

Informatie aan niet-opdrachtgever. Perceelsoppervlakte. Onjuiste oppervlakte woning en tuin. All-in huurprijs.

Klager was geïnteresseerd in een woning die beklagde te huur aanbood. Klager verwijt beklagde dat hij zowel de woonoppervlakte als de oppervlakte van de tuin onjuist heeft weergegeven. Daarnaast wordt beklagde verweten dat hij de woning voor een all-in prijs heeft aangeboden en heeft aangegeven dat een uitsplitsing van die prijs niet mogelijk was. De Raad overweegt dat niet is komen vast te staan dat beklagde m.b.t. de vermelde woonoppervlakte klachtwaardig gehandeld heeft. Wat betreft de tuin heeft beklagde de oppervlakte geschat. Het is op zich juist dat o.g.v. de Meetinstructie van de tuin de gebruiksoppervlakte niet hoeft te worden vastgesteld. Dat neemt niet weg dat derden in beginsel op de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van een object moeten kunnen afgaan. Gegevens over de oppervlakte van een object vormen voor gegadigden in het algemeen een belangrijk aspect bij de besluitvorming. In dat licht bezien is voor het schatten van de oppervlakte van de tuin geen plaats en de Raad concludeert dat beklagde m.b.t. de meting van de tuin niet zorgvuldig gehandeld heeft. Een all-in huurprijs is niet verboden maar het aanbieden van all-in prijzen wordt door de wetgever wel ontmoedigd. Een (potentiële) huurder heeft recht op splitsing van een all-in huurprijs. Toen klager om een splitsing verzocht had beklagde daar op moeten ingaan.

Raad van Toezicht Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van een klacht d.d. 17 juli 2014 van de heer M., wonende te A., hierna te noemen: klager, als ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging. De klacht is gericht tegen de heer G., makelaar als verbonden aan de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor] te O. Beklaagde heeft op deze klacht geantwoord aan de Raad bij brief van 14 oktober 2014. Vervolgens heeft klager gerepliceerd bij brief van 4 januari 2015, waarna beklagde heeft gedupliceerd bij brief van 21 januari 2015.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 4 maart 2015. Klager is daarbij in persoon verschenen. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen.

DE FEITEN

Beklaagde heeft een woning aan de [adres] voor een all-in huurprijs van € 1.750,= per maand te huur aangeboden, hierna te noemen: de woning. Op Funda heeft het volgende vermeld gestaan:

“Oppervlakte en inhoud

<i>Gebruiksoppervlakten</i>	
<i>Wonen (is woonoppervlakte)</i>	85 m ²
<i>Gebouwgebonden buitenruimte</i>	15 m ²
<i>Externe bergruimte</i>	15 m ²
<i>Achtertuint</i>	60 m ² (12 m diep en 5 m breed)
<i>Woonoppervlakte</i>	85 m ² ''

Klager heeft de woning bezichtigd op 23 juni 2014. Op 23 juni 2014 heeft klager beklagde laten weten de woning te willen huren. Op 27 juni 2014 vond een tweede bezichtiging plaats. Vervolgens heeft klager beklagde op 29 juni 2014 laten weten af te willen zien van het huren van de woning omdat de geadverteerde afmeting daarvan in vergaande mate niet zou overeenkomen met de werkelijke oppervlakte. Desalniettemin heeft klager op 30 juni 2014 beklagde laten weten bereid te zijn over de huurprijs in onderhandeling te willen treden. Vervolgens heeft klager beklagde per e-mail van 4 juli 2014 verzocht om opheldering inzake de oppervlakte van de woning en tevens naar voren gebracht dat een all-in huur niet is toegestaan. In zijn e-mail van 6 juli 2014 heeft beklagde aan klager geantwoord dat de afmeting van de tuin een schatting is geweest en dat inmiddels de afmeting daarvan op Funda is aangepast. Eveneens heeft beklagde laten weten dat wat betreft het woonoppervlak de normen van NEN-2580 zijn toegepast. Hierop heeft klager beklagde op 6 juli 2014 een laatste e-mail verzonden onder de mededeling contact op te zullen nemen met de Vereniging, waarna klager zijn klacht heeft ingediend.

DE KLACHT

Klager heeft de volgende klachten naar voren gebracht:

1. Met betrekking tot de woning is door beklagde op Funda een onjuist woonoppervlak vermeld alsmede een onjuist oppervlak van de tuin.
2. Klager [*Beklaagde, NVM*] heeft onjuist gehandeld door tijdens de bezichtiging aan te geven dat een uitsplitsing van de all in huur niet mogelijk was.

