



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-16 RvT Noord

**201 BIEDEN, ONDERHANDELEN EN TOTSTANDKOMING
OVEREENKOMST**

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. Verwisseling van de termen woonoppervlakte en gebruiksoppervlakte. Ontbreken van meting conform NEN 2580.

Klagers hebben een woning gekocht die beklaagde in verkoop had. Klagers verwijten beklaagde dat hij onjuiste informatie over de oppervlakte van de woning heeft verstrekt. Na de aankoop hebben klagers de woning laten nameten en toen bleek de woonoppervlakte geen 190 m² maar slechts 161 m² te zijn. Volgens klagers had beklaagde de meting conform NEN 2580 moeten uitvoeren en heeft hij dat ten onrechte nagelaten.

Naar het oordeel van de Raad staat voldoende vast dat het woonoppervlak van de woning substantieel kleiner is dan door beklaagde in de verkoopdocumentatie werd vermeld. Voorts staat vast dat beklaagde in strijd met de regelgeving geen oppervlaktemeting conform NEN 2580 heeft uitgevoerd. De klacht wordt dan ook gegrond geacht. Het verweer van beklaagde dat in feite slechts sprake is van een ondergeschikte verschrijving, namelijk het gebruik van de term woonoppervlak waar gebruiksoppervlak had moeten staan had moeten staan, doet hieraan niet af. Derden moeten er op kunnen vertrouwen dat opgegeven maten de resultante zijn van conform NEN 2580 verrichte metingen. Het verschil tussen “woonoppervlak” en “gebruiksoppervlak” is voor leken, waartoe klagers moeten worden gerekend, niet duidelijk zonder uitdrukkelijke toelichting van de zijde van de makelaar en die is er niet geweest. Juist om dergelijke misverstanden te voorkomen, heeft de NVM het uitvoeren van metingen conform NEN 2585 en duidelijke vermelding in de verkoopdocumentatie verplicht gesteld.

NVM Noord 057

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**



geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer en mevrouw **[A]**,

wonende te S.,

klagers,

tegen

de heer **[X]**, lid van de vereniging,

verbonden aan makelaarskantoor [Makelaarskantoor Y],

kantoorhoudende te E.,

de makelaar.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben bij brief van hun advocaat mevrouw mr. [B] van 12 oktober 2018 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM op 19 november 2018 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van zijn advocaat mr. [Z] d.d. 6 december 2018 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 6 februari 2019 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
 - klagers in persoon, vergezeld van hun advocate mr. [B];
 - de makelaar in persoon, vergezeld van zijn advocate mr. [Z].
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.5. Beide partijen hebben pleitnotities overgelegd tijdens de mondelinge behandeling.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klagers waren geïnteresseerd in het appartement aan het [adres], dat via de makelaar te koop werd aangeboden.
- 2.3. In de door de makelaar opgestelde documentatie is vermeld dat het woonoppervlak van het appartement 190 m² bedraagt. Na onderhandelingen is het appartement door klagers gekocht voor € 275.000,-- (vraagprijs € 279.900,--). De koopovereenkomst is op 16 oktober 2017 gesloten conform het door de makelaar opgestelde (NVM-)concept en op 15 december 2017 heeft de eigendomsoverdracht aan klagers plaatsgevonden.
- 2.4. Bij brief van 28 januari 2018 hebben klagers de makelaar en de verkoper geïnformeerd dat in de verkoopdocumentatie een onjuiste oppervlakte van het appartement is vermeld. Zij hebben een advocaat in de arm genomen.
- 2.5. Ook de makelaar heeft zich tot een advocaat gewend. In de periode daarop hebben partijen en hun raadvrouwen nog contact met elkaar gehad, maar het geschil is niet in onderling overleg opgelost. Daarop hebben klagers een klacht ingediend, daarbij aangevend een bemiddelingspoging door de NVM niet op prijs te stellen.

