijk antwoord op de klacht hebben vermeld dat de door hen opgegeven oppervlakte van de woning niet conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen is, doch dat ter zitting door de vertegenwoordiger van beklagden is aangegeven dat de woning wel conform de NEN 2580 norm is opgemeten alvorens deze op Funda werd aangeboden.

Vast staat dat de door beklagden op Funda opgegeven oppervlakte van de woning – 95m² – niet correct is.

Indien de oppervlakte van de ruimte aan de voorzijde van de vierde verdieping in de berekening van de totale oppervlakte van de woning wordt meegenomen, berekend volgens NEN 2580, komt het totaal aantal vierkante meters van deze woning uit op 90,49m². Dit laatste blijkt uit het door klager overgelegde en door beklagden niet bestreden meetrapport van [Www.inmeten.com](http://www.inmeten.com).

Vast staat ook dat laatstbedoeld meetrapport is vervaardigd nadat de nieuwe eigenaar van de woning een verbouwing van de woning heeft doen plaatsvinden, waarbij in ieder geval de bewuste ruimte bereikbaar is gemaakt via een trap

vanuit de woonkamer op de derde verdieping, als gevolg waarvan deze ruimte bij de woning is getrokken.

In het onderhavig geval dient echter de situatie vóór de verbouwing door de nieuwe eigenaar in ogenschouw te worden genomen. In die situatie was de ruimte aan de voorzijde van de vierde verdieping alleen bereikbaar via het gemeenschappelijk trappenhuis. Volgens de meetinstructie dient een zolderkamer met minder dan 1m² raamoppervlakte gezien te worden als bergzolder. Een bergzolder bevat geen gebruiksoppervlakte wonen, doch valt onder gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Klager stelt dat het raamoppervlak van de ruimte aan de voorzijde van de vierde verdieping minder dan 1m² bedroeg en dat de ruimte om die reden had te gelden als bergzolder. De circa 11m² van deze ruimte had derhalve geen deel uit mogen maken van het totale oppervlak van de woning, zoals door beklagden aangegeven. Het woonoppervlak van de woning was derhalve – aldus klager – circa 80m². Klager voegt daaraan toe dat het hem niet bekend is of de nieuwe eigenaar van de woning het raamoppervlak in de bewuste ruimte heeft laten vergroten.

Beklaagden stellen dat het raamoppervlak in de ruimte aan de voorzijde van de vierde verdieping meer bedroeg dan 1m² en dat de oppervlakte van die ruimte derhalve wel als gebruiksoppervlakte woonruimte mocht worden meegeteld.

Voor de Raad valt niet vast te stellen welke afmeting – groter dan wel kleiner dan 1m² - het raamoppervlak in de ruimte aan de voorzijde van de vierde verdieping had op het moment dat beklagden de woning te koop aanboden. Om die reden kan de Raad ook niet vaststellen of deze ruimte door beklagden al dan niet als woonruimte bestempeld mocht worden.

Het is de Raad wel opgevallen dat beklagden – nadat met klager over deze kwestie discussie was ontstaan – het woonoppervlak met 10m² hebben verlaagd ten opzichte van de eerdere aanbieding op Funda. Deze verlaging komt neer op ongeveer de oppervlakte van de bewuste ruimte aan de voorzijde van de vierde verdieping. De Raad acht het derhalve aannemelijk dat ook bij beklagden twijfel is ontstaan over de vraag of de bewuste ruimte nu wel of niet als woonruimte bestempeld mocht worden.

Op grond van al het vorenstaande komt de Raad tot de conclusie dat beklagden in hun communicatie naar klager niet duidelijk zijn geweest met betrekking tot de wijze waarop zij de woning hebben opgemeten en welke ruimten zij daar nu wel of niet bij betrokken hebben. Anders gezegd: zij hebben aan klager geen duidelijkheid verschaft omtrent de door hen gehanteerde werkwijze betreffende de opmeting van het woonoppervlak van de woning. Dusdoende hebben beklagden het bepaalde in artikel 1 van de Erecode der vereniging overtreden.

De klacht is **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

De Raad is van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. Daarbij heeft de Raad overwogen dat beklaagden in strijd met hetgeen is bepaald in het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting hebben aangegeven dat zij in hun aanbiedingen van woningen niet vermelden dat de oppervlakte van de woningen is gemeten conform de door de vereniging gehanteerde meetinstructie, doch in plaats daarvan vermelden dat de opgegeven kenmerken slechts als aanduiding zijn bedoeld. Tevens neemt de Raad in aanmerking dat beklaagde sub 1 eerder tuchtrechtelijk is veroordeeld. De Raad legt aan beklaagden dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagden, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dienen te voldoen een bedrag van **€ 2.200,00** (zegge: tweeduizend tweehonderd euro), te vermeerderen met BTW, zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaars-vereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., mr. J.P. van Harseler, G.W. Bakker, P.H. Roos, mr. W. van Otterloo, en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 26 juni 2014, ondertekend op 27 augustus 2014.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen binnen 8 weken na dagtekening van de brief waarbij hem / haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden, in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, N.V.M. Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.