

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste oppervlakte in verkoopdocumentatie.

Klager heeft een woning gekocht die beklagde in verkoop had. In de verkoopdocumentatie van beklagde werd vermeld dat de woning een oppervlakte van 185 m2 had. Na de aankoop ontdekte klager dat de oppervlakte in werkelijkheid slechts 145 m2 bedroeg. Klager verwijt beklagde dat hij onjuiste verkoopinformatie heeft verstrekt. Daarnaast vindt klager het klachtwaardig dat beklagde het standpunt heeft ingenomen dat klager heeft verzaakt de woning zelf op te meten.

De Raad overweegt dat voldoende aannemelijk is geworden dat beklagde de oppervlakte van de woning volgens NEN 2580 heeft opgemeten, maar vaststaat ook dat hij deze oppervlakte onjuist op Funda heeft vermeld. Of de onjuiste vermelding door een typefout of door een rekenfout is veroorzaakt kan in het midden blijven. In beide gevallen komt de onjuiste vermelding voor risico van beklagde en de klacht is in zoverre dan ook gegrond. Dat beklagde meende klager erop te moeten wijzen dat klager ook zelf heeft verzuimd om de woning na te meten is wellicht ongelukkig maar niet van dien aard dat daarvan in tuchtrechtelijke zin een verwijt kan worden gemaakt.

Raad van Toezicht te Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM BESLISSING inzake KLACHT

De heer S., te A., klager,

tegen:

De heer X, makelaar in onroerende zaken te A, beklagde.

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen
NVM

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij klaagschrift van 29 oktober 2014 met zeven bijlagen heeft de heer S. te A., hierna: “klager”, door tussenkomst van de afdeling Consumenten Voorlichting van de NVM bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer X, makelaar in onroerende zaken te A. en lid van de NVM, hierna: “beklaagde”.
- 1.2 Bij brief van 18 november 2014 met vijf bijlagen heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, te weten de brief van 13 januari 2015 met drie bijlagen van beklagde waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Z. op 12 januari 2015, hebben partijen hun standpunt nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt. Op verzoek van de Raad heeft beklagde op 13 januari 2015 nog aanvullende stukken toegezonden. Klager heeft hierop op 14 januari 2015 gereageerd.

2. De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Aan beklagde is opdracht verstrekt tot dienstverlening bij verkoop van de woning aan de [adres]. Bij aanmelding op Funda heeft beklagde onder meer vermeld dat de oppervlakte van de woning 185 m² bedraagt.
- 2.2 Nadat beklagde op of omstreeks 27 juli 2014 de onder 2.1 genoemde woning aan een derde had verkocht heeft klager, die op Funda op de woning opmerkzaam was geworden, op of omstreeks 28 juli 2014 buiten beklagde om de woning bezichtigd en heeft hij met beklagdes opdrachtgever overeenstemming bereikt over een koopovereenkomst. Beklagde heeft zijn opdrachtgever vervolgens van de eerste koper vrij gemaakt, de koopakte met betrekking tot de transactie van klager met zijn opdrachtgever opgesteld en deze door partijen doen ondertekenen.
- 2.3 Uit een ten behoeve van de financiering opgemaakt taxatierapport is aan klager gebleken dat de oppervlakte van de woning niet 185 m² bedraagt, maar 140 m². Klager heeft bij e-mailbericht van 27 augustus 2014 bij beklagde daarnaar navraag gedaan. Een medewerker van beklagde heeft in haar antwoord aan klager geopperd dat wellicht een fout is gemaakt bij het aanmelden van de woning.
- 2.4 Bij e-mailbericht van 28 augustus 2014 heeft klager aan beklagde onder meer medegedeeld:

“Dat uw collega een fout heeft gemaakt zou kunnen.

Het feit is nu wel dat ik een woning heb gekocht met 45 M² woonoppervlakte minder. Ook klopt de inhoud niet,

daar mist ongeveer 25M³. Dit staat niet alleen op funda maar ook op uw site en in de brochure.

Volgens de NVM moet u meten met een nen2580 norm, zodat deze fouten niet kunnen ontstaan.

Bij deze stel ik u dan ook aansprakelijk.”

- 2.5 Bij e-mailbericht van 28 augustus 2014 heeft een medewerker van beklagde geantwoord:

“Uw aansprakelijkheid wijzen wij bij deze af. U heeft buiten ons om de woning bezichtigd, de

eerste koper overboden en rechtstreeks met de eigenaar een prijs afgesproken. Daarnaast heeft u ook de mogelijkheid gehad de woning te inspecteren en zelf op te meten, de maten van de afwijking ten opzichte van vergelijkbare woningen is zodanig dat dit opvalt en bijna vanzelfsprekend aanleiding zou moeten geven tot een hermeting.

Daarnaast als het zou voldoen aan het door verwachte beeld dan lijkt ons een verzoek tot ontbinding eerder plaatsbaar in het kader van de situatie die u schetst. U heeft gezien wat u kocht."

2.6 Op 3 september 2014 hebben klager en beklagde gesproken over een schikking. Het coulanceaanbod van beklagde tot betaling van € 5.000,00 is door klager afgewezen. Klager begroot zijn schade op € 41.265,00.

3. De klacht

3.1 De klacht luidt:

- 1) dat beklagde heeft klachtwaardig gehandeld doordat hij de door de NVM opgelegde meetinstructie niet, althans niet op een juiste wijze heeft toegepast, ofwel, indien zou komen vast te staan dat de meetinstructie wel is gevolgd, heeft verzuimd om de daaruit volgende oppervlakte juist te vermelden;
- 2) dat het klachtwaardig is dat beklagde het standpunt heeft ingenomen dat klager verzaakt heeft de woning zelf op te meten.

3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd.

Beklaagde heeft de woning wel degelijk volgens NEN 2580 opgemeten. Bij de aanmelding op Funda is door een typefout niet een oppervlakte van 145 m², maar 185 m² opgegeven.

Op grond van artikel 7:17 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek kan klager aan een vermelding van de oppervlakte op Funda geen rechten ontlenen, tenzij zou komen vast te staan dat klager bij de koop de woonoppervlakte als essentieel zou hebben beschouwd. Klager heeft daarvan geen blijk gegeven.

Klager heeft de woning niet nagemeten, hoewel hem vanwege het grote verschil tussen 185 m² en 145 m² duidelijk moet zijn geweest dat de oppervlakte niet 185 m² kon bedragen. Beklaagde beroept zich op de exoneratieclausule in artikel 6.1 van de koopovereenkomst, inhoudend dat de partijen bij de overeenkomst aan een verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte geen rechten kunnen ontlenen.

Beklaagde heeft aan klager aangeboden de koopovereenkomst te doen ontbinden, van welk aanbod klager geen gebruik heeft gemaakt.

4.2 *Met betrekking tot onderdeel 1) van de klacht.*

Uitgangspunt is hierbij dat derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie (waaronder de informatie op Funda) 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.

Beklaagde heeft weliswaar voldoende aannemelijk gemaakt dat hij de oppervlakte van de woning volgens NEN 2580 heeft opgemeten, maar vaststaat ook dat hij deze oppervlakte onjuist op Funda heeft vermeld. Daarbij kan in het midden worden gelaten of deze onjuiste vermelding is veroorzaakt door een typefout of door een foute berekening – de aantekening van beklagde die een oppervlakte van 187 m² vermeldt doet het laatste vermoeden. De onjuiste vermelding komt in beide gevallen voor risico van beklagde en is tuchtrechtelijk laakbaar. Het beroep op de artikelen 7:17 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6.1 van de koopakte alsmede de mogelijkheid van ontbinding van de koopovereenkomst laat deze fout onverlet.

Onderdeel 1) van de klacht is gegrond.

4.3 *Met betrekking tot onderdeel 2) van de klacht.*

Het standpunt van beklagde dat klager de woning vanwege het grote verschil tussen de werkelijke en de opgegeven oppervlakte zelf had behoren op te meten, kan in het licht van het onder 4.2 weergegeven uitgangspunt en oordeel niet ertoe leiden dat de foute vermelding op Funda niet aan hem kan worden verweten. Dat beklagde evenwel meende klager erop te moeten wijzen dat klager ook zelf heeft verzuimd na te meten, is wellicht ongelukkig, maar deze handelwijze is niet van dien aard dat hiervan in tuchtrechtelijke zin een verwijt kan worden gemaakt.

Onderdeel 2) van de klacht is ongegrond.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

Verklaart onderdeel 1) van de klacht gegrond en de klacht voor het overige ongegrond.

Legt aan beklaagde de straf op van berisping.

Bepaalt dat beklaagde € 2.300,00 vermeerderen met btw zal bijdragen in de kosten van deze procedure te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 16 februari 2015.

mr. K. van der Meulen
secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter

Door voorzitter en secretaris ondertekend en verzonden op 16 februari 2015.