

**Onjuiste maatvoeringen vermeld. Meetinstructie niet opgevolgd. Berekening aan de hand van buitenmaten op bouwtekening.**

*Klager koopt via makerlaar-verkoper een door deze aangeboden appartement. Dit wordt aangeboden met een woonoppervlak van 200 m<sup>2</sup> en een dakterras van 30 m<sup>2</sup>. Bij de inrichting komt koper tot de ontdekking dat het woonoppervlak slechts 150 m<sup>2</sup> bedraagt en het dakterras maar 20 m<sup>2</sup>.*

*De makelaar verweert zich met de stelling dat klager het appartement uitvoerig heeft bekeken en dat twee soortgelijke appartementen een woonoppervlak van 204 m<sup>2</sup> kennen. Bovendien overhandigde hij de koper de bouwtekeningen waarop de juiste maten staan vermeld. De makelaar erkent de meetinstructie niet te hebben nagevolgd.*

*De raad rekent het de makelaar aan dat hij de meetinstructie niet naleefde en de maatvoering opstelde aan de hand van de buitenmaten op de bouwtekening.*

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **F. P.**, (destijds) wonende te O, klager,

tegen

de heer **R.J.**, makelaar o.g. te M, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar,

beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 19 oktober 2011 met bijlagen, gericht aan de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging heeft mevrouw mr. C.E.P. Koppens-van Grinsven, verbonden aan ARAG Rechtsbijstand, kantoor Breda, namens klager tegen beklagde een klacht ingediend. Op 25 november 2011 is het verschuldigde klachtgeld door de Vereniging ontvangen en bij brief van 2 december 2011 met bijlagen heeft de Afdeling de klacht in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Bij schrijven van 10 januari 2012 met bijlagen heeft beklagde zich tegen deze klacht verweerd. Vervolgens is de mondelinge behandeling van deze klacht vastgesteld op 26 april 2012 doch deze behandeling is niet doorgestaan en is op verzoek van klager nader vastgesteld op 4 juni 2012. Op die dag is klager verschenen, vergezeld door zijn echtgenote mevrouw D.R.L. P.-B. en zijn raadvrouw. Voorts is beklagde verschenen vergezeld door de heer mr. T. Stolk, verbonden aan de verzekeringsmaatschappij Schouten Insurance International B.V. te Rotterdam.
- 1.3. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord. Naar aanleiding van deze opmerkingen heeft de voorzitter par-

tijen meegedeeld dat de Raad slechts beslissingen neemt met betrekking tot het tuchtrechtelijk handelen van beklaagde en geen oordeel geeft over een eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid of te betalen schadevergoeding.

- 1.4. Ter zitting hebben partijen onderzocht of en in hoeverre een minnelijke regeling tot de mogelijkheden behoorde waartoe de zitting tijdelijk is geschorst. Na hervatting ervan is de Raad meegedeeld dat een schikking niet was bereikt en de Raad zal in verband daarmee uitspraak doen als na te melden.

## 2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Beklaagde die woonachtig was in O was belangstellend voor de aankoop van een penthouse van een appartementencomplex aan de R-laan 126 te M. Verkopend makelaar daarvan was beklaagde.
- 2.3. Dit penthouse had een vraagprijs van € 429.500,- en kende blijkens de stamkaart van 24 januari 2008 een woonoppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en een inhoud van 500 m<sup>3</sup>. Deze maatvoering werd ook door beklaagde in de publiciteit gebracht op Funda, waarbij als extra informatie werd gegeven dat er een zonneterras aanwezig was van 30 m<sup>2</sup> (dakterras), een schuur/berging (garagebox) en een parkeerplaats in de parkeerkelder.
- 2.4. Na bezichtigingen en onderhandeling heeft klager het bewuste appartement gekocht voor een prijs van € 407.500,-.
- 2.5. Toen klager de woning wilde gaan inrichten en daartoe contact onderhield met een aannemer en een installateur, zijn ter plaatse opmetingen verricht. Daaruit bleek dat er geen vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup> aanwezig was, doch een van ongeveer 150 m<sup>2</sup>. Voorts was het dakterras geen 5 bij 6 meter, maar 5 bij 4 meter en was er een achterbalkon van 5 bij 1,5 meter.
- 2.6. Klager heeft hierover contact opgenomen met beklaagde die hem meedeelde dat hij nadere informatie had gevraagd aan de projectontwikkelaar omdat deze het penthouse destijds aanbood met een vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup> maar dat volgens de ontwikkelaar de gegevens daarover niet meer voorhanden waren.

## 3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde met betrekking tot een door zijn bemiddeling verkocht appartement in de publiciteit onjuiste maatvoeringen heeft gehanteerd en zich niet heeft gehouden aan de meetinstructie van (ondermeer) de NVM ter bepaling van het gebruiksoppervlakte van woningen volgens de NEN 2580 en aldus anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Het door klager gekochte appartement was al vanaf 2003 te koop voor een vraagprijs van € 579.000,-. Beklaagde heeft in 2007 de verkoop van dit appartement overgenomen van een collega die in de door hem gehanteerde gegevens een woonoppervlak aangaf van 202 m<sup>2</sup> en een inhoud van 500 m<sup>3</sup>.
- 4.3. Toen beklagde de verkoopopdracht kreeg heeft hij de woning bezichtigd en het woonoppervlak opnieuw bepaald. De vraagprijs is toen gesteld op € 459.500,-. Bij zijn berekening van het woonoppervlak van 200 m<sup>2</sup> kon beklagde geen gebruik maken van software waarin differentiatie mogelijk was tussen “woonruimte”, “overig inpandige ruimten” en “gebouwggebonden buitenruimten”.  
Twee soortgelijke penthouses in een naast gelegen appartementencomplex zijn door collega-makelaars aangemeld met een woonoppervlakte van 204 m<sup>2</sup> en verkocht voor € 460.000,-.
- 4.4. Gedurende de looptijd van de verkoopopdracht is per 1 september 2010 de eerder genoemde meetinstructie verplicht gesteld waarin een differentiatie verplicht werd gesteld tussen de verschillende soorten gebruiksruimten.  
Die differentiatie is door beklagde niet aangebracht na 1 september 2010 voor de lopende verkoopopdrachten, in ieder geval niet voor de onderhavige.  
  
Daarbij wijst beklagde erop dat in zijn verkoopinformatie en de informatie op Funda de plattegronden met de juiste maatvoering waren bijgevoegd en dat daar kennis van kon worden genomen.
- 4.5. Ten slotte merkt beklagde op dat klager de woning diverse malen heeft bezichtigd en dat alles zeer uitvoerig met klager is bekeken en besproken. Alle details die gebruikelijk bij de aankoop van een appartement aan de orde komen, zijn ook met klager besproken en beklagde heeft geen vraag onbeantwoord gelaten.  
Klager heeft echter niets gevraagd over de specificatie van de gebruiksruimten of onduidelijkheden op de hem overhandigde plattegrond ter sprake gebracht.
- 4.6. Was door klager over de maatvoering meer inhoudelijke informatie gevraagd dan had beklagde zeker ook die specifieke informatie verschaft.  
Beklaagde meent niet klachtwaardig te hebben gehandeld, zij het dat hij inderdaad de meetinstructie conform de NEN-norm niet heeft gevolgd.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar R.J. te M die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad acht de ingediende klacht gegrond.

Niet alleen heeft beklaagde de meetinstructies van 8 februari 2010 niet gevolgd en is het gebruiksoppervlakte van het appartement niet bepaald volgens de norm NEN 2580, maar daarnaast, zo constateert de Raad, is beklaagde bij zijn berekening uitgegaan van de buitenmaten van de bouwtekening zoals die aan de kandidaat kopers ter beschikking werd gesteld.

Tegenover de Raad heeft beklaagde dit aspect erkend.

- 5.3. De Raad laat in het midden in welke mate de werkelijke vloeroppervlakte van het door klager gekochte appartement afwijkt van de opgave in de publiciteit van beklaagde. Door het opgeven echter van onjuiste maten, waardoor een woning of appartement in de publiciteit met meer inhoud en een groter vloeroppervlak wordt aangeboden dan in feite aanwezig, kan de waarde daarvan worden opgeklopt. Het verplichte gebruik van de meetinstructie wilde aan die ongewenste praktijk een einde maken.
- 5.4. Nu vast staat dat beklaagde de meetinstructie niet heeft gevolgd en voorts een oppervlakte berekening heeft gemaakt aan de hand van de buitenmaten op de bouwtekeningen van het te verkopen object, is de Raad van oordeel dat beklaagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.
- 5.5. De Raad doet uitspraak als na te melden.

## 6. De beslissing

- 6.1. De Raad acht de ingediende klacht gegrond.
- 6.2. De Raad legt aan beklaagde op de straf van: berisping.
- 6.3. De Raad bepaalt dat beklaagde de kosten vallende op de behandeling van deze klacht tot een bedrag van € 2.750,- dient te voldoen aan de Vereniging binnen zes weken nadat deze uitspraak onaantastbaar zal zijn geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 4 juni 2012 door mr. B. van den Bosch, voorzitter,  
C.A. Voogd, makelaars lid en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 27 november 2012.