3. De klacht:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat hij onjuiste verkoopinformatie omtrent de oppervlakte van het door hen gekochte appartement heeft verstrekt. Klagers zijn daarop gewezen door een andere bewoner van het complex en hebben naar aanleiding daarvan zelf een meting van het woonoppervlak laten uitvoeren door [e-mail adres], waarbij NEN 2580 is gebruikt. Klagers geven aan dat uit die meting bleek dat het woonoppervlak 161 m² bedraagt, dat wil zeggen substantieel (29 m², dat is ruim 15%) minder dan door de makelaar opgegeven.
- 3.2. Voorts stellen klagers vast dat de makelaar in strijd met de voor hem geldende NVM-instructies niet (zelf) een meting van het appartement heeft uitgevoerd conform NEN 2580.
- 3.3. Klagers geven aan dat zij naar hun mening op het door de makelaar vermelde vierkante metrage mochten afgaan en niet zelf de verplichting hadden een meting uit te (laten) voeren. Klagers wijzen er in dit verband op dat de oppervlakte van het appartement voor hen een factor van groot gewicht was bij de aankoopbeslissing, omdat zij beiden hobby's hebben, die de nodige ruimte vereisen.
4. Het verweer:
 - 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
 - 4.2. De makelaar geeft aan dat hij het aantal vierkante meters heeft overgenomen uit documentatie (het stamformulier) van een eerdere transactie in 2010. Hij geeft aan dat hij met gebruikmaking van de tekening de oppervlakte heeft nagemeten, en dat hij geen andere waarde vond dan de bij de eerdere transactie in 2010 vastgestelde waarde (190 m²), met dien verstande dat het daarbij gaat om de totale *gebruiksoppervlakte* en niet om de *woonoppervlakte* (die geringer is). Het verschil in waardes kan dus verklaard worden doordat in de documentatie sprake is van woonoppervlak waar gebruiksoppervlak had moeten staan. Bij de gebruiksoppervlakte worden balkon, carport en berging meegerekend. Er is dus in feite sprake van een verschrijving althans een verkeerde aanduiding.
 - 4.3. Ter zitting heeft de makelaar nog aangegeven dat hij de resultaten van de in opdracht van klagers uitgevoerde metingen betwist.
 - 4.4. Tenslotte merkt de makelaar op dat hij betwist dat klagers schade hebben geleden. Zij hebben het appartement, zoals dat door hen bezichtigd is, gekocht en verkregen. Voorts zijn klagers voorafgaand aan de verkoop de tekeningen ter beschikking gesteld, waaruit de afmetingen bleken. Van daadwerkelijke schade is niet gebleken.
5. Beoordeling van het geschil:
 - 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar [X], verbonden aan makelaarskantoor [Y] te E.; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.



- 5.2. De raad stelt voorop dat de makelaar als opdrachtnemer van de verkopers primair hun belangen moest behartigen en niet die van klagers.
- 5.3. De ledenraad van de NVM heeft in 2010 besloten de door de NVM opgestelde meetinstructie voor bij haar aangesloten makelaars verplicht te stellen. De makelaar heeft erkend dat hij geen meting conform de meetinstructie heeft uitgevoerd. De makelaar heeft de oppervlaktevermelding uit een eerdere transactie, daterend uit 2010, overgenomen met verificatie aan de hand van de tekeningen van het object.
- 5.4. Voorts staat naar het oordeel van de raad vast dat in de door de makelaar opgestelde verkoopdocumentatie een foutief aantal vierkante meters is vermeld, hetgeen mede een gevolg is van verkeerde terminologie (woonoppervlak in plaats van gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte).
- 5.5. Het verweer van de makelaar dat in feite slechts sprake is van een ondergeschikte verschrijving, namelijk het gebruik van de term woonoppervlak waar onderscheidenlijk had moeten staan gebruiksoppervlakte wonen c.q. gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte, wijst de raad van de hand. De NVM kent grote waarde toe aan eenduidige, correcte maatvoering en vermeldingen daarvan. Derden moeten er op kunnen vertrouwen dat opgegeven maten de resultante zijn van conform NEN 2580 verrichte metingen.
- 5.6. Het is ook vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht van de NVM dat derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat. Dat geldt in het bijzonder voor de in verkoopdocumentatie opgenomen gebruiksoppervlakte, omdat de gegevens daarover voor potentiële kopers in het algemeen een belangrijk aspect zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. (CRvT 6 juni 2013, nr. 13-2442).
- 5.7. Het verschil tussen “woonoppervlak” en “gebruiksoppervlak” is voor leken, waartoe klagers moeten worden gerekend, niet duidelijk zonder uitdrukkelijke toelichting van de zijde van de makelaar en die is er niet geweest. Juist om dergelijke misverstanden te voorkomen, heeft de NVM het uitvoeren van metingen conform de meer genoemde NEN en duidelijke vermelding in de verkoopdocumentatie verplicht gesteld.
- 5.8. De raad oordeelt dat de makelaar te laat -namelijk eerst ter zitting van de Raad van Toezicht Noord- verweer heeft gevoerd tegen de meting, die in opdracht van klagers is uitgevoerd. Voor het oordeel van de raad is echter niet van belang om het exacte verschil te weten tussen de in de verkoopdocumentatie genoemde oppervlakte en de werkelijke oppervlakte (vastgesteld volgens NEN 2580). Naar het oordeel van de raad staat voldoende vast dat het woonoppervlak van het betrokken appartement substantieel kleiner is dan in de verkoopdocumentatie vermeld, terwijl tevens vaststaat dat de makelaar in strijd met de regelgeving geen oppervlaktemeting



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

conform NEN 2580 heeft uitgevoerd.

- 5.9. Op grond van het vorenstaande oordeelt de raad de klacht gegrond. De makelaar heeft in zijn communicatie onvoldoende gewaakt voor een onjuiste beeldvorming over zaken en rechten hetgeen een schending van onderdeel 1 van de Erecode oplevert, alsmede de regelgeving van de NVM niet in acht genomen.

6. Uitspraak:

- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht gegrond.
- 6.2. Legt de makelaar de maatregel van berisping op.
- 6.3. Veroordeelt de makelaar tot betaling van een bedrag van € 2.650,-- + 21% btw = € 3.206,50, te betalen na ontvangst van een factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar senior lid NVM en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, op 6 februari 2019

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en de secretaris op ... februari 2019.

mr. W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: februari 2019