

Onjuist woonoppervlak in verkoopinformatie vermeld.

Klager klaagt zich erover dat het woonoppervlak van de door hem gekochte woning geen 120 m² bedraagt zoals in de verkoopinformatie is vermeld, maar minder – volgens de taxateur 108 m² en volgens de verkopend makelaar (beklaagde) na nameting door deze 113 m². De makelaar erkent de door hem gemaakte fout.

De raad van toezicht acht de klacht gegrond maar legt geen maatregel op.

De Raad van Toezicht Utrecht geeft uitspraak inzake een klacht van:

De heer **T.W.G. H.** en mevrouw **L.J. VAN M.**, wonende te A, hierna te noemen:

"klagers"

tegen:

S MAKELAARS ., handelend onder de naam "H Makelaars", makelaar o.g. te A, lid van de NVM, hierna te noemen:

"beklaagde"

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klagers hebben bij brief d.d. 19 juni 2014, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde. Bij schrijven d.d. 10 juli 2014 hebben klagers een aanvulling op de klacht ingediend.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief d.d. 23 juli 2014 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 16 januari 2015 zijn verschenen:
 - klagers;
 - beklagde, vertegenwoordigd door de heer H, makelaar, aangesloten bij de NVM.
- 1.5 Partijen zijn door de 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 stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Klagers hebben op 7 april 2014 een woning gekocht gelegen aan de P 13 te A. Betreffende woning stond in de verkoop via beklagde. Volgens de informatie op Funda en in de verkoopbrochure bedroeg de woonoppervlakte 120 m².
- 2.3 In het kader van de financiering hebben klagers, voor de levering, een (onafhankelijke) taxatie laten doen door K Vastgoed uit H. Deze taxateur heeft het woonoppervlak vastgesteld op 108 m². Klagers hebben onder aftrek van een bedrag van € 4.000,- van de oorspronkelijke koopprijs op 24 juni 2014 de woning geleverd gekregen.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klagers houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klagers verwijten beklagde dat beklagde in de verkoopinformatie een verkeerde woonoppervlakte heeft opgenomen. De woonoppervlakte was (mede) een reden deze woning te kopen. De woonoppervlakte bedroeg 108 m² in plaats van de door beklagde in de verkoopinformatie genoemde 120 m². Klagers hebben op grond van verkeerde informatie een woning gekocht. Door de foutieve informatie hebben klagers de woning niet kunnen uitbouwen, omdat de financiering niet is rondgekomen.
- 3.3 Door aldus te handelen heeft beklagde laakbaar gehandeld.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde erkent dat de woonoppervlakte minder was dan de in de verkoopinformatie opgenomen 120 m². Beklaagde betreurt dat. Beklaagde heeft de woonoppervlakte, nadat klagers beklagde op de hoogte brachten, zelf opgemeten. Naar zijn mening bedraagt de woonoppervlakte van de betreffende woning 113 m². Beklaagde heeft zich ingespannen alsnog een regeling te bereiken tussen zijn opdrachtgever en klagers, hetgeen op de dag van de levering is gelukt.
- 4.3 Beklaagde heeft inmiddels op zijn kantoor de nodige maatregelen getroffen om dergelijke fouten in de toekomst te voorkomen. Beklaagde laat de te verkopen objecten nameten door een onafhankelijke derde overeenkomstig de NEN-norm.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

- 5.2 De Raad van Toezicht stelt vast dat de in de verkoopinformatie opgenomen woonoppervlakte onjuist was. Beklaagde erkent dat ook. Voor de Raad van Toezicht is niet relevant of de woonoppervlakte 108 m² of 113 m² bedraagt. De afwijking is zodanig onjuist dat zulks beklagde valt te verwijten. Een makelaar dient er voor zorg te dragen dat de verkoopinformatie juist is zeker voorzover het betreft objectief vast te stellen gegevens. Beklaagde heeft dan ook laakbaar gehandeld. De Raad van Toezicht zal de klacht gegrond verklaren.
- 5.3 Met betrekking tot de op te leggen maatregel overweegt de Raad van Toezicht het navolgende. Het laakbaar handelen acht de Raad van Toezicht niet zodanig ernstig dat beklagde een straf moet worden opgelegd. De minst zware straf is de berisping. De Raad van Toezicht acht het opleggen van een berisping aan beklagde, gelet het handelen dat hem wordt verweten en zijn erkenning daarvan, passend noch geboden. Daar komt bij dat beklagde thans voor het eerst voor de Raad van Toezicht is verschenen vanwege een tegen hem ingediende klacht. Mede in dat licht acht de Raad van Toezicht de maatregel van berisping te zwaar. Voor de Raad van Toezicht is, overeenkomstig artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, er ook geen aanleiding beklagde te veroordelen in de kosten van deze klachtzaak.
- 5.4 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

- 6.1 Verklaart de klacht van klagers:

- G E G R O N D -

- 6.2 Legt beklagde geen maatregel op.

Aldus gewezen te Utrecht op zes februari tweeduizendvijftien, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer N.J. Verhoeff, makelaar-lid en mr. R. Imhof, lid/ secretaris.

Mr. E.A. Messer
voorzitter

Mr. R. Imhof
secretaris