Op grond hiervan heeft beklagde klachtwaardig gehandeld, zo meent klager.

VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klager heeft ter onderbouwing van zijn klacht aangevoerd dat hij tijdens de tweede bezichtiging om de plattegrond van de woning. Hierop heeft beklagde laten weten dat die niet beschikbaar was. Klager heeft de woning zelf opgenomen met een infrarood meter. Die meting kwam uit op een vloeroppervlak van 69 m². Klager heeft tevens informatie van het Kadaster onderzocht waarbij een oppervlak van 70 m² werd berekend. Klager komt derhalve tot de conclusie dat het woonoppervlak van de woning 16 m² te veel is vermeld. Dat is per saldo 20% te veel. Reeds om die reden is klager van mening dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld. Klager heeft verder

aangevoerd dat ook wat betreft de tuin beklagde een te groot oppervlak heeft vermeld. Er is helemaal geen sprake van een achtertuin van 60 m² maar van 30 m². Dus ook met de, na de melding van klager door beklagde doorgevoerde wijziging ter zake van 60 m² naar 50 m², is sprake van een opmerkelijk verschil. Klager is van mening dat beklagde een onvoldoende verklaring voor deze verschillen heeft gegeven.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat de woning door hem is gemeten op grond van de Meetinstructie, derhalve op basis van NEN 2580. Hierbij heeft beklagde, zo heeft hij expliciet naar voren gebracht, de infrarood meter gehanteerd. Beklaagde heeft erop gewezen dat hij de splitsingtekening uit 2010 eveneens heeft onderzocht. Beklaagde heeft naar voren gebracht dat indien men de separate ruimtes bemeet op grond hiervan tot een oppervlakte van 82 m² wordt gekomen. Aangezien op grond van de Meetinstructie ook de binnenmuren mogen worden meegeteld, wordt de ontbrekende 3 m² verklaard. Beklaagde komt derhalve tot de conclusie dat hij, in tegenstelling tot wat klager naar voren heeft gebracht, een juist oppervlakte heeft vermeld van de woning op basis van de Meetinstructie. Wat betreft de tuin heeft beklagde naar voren gebracht dat bij de aanmelding op Funda naar de diepte en de breedte van de tuin wordt gevraagd. Aangezien de tuin geen onderdeel uitmaakt van de Meetinstructie, zijn de afmetingen hiervan niet expliciet nagemeten en derhalve geschat. Op deze manier is de 60 m² te verklaren die in eerste instantie is opgenomen in de beschrijving van de woning op Funda. Later is dit aangepast. Op grond hiervan meent beklagde dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld.

De Raad overweegt als volgt.

Wat betreft de oppervlakte van de woning meent **beklaagde** [*klager, NVM*] dat beklagde een onjuist woonoppervlakte heeft vermeld gelet op de richtlijnen uit de Meetinstructie van de Vereniging. Klager stelt op grond van zijn eigen onderzoek en meting van de woning dat in werkelijkheid de woning op grond van de Meetinstructie een oppervlakte van 69 m² uitmaakt. Klager heeft evenwel geen meetrapport overgelegd. Daar staat tegenover dat beklagde naar voren heeft gebracht dat hij, op grond van de Meetinstructie, de woning heeft opgemeten. Verder heeft hij aangevoerd dat hij ter verificatie eveneens de splitsingstekeningen heeft onderzocht. Op grond hiervan overweegt de Raad dat niet is komen vast te staan dat wat betreft de oppervlakte van de woning an sich beklagde klachtwaardig heeft gehandeld.

Wat betreft de tuin, althans de door beklagde aanvankelijk ingevulde op Funda daarvan vermelde oppervlakte, heeft beklagde naar voren gebracht dat hij deze heeft geschat. Het is op zich juist, gelijk beklagde als verweer naar voren heeft gebracht, dat op grond van de Meetinstructie, van de tuin van een woning de gebruiksoppervlakte niet hoeft te worden vastgesteld. De tuin is volgens de definitie van de Meetinstructie immers geen gebouwgebonden buitenruimte. Dat neemt niet weg dat uitgangspunt is dat derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object moeten kunnen afgaan. Het behoort tot de taak van de makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van die documentatie bij derden een verwachting worden verwekt waaruit later blijkt dat daarvan geen of onvoldoende grond bestaat. Het geldt in het bijzonder voor de in de documentatie opgenomen oppervlaktes omdat de gegevens daarover voor gegadigden in het algemeen een belangrijk aspect vormen bij een besluitvorming. In dat licht bezien is voor het schatten van de oppervlakte van een tuin bij een woning geen plaats. Gelet op **het naar voren staande** [*het voorgaande?*, NVM] is de Raad derhalve van oordeel dat beklagde met betrekking tot de meting van de oppervlakte van de tuin niet zorgvuldig heeft gehandeld. Het feit dat beklagde, nadat klager hem op dit onderwerp aansprak, de oppervlakte naar beneden heeft bijgesteld, maakt dit niet anders.

