



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-93 RvT Noord

**Informatie aan niet opdrachtgever, vermelding onjuiste
gebruiksoppervlakte in verkoopdocumentatie**

De makelaar, optredend voor de verkoper, past de Meetinstructie (NEN 2580) niet toe en vermeldt (daardoor) onjuiste oppervlaktes van de te verkopen woning en bijbehorende schuur in de verkoopdocumentatie/brochure. De Raad oordeelt het niet toepassen van de Meetinstructie een schending van artikel 1 van de Erecode, verklaart de klacht gegrond en legt als maatregel een berisping op.

**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 [naam klager] en mevrouw [naam klaagster],

beiden wonende te [plaats],

klagers,

tegen

de heer [naam beklagde], lid van de vereniging,

kantoorhoudende te [plaats]

de makelaar.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben bij brief van 8 april 2020 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM op 18 juni 2020 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 16 september 2020 heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 27 oktober 2020 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
 - de heer [naam klager], bijgestaan door zijn advocaat mr. K.V. Witte
 - de heer [naam beklaagde], bijgestaan door zijn advocaat mr. D.J. Wolf.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Door mr. K.V. Witte is ter zitting namens klagers een pleitnota overgelegd.

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. De makelaar trad op als verkopend makelaar ten aanzien van het woonhuis aan [adres] te [plaats]. Klagers waren geïnteresseerd in de aankoop van die woning en medio september 2019 heeft een eerste bezichtiging plaatsgevonden. Daarbij is klagers een door de makelaar opgestelde brochure ter hand gesteld.
- 2.3. Op 4 oktober 2019 is vervolgens een koopovereenkomst tot stand gekomen.
- 2.4. Na het sluiten van de koopovereenkomst bleek klagers dat de oppervlakte van de schuur niet 105 m² was, zoals in de door de makelaar opgestelde verkoopdocumentatie vermeld, maar slechts 60 m². Omdat klagers ook twijfelden aan de in de documentatie opgegeven oppervlakte van het woonhuis hebben klagers niet alleen zelf een meting uitgevoerd, maar in december 2019 ook een derde een meting laten uitvoeren conform NEN 2580. Uit deze meting volgde een gebruiksoppervlakte van 176 m², zijnde 59 m² minder dan de in de verkoopdocumentatie gedane opgave. De door de derde uitgevoerde meting omvatte daarnaast de oppervlakte van de schuur. Die bleek 53 m² te zijn, en niet 105 m², zoals de verkoopbrochure vermeldt.

3. De klacht:

- 3.1. Klagers stellen zich op het standpunt dat de geconstateerde verschillen in gebruiksoppervlakte, zowel van het woonhuis als van de schuur, onacceptabel zijn. Zij wijzen erop dat metingen volgens NEN 2580 door de makelaar hadden moeten worden uitgevoerd, maar dat heeft hij, voor zover klagers kunnen nagaan, nagelaten.
- 3.2. Klagers stellen dat het niet uitvoeren van een meting conform NEN 2580 rechtstreekse



strijd met een voorschrift van de NVM - de Branchebrede Meetinstructie - oplevert, met als gevolg schending van artikel 1 van de Erecode NVM.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar erkent dat hij geen meting heeft uitgevoerd conform de Meetinstructie van de NVM, respectievelijk de NEN 2580. De makelaar heeft de (gebruiks)oppervlakte van de woning vastgesteld door gebruik te maken van door de verkoper aangeleverde plattegronden en de oppervlakte van de schuur heeft de makelaar bepaald aan de hand van zijn eigen aantekeningen. Daarbij heeft hij abusievelijk de overkapping van de schuur meegenomen en aldus een groter oppervlak vermeld dan in werkelijkheid aanwezig was.
- 4.3. De makelaar betreurt de daardoor ontstane situatie en biedt daarvoor zijn verontschuldiging aan klagers aan. De makelaar wijst erop dat op zijn kantoor de procedure is aangescherpt en dat de Meetinstructie thans steeds naar behoren wordt toegepast. Voorts wijst de makelaar erop dat klagers bij de tweede bezichtiging reeds hebben geconstateerd dat de afmetingen van de schuur afweken ten opzichte van de opgave in de brochure, maar daar verder geen probleem van hebben gemaakt. Dit doet niet af aan de erkenning door de makelaar, maar hij vraagt de Raad van Toezicht bij gegrondverklaring van de klacht daarmee rekening te houden bij het opleggen van een maatregel.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar [naam beklaagde]; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 04 Drenthe. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. Voor de duidelijkheid stelt de Raad van Toezicht vast dat in de klacht en het verweer artikel 22 van de koopovereenkomst (een exonatiebeding) een rol speelt. Tijdens de mondelinge behandeling hebben klagers echter laten weten dat het opnemen van deze bepaling in de koopovereenkomst of het doen van een beroep daarop geen onderdeel is van de klacht, zodat de Raad van Toezicht op dat punt niet om een beslissing wordt gevraagd. De Raad van Toezicht beperkt zich dan ook tot de klacht, die betrekking heeft op het niet toepassen van de Meetinstructie NVM respectievelijk NEN 2580.
- 5.3. In 2010 heeft de NVM in een Meetinstructie het toepassen van NEN 2580 aan haar leden dwingend voorgeschreven. Door niet conform deze Meetinstructie te handelen, maar te volstaan met het berekenen van een oppervlakte vanaf tekeningen en eigen aantekeningen heeft de makelaar in strijd met dit voorschrift gehandeld. Hij erkent dat ook. Dit levert naar het oordeel van de Raad van Toezicht een schending van artikel 1 van de Erecode op. De klacht is dan ook gegrond.
- 5.4. De makelaar heeft betoogd dat bij het bepalen van de maatregel met de door hem genoemde omstandigheden rekening moet worden gehouden. Hetgeen de makelaar ter zitting heeft aangegeven over het aanscherpen van de procedure op zijn kantoor,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

noch zijn stelling dat klagers zelf wellicht eerder op discrepanties in de werkelijke en opgegeven oppervlaktes alert hadden moeten of kunnen zijn, weegt de Raad van Toezicht als elementen mee bij het bepalen van de maatregel een rol kunnen spelen. De aanscherping van de procedure acht de Raad te vaag en klagers mogen en moeten kunnen vertrouwen op een juiste en betrouwbare opgave van de oppervlaktes. De Raad zal daarom de maatregel van berisping opleggen.

6. Uitspraak:

- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht gegrond en legt de makelaar de maatregel van berisping op.
- 6.2. Veroordeelt de makelaar tot betaling van de kosten van de klachtprocedure ad € 2.650,- te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen na ontvangst van de factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.
- 6.3. Bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klager(s)/klaagster(s) betaalde klachtgeld van € 100,- aan hem/haar terugbetaalt, zodra deze uitspraak onherroepelijk is.

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar senior lid NVM en mr. H.R. Quint/lid, secretaris.