



22027 RvT West

Klacht van niet-opdrachtgever. Informatie aan niet opdrachtgever.

Klagers kopen een woning waarbij beklagde de verkopend makelaar was. In de verkoopdocumentatie wordt gesproken over een grote kelder. Bij de bezichtiging wordt deze kelder ook getoond. Bij levering blijkt echter dat de kelder geen privé-eigendom is maar gedeeld eigendom binnen de VvE. Klagers treffen op dat moment een regeling met de verkopers en beklagde. Desondanks wordt een klacht ingediend. Klagers vinden dat beklagde hen onjuist heeft geïnformeerd. De Raad verklaart deze klacht gegrond.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

[R.] en [O.]

wonende te [woonplaats],
klagers,

contra:

1. [S.],

2. [E. B.V.]

kantoorhoudende te [woonplaats],
beklaagden,

1. De klacht is door klager ingediend per mail van 20 februari 2022 en doorgezonden aan de Raad op 2 juni 2022. Het verweer is vervat in een op 20 juni 2022 namens beklagden ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 16 november 2022. Ter zitting waren aanwezig klagers in persoon alsmede beklagden in de persoon van de heer [S.]. De heer [S.] zal hieronder verder worden aangeduid als “de makelaar”.



3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door:
 - a) met betrekking tot de bij beklaagden in verkoop zijnde parterrewoning niet te vermelden dat de kelders, die in de verkoopdocumentatie als onderdeel van die parterrewoning werden gepresenteerd, geen onderdeel waren van de splitsing in appartementsrechten, zodat deze kelders niet tot het privé-gedeelte van de parterrewoning behoorden;
 - b) zich tijdens het overleg over een oplossing van op de dag van levering aan het licht gekomen probleem met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten onredelijk op te stellen, meer in het bijzonder door aan het betalen van een vergoeding aan klagers in verband met de oplossing van het probleem de voorwaarde te verbinden dat de door klagers te verlenen finale kwijting niet alleen ten behoeve van de verkoper gold, maar ook ten behoeve van beklaagden zelf.

4. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat
 - a) de makelaar heeft geconstateerd dat de kelders geen onderdeel waren van de splitsing, maar heeft dit ten onrechte niet in de verkoopdocumentatie of anderszins ter sprake gebracht; dat is een fout maar beklaagden zijn niet voor hun verantwoordelijkheid weggelopen. Beklaagden hebben, toen het probleem aan het licht kwam, actief gezocht naar en bijgedragen aan een oplossing voor deze tekortkoming; volgens beklaagden hadden klagers er ook voor kunnen kiezen om een aankoopmakelaar in te schakelen die de splitsing had kunnen beoordelen;
 - b) klagers bewust hebben ingestemd met het verlenen van finale kwijting, ook aan beklaagden; daarbij was het niet onredelijk van beklaagden om tegenover het betalen van een vergoeding aan klagers van klagers te verlangen dat ook beklaagden finaal zouden worden gekweten, omdat een deel van die vergoeding voor rekening van beklaagden kwam.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:



- a) beklaagden traden op als verkopend makelaar van de aan [adres] gelegen parterrewoning (“de Parterrewoning”);
- b) de door beklaagden opgestelde verkoopdocumentatie vermeldt onder meer dat tot de Parterrewoning twee kelders met een oppervlakte van samen 79 m² behoren; in het aan klagers ter hand gestelde meetrapport zijn beide kelders meegenomen; bij de bezichtiging zijn de kelders getoond;
- c) op 10 oktober 2021 hebben klagers de Parterrewoning gekocht voor een koopprijs van EUR 500.000 k.k.; levering zou plaatsvinden op 1 december 2021;
- d) op de dag dat levering zou plaatsvinden bleek dat zich in één van de kelders spullen bevonden van de eigenaar van het op de tweede verdieping gelegen appartement;
- e) bij de notaris werd vervolgens aan klagers duidelijk dat de kelders niet in de splitsing in appartementsrechten waren betrokken en daarom in juridische zin niet tot het privé-gedeelte van de Parterrewoning behoorden;
- f) vervolgens hebben klagers en beklaagden, mede optredend voor hun opdrachtgever, tussen 1 en 3 december 2021 per mail onderhandeld over compensatie van klagers voor het feit dat de kelders niet – volgens de splitsingsakte - tot het privé-gedeelte van de Parterrewoning behoorden;
- g) deze mailwisseling heeft er op 3 december 2021 in geresulteerd dat bij de levering van de Parterrewoning tegenover finale kwijting van zowel de opdrachtgever van beklaagden als van beklaagden zelf een vergoeding van EUR 17.500 aan klagers is voldaan;
- h) de levering van de Parterrewoning heeft vervolgens op 3 december 2021 plaatsgevonden; in de akte van levering is het volgende opgenomen:



AANVULLENDE BEPALING

Door verkoper en koper is in verband met de onder de woning gelegen kelderruimten welke ruimten niet is opgenomen in de splitsingsakte casu quo splitsingstekening, aanvullend overeengekomen dat door verkoper aan koper een bedrag groot zeventienduizend vijfhonderd euro (€ 17.500,00) zal worden vergoed tegen finale kwijting-jegens verkoper alsmede jegens diens makelaar. De hierover gemaakte afspraken zijn opgenomen in de mailwisseling tussen verkoper casu quo diens makelaar en koper. Een kopie van deze mailwisseling is aan deze akte gehecht.

6. Met betrekking tot de klachtonderdelen overweegt de Raad dat de Raad geen uitspraak doet over civielrechtelijke aansprakelijkheid en/of schadevergoeding. De Raad beoordeelt of beklagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld.
7. Klachtonderdeel a is gegrond. De Raad acht het onzorgvuldig dat de makelaar, die had onderkend dat de kelders niet in de splitsing waren betrokken, in de verkoopdocumentatie daarover geen enkel voorbehoud heeft gemaakt en/of potentiële kopers daarover anderszins heeft geïnformeerd. Beklaagden hadden hierover aan (potentiële) kopers op voorhand duidelijkheid dienen te verschaffen, niet alleen om te voorkomen dat klagers onverwacht met het feit dat de kelders niet in de splitsing werden betrokken werden geconfronteerd, maar ook met het oog op de belangen van hun opdrachtgever om niet met aansprakelijkheden te worden geconfronteerd. Aan de verplichting van beklagden om ervoor te zorgen dat over de status van de kelders geen onduidelijkheid kon ontstaan doet niet af dat klagers ervoor hadden kunnen kiezen om een aankoopmakelaar in te schakelen. Op beklagden rust ingevolge artikel 1 van de NVM Erecode een zelfstandige verplichting om te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten, los van een eventuele aankoopmakelaar.
8. Klachtonderdeel b acht de Raad evenwel niet gegrond. Hoewel de Raad er alle begrip voor heeft dat klagers buitengewoon onaangenaam verrast werden en met een stressvolle situatie werden geconfronteerd toen op de dag van de levering bleek dat de juridische status van de kelders niet was vastgelegd, zijn beklagden onmiddellijk met klagers in overleg getreden over een oplossing en hebben beklagden voortvarend richting klagers gereageerd en gecommuniceerd. Het feit dat beklagden als voorwaarde voor betaling van een vergoeding hebben gesteld dat (ook) beklagden finale kwijting zouden krijgen acht de Raad op zich niet tuchtrechtelijk laakbaar, gezien het feit dat zij aan die vergoeding een bijdrage leverden.



9. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht deels gegrond en deels ongegrond is.
10. Met betrekking tot de strafmaat is de Raad van oordeel dat gezien de bijzondere omstandigheid dat tussen beklaagden en klagers finale kwijting is overeengekomen en beklaagden eraan hebben bijgