

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste oppervlakte.

Klager heeft in 2011 een woning gekocht. Door de verkopend makelaar (beklaagde) was op Funda vermeld dat de woning een oppervlakte had van 55 m2. Toen klager de woning in 2014 wilde verkopen heeft hij de woning laten nameten. De oppervlakte bleek toen maar 48,48 m2 te zijn. Klager verwijt beklagde dat hij bij de aankoop in 2011, onjuiste informatie heeft verschaft. De Raad overweegt dat beklagde heeft aangegeven dat zij de woning reeds voor de invoering van de Meetinstructie in verkoop had. Beklaagde heeft erkend dat zij de woning na het van kracht worden van de Meetinstructie niet opnieuw, met in achtneming van de voorschriften van die Meetinstructie, heeft opgemeten. De door beklagde aangegeven oppervlakte was onjuist en de klacht is 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 **G.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen **makelaarskantoor X**, (hierna: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is in november 2014 door klager ingediend bij de Vereniging bij brief met bijlagen. Namens beklagde is op de klacht gereageerd door mr. B., advocaat te A., bij brief van 28 januari 2015 met bijlagen. Het standpunt van klager is vervolgens nader toegelicht door de heer S., verbonden aan het juridisch adviesbureau Y., waarna namens beklagde nog is gereageerd door mr. B. voornoemd bij brief van 18 februari 2015 met bijlagen.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 24 juni 2015, zijn klager en beklagde in persoon verschenen. Beklaagde werd ter zitting bijgestaan door mr. B.

DE FEITEN

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

- Op 12 september 2011 heeft klager de woning gelegen op de vierde etage van het pand [adres] gekocht voor een bedrag van € 222.500,--. Deze woning werd door beklagde namens de toenmalig eigenaar op Funda te koop aangeboden voor een bedrag van € 239.000,--. De informatie op Funda vermeldde dat de woning op 10 juli 2010 was aangemeld en dat het hier een driekamerwoning betrof met een oppervlakte van 55m2. De woning is op 14 november 2011 aan klager geleverd.

- In 2014 heeft klager besloten zijn woning te verkopen. Daartoe heeft hij een makelaar ingeschakeld die de woning ingevolge de voor de leden van de Vereniging voorgeschreven Meetinstructie (NEN 2580) in juni 2014 heeft opgemeten, althans heeft doen opmeten door [adviesbureau P.] Het door laatstgenoemde berekende gebruikersoppervlak bedroeg 48,48 m², hetgeen circa 12% afwijkt van de door beklagde opgegeven afmeting van de woning.

- Klager heeft zich vervolgens onmiddellijk tot beklagde gewend en zich erover beklagd dat deze destijds een onjuist aantal vierkante meters in de aanbiedingstekst op Funda heeft gehanteerd. Klager was van oordeel dat beklagde misleidende informatie had verstrekt omtrent de werkelijke oppervlakte van de woning. Klager liet weten dat hij als gevolg daarvan schade zou lijden bij de verkoop van zijn woning.

- Beklagde heeft bij monde van haar assuradeur laten weten dat zij het betreurde dat het woonoppervlak kennelijk kleiner is dan de in de aanbieding vermelde 55 m², doch beklagde was van mening dat haar dit niet te verwijten viel.

- In de zomer van 2014 heeft nog enige correspondentie plaatsgevonden tussen (de advocaat van) klager en (de assuradeur van) beklagde, hetgeen echter niet heeft geleid tot een oplossing van het geschil. Vervolgens heeft klager de onderhavige klacht tegen beklagde ingediend.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in drie onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij:

a. in de aanbiedingstekst op Funda een onjuiste oppervlakte van de woning heeft vermeld;

b. klager op het verkeerde been heeft willen zetten door te stellen dat de meetinstructie in dit geval geen werking had;

c. onvoldoende op de hoogte was van de meetinstructie.

Klager is van oordeel dat beklagde dusdoende de regels 1 en 5 van de Erecode der Vereniging heeft overtreden.

HET VERWEER

Klachtonderdeel a

Beklaagde stelt dat zij de woning al in 2009 in verkoop heeft gekregen en dat in dat jaar de Meetinstructie nog niet gold. Voor wat betreft de meting van de oppervlakte van een woning dient te worden uitgegaan van de destijds geldende praktijk. Beklaagde heeft zich destijds gebaseerd op de oppervlakte van de woning die stond vermeld in een taxatierapport dat haar door haar opdrachtgever was overhandigd. In dit taxatierapport stond een woonoppervlakte van 55m² vermeld. Beklaagde zou de woning zelf ook nog een keer hebben opgemeten en daarbij ook op ongeveer 55m² zijn uitgekomen. Beklaagde stelt ook dat zij in de verkoopbrochure een woonoppervlak van circa 55m² had vermeld en dat op basis van dit laatste klager nooit de verwachting had mogen hebben dat het woonoppervlak van de door hem gekochte woning exact 55m² was.

Klachtonderdeel b

Beklaagde stelt dat zij nimmer heeft geprobeerd klager te misleiden en wijst er opnieuw op dat in 2009 de Meetinstructie nog niet gold.

Klachtonderdeel c

Beklaagde stelt dat zij wel degelijk op de hoogte is van de Meetinstructie en dat er geen sprake is van onkunde aan haar zijde.

DE BEOORDELING

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

De klachtonderdelen lenen zich voor een gezamenlijke behandeling.

Beklaagde heeft er meermalen op gewezen dat zij de woning in 2009 in verkoop heeft gekregen en dat op dat moment de voor de leden van de Vereniging voorgeschreven Meetinstructie nog niet gold. In de door klager overgelegde aanbieding op Funda staat overigens vermeld dat de woning is aangemeld op 10 juli 2010.

Wat hiervan ook zij: klager heeft de woning in augustus 2011 bezichtigd en in september 2011 gekocht. In de zomer van 2011 viel in de aanbieding op Funda nog steeds te lezen dat de oppervlakte van de woning 55m² bedroeg. De Meetinstructie was reeds in 2010 van kracht geworden. In ieder geval diende vanaf september 2010 in de aanbiedingstekst de juiste afmeting van de woning te worden vermeld.

Beklaagde heeft erkend dat zij de woning na het van kracht worden van de Meetinstructie niet opnieuw – met inachtneming van de voorschriften in die Meetinstructie – heeft opgemeten. Nu uit het in juni 2014 door [adviesbureau P.] opgemaakte meetrapport blijkt dat het gebruikersoppervlak van de woning 48,48 m² bedraagt, is de door beklagde opgegeven afmeting van 55m² onjuist.

De klacht is derhalve **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 legt echter in dit geval geen tuchtrechtelijke maatregel op aan beklagde. Daartoe wordt overwogen dat door de Raad niet exact is vast te stellen hoe groot het verschil is tussen het door beklagde in de aanbiedingstekst opgegeven aantal vierkante meters en het door [adviesbureau P.] opgegeven aantal vierkante meters oppervlak. In laatstgenoemd rapport is immers sprake van een 'aannee' waar het betreft de afmeting van het voorportaal.

Wel bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient 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 Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman, G. van den Putten, mevrouw mr. L Klein en mevrouw van mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 24 juni 2015, ondertekend op 18 augustus 2015.