

18-06 RvT Noord

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST.

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. Meetinstructie. Feitelijke situatie wijkt af van kadastrale gegevens.

Klagers waren geïnteresseerd in een woning die beklagde in verkoop had. Klagers verwijten beklagde dat hij in de presentatie op funda onjuiste oppervlaktematen heeft vermeld. Daarnaast wordt beklagde verweten dat de feitelijke erfgrens afwijkt van de grens zoals die uit de verkoopdocumentatie blijkt. Daardoor is de perceelsoppervlakte kleiner dan aangeboden. De Raad stelt vast dat de op funda vermelde woonoppervlakte niet in overeenstemming is met de verplichte meetinstructie. De makelaar heeft dan ook bij de samenstelling van de verkoopdocumentatie niet de van hem te verwachten zorgvuldigheid betracht. Voorts had een ter zake kundig en zorgvuldig handelend verkoopmakelaar moeten signaleren dat de feitelijke situatie aanzienlijk verschilt van de maten volgens de kadastrale kaart. Dit verschil had een zorgvuldig handelend makelaar niet mogen ontgaan. De onjuiste informatie in de door beklagdes opdrachtgever ingevulde vragenlijst maakt dit niet anders. De verkoopmakelaar heeft een zelfstandige onderzoeks- en mededelingsplicht jegens potentiële kopers. De klacht is dan ook gegrond.

NVM Noord 041

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

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

mevrouw **B.** en de heer **H.**,

wonende te M.,

klagers,

tegen

de heer A

verbonden aan makelaarskantoor [naam makelaarskantoor]

lid van de vereniging,

de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1 Klagers hebben bij mail van 22 november 2017 een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM tegen de makelaar. De afdeling Consumentenvoorlichting heeft de klacht doorgestuurd naar de Raad van Toezicht Noord. De klacht is op 10 januari 2018 in behandeling genomen.
- 1.2 De makelaar heeft bij brief van 25 januari 2018 een verweerschrift ingediend.
- 1.3 De klacht is op 15 februari 2018 mondeling ter zitting van de Raad van Toezicht behandeld. Voor de behandeling zijn verschenen:
 - klagers;
 - de makelaar vergezeld door een collega-makelaar.
- 1.4 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 overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.

2.2 | De makelaar is in 2017 gestart met de verkoop van de vrijstaande woning gelegen aan de [adres].

2.3 De woning is op funda te koop aangeboden. Als verkoopinformatie is daarbij onder meer vermeld dat de woning een woonoppervlakte heeft van 101 m² en dat de overige inpandige ruimte 25 m² bedraagt. Verder is op funda een perceelsoppervlakte vermeld van 1760 m².

Tot de verkoopdocumentatie behoort verder een kadastrale kaart alsmede een door de opdrachtgever ingevulde vragenlijst. Daarin is de vraag: *“Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Of is er bijvoorbeeld een gedeelte van een schuur of garage op grond van de burens gebouwd of juist andersom?”* met *“nee”* beantwoord.

3. De klacht:

3.1 Klagers verwijten de makelaar dat hij in de presentatie op funda onjuiste oppervlaktematen heeft vermeld. Uitgaande van de meetinstructie bedraagt de gebruiksoppervlakte wonen geen 101 m² maar slechts 75,09 m² en is de gebruiksoppervlakte van de overige inpandige ruimte geen 25 m² maar 17 m².

3.2 Daarnaast en dat is het tweede onderdeel van de klacht verwijten klagers de makelaar dat de feitelijke erfgrans afwijkt van de grens zoals die uit de verkoopdocumentatie blijkt. Daardoor is de perceelsoppervlakte kleiner dan aangeboden en is ook de grond tussen de zijgevel van de woning en de erfgrans te smal voor het bouwen van een garage.

4. Het verweer:

4.1 De makelaar voert samengevat en zakelijk weergegeven het volgende verweer.

4.2 De makelaar erkent dat hij de meetinstructie onjuist heeft toegepast doordat hij de hoogte van de inpandige ruimtes niet heeft ingemeten. Naderhand heeft hij de inmeting overgedaan. De resultaten van die tweede inmeting komen overeen met de door klagers genoemde oppervlaktes. De makelaar heeft klagers zijn excuses gemaakt voor de foutieve inmeting.