Dit klachtonderdeel is derhalve **gegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klager heeft aangevoerd tijdens de tweede bezichtiging te hebben gevraagd om een uitsplitsing van de all-in huur. Hierop heeft beklagde geantwoord dat een dergelijke uitsplitsing niet mogelijk was. Een dergelijke huur is echter sowieso niet toegestaan om welke reden, zo meent klager, beklagde klachtwaardig heeft gehandeld.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht niet op het verzoek om uitsplitsing te zijn ingegaan om een tweetal redenen. Op de eerste plaats had beklagde inmiddels afgezien van het willen huren van een woning waardoor er geen noodzaak meer was op het verzoek van klager in te gaan. Op de tweede plaats wordt een dergelijke uitsplitsing door de verhuurder van de woning, opdrachtgever van beklagde, niet als wenselijk beschouwd. Op grond hiervan was beklagde niet gehouden tot een uitsplitsing over te gaan en kan hem dus ook geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

De Raad overweegt als volgt.

Bij Koninklijk Besluit van 25 juni 2014 (STB.2014,234) heeft de wetgever de regels met betrekking tot huurprijs woonruimte gemoderniseerd en vereenvoudigd. Ongewijzigd is gebleven dat een all-in prijs een tussen de huurder en de verhuurder overeengekomen prijs betreft waarbij geen splitsing is gemaakt tussen de vergoeding voor het enkele gebruik van de woonruimte en de servicekosten. Een huurder is gerechtigd de overeengekomen all-in prijs te (doen) splitsen. Hiertoe dient de huurder eerst een voorstel tot splitsing aan de verhuurder te doen, na weigering daarvan de huurder zich tot de Huurcommissie kan wenden. Hierna stelt de Huurcommissie de huurprijs vast op een percentage van 55 of hoger van de tussen partijen overeengekomen all-in prijs alsmede het voorschot servicekosten op 25% daarvan. Zo gezien, heeft de wetgever derhalve een sanctie gezet op de all-in prijs. In tegenstelling tot wat klager heeft gesteld is de all-in huurprijs niet verboden maar wordt, door de sanctie, het aanbieden van all-in prijzen ontmoedigd.

De Raad overweegt dat een huurder, en derhalve ook een potentiële huurder, recht heeft op bedoelde splitsing van een all-in huurprijs. Onweersproken is dat in het onderhavige geval de woning voor een dergelijke prijs is aangeboden. Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting is het voor de Raad komen vast te staan dat klager tijdens de tweede bezichtiging naar de mogelijkheden van uitsplitsing van de huurprijs is verzocht. Beklaagde heeft dit niet of onvoldoende bestreden. Het verweer dat beklagde niet op het verzoek van klager hoefde in te gaan daar hij niet meer als gegadigde kon worden beschouwd wordt door de Raad verworpen. Klager heeft immers niet eerder dan na die bezichtiging zulks aan beklagde laten weten. Hiermee heeft beklagde artikel 1 van de Erecode geschonden waarin onder meer is opgenomen dat de makelaar waakt in zijn communicatie voor onjuiste beeldvorming over onder meer zaken en rechten. De Raad komt derhalve tot de conclusie dat ook met betrekking tot dit klachtonderdeel beklagde klachtwaardig heeft gehandeld.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **gegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad bij de behandeling van beide klachtonderdelen tot het oordeel is gekomen dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klagers, inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**.

Ingevolge artikel 32 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. In dit geval ziet de Raad van een maatregel af. Hieraan legt de Raad ten grondslag dat beklagde geen tuchtrechtelijk verleden heeft.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 33 van het Reglement Tuchtrechtspraak, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen **een bedrag van € 2.200,-** (zegge: tweeëntwintighonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., Mr J.P. Harseler, Mr W. van Otterloo, G.W. Bakker, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 4 maart 2015, ondertekend op 14 april 2015.