4.3 Ten aanzien van de klacht over de afwerking van de kadastrale grenzen merkt de makelaar op dat hij is afgegaan op de kadastrale informatie en dat hij gezien de door zijn opdrachtgever verstrekte informatie geen redenen had om te twijfelen aan de juistheid daarvan.

5. De beoordeling van het geschil:

5.1 De klacht richt zich tegen de heer A. De heer A is NVM-lid en aangesloten bij de afdeling Noord. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.

5.2 Op grond van de jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht heeft als Uitgangspunt te gelden dat derden, bij het nemen van een aankoopbeslissing, in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object moeten kunnen afgaan. Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de

inhoud van deze documentatie bij derden verwachtingen worden gewekt waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestond. Dat geldt in het bijzonder voor de in de verkoopdocumentatie opgenomen gebruiksoppervlakte omdat de gegevens daarover voor potentiële kopers in het algemeen een belangrijk aspect vormen bij het nemen van een aankoopbeslissing.

- 5.3 Het Algemeen Bestuur van de NVM heeft mede om die reden in 2010 besloten om de leden te verplichten om op basis van de voorschriften die zijn opgenomen in de meetinstructie de gebruiksoppervlakten van woningen te bepalen. Vast staat dat de door de makelaar op funda vermelde woonoppervlakte niet in overeenstemming is met de meetinstructie.
- 5.4 Gelet hierop is de Raad van Toezicht van oordeel dat de makelaar bij het samenstellen van de verkoopdocumentatie niet de van hem te verlangen zorgvuldigheid heeft betracht. De makelaar heeft daardoor regel 1 van de erecode overtreden.
- 5.5 Ten aanzien van het verschil tussen de feitelijke situatie en de kadastrale gegevens geldt eveneens dat de makelaar geïnteresseerden zo volledig mogelijk dient te informeren en moet voorkomen dat bij hen onjuiste verwachtingen worden gewekt. De Raad is van oordeel dat een ter zake kundig en zorgvuldig handelend verkoopmakelaar had moeten signaleren dat de feitelijke afstand tussen de noordwestgevel en de door een hek gemarkeerde feitelijke perceelsgrens aanzienlijk verschilt van de maten volgens de kadastrale kaart. De strook grond tussen de woning en de erfafscheiding met het perceel van de burens zou volgens de kadastrale kaart ter plaatse van de noordwestgevel op de hoek aan de voorzijde van de woning een breedte moeten hebben van ongeveer 7 meter en ter plaatse van de hoek aan de achterzijde van ongeveer 5 meter. Feitelijk bedraagt op die punten de afstand van de zijgevel tot de perceelsgrens minder dan de helft. De Raad is van oordeel dat dit verschil een zorgvuldig handelend verkoopmakelaar niet had mogen ontgaan. De onjuiste informatie in de door zijn opdrachtgever ingevulde vragenlijst maakt dit niet anders. De verkoopmakelaar heeft een zelfstandige onderzoeks- en mededelingsplicht jegens potentiële kopers.
- 5.6 De Raad is daarom van oordeel dat ook het tweede onderdeel van de klacht gegrond is.

6. Uitspraak:

- 6.1 De Raad van Toezicht Noord verklaart beide onderdelen van de klacht gegrond.
- 6.2 De Raad van Toezicht legt aan de makelaar de maatregel van berisping op.
- 6.3 De Raad veroordeelt de makelaar tot betaling van een bedrag van € 3.255,- (inclusief 21% BTW) aan de NVM als bijdrage in de kosten van de behandeling. Dit bedrag dient te worden overgemaakt op rekeningnummer NL45INGB0687212588 (BIC INGB NL2A) onder vermelding van NVM Noord 041; kosten procedure.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer, op 6 maart 2018.

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en de plaatsvervangend secretaris op 7 maart 2018.

w.g.
mr. B. van den Bosch,
plv. voorzitter

w.g.
mr. G.W. Brouwer,
plv. secretaris

Voor gewaarmerkt afschrift:

G.W. Brouwer,
plv. secretaris

Verzonden op: 7 maart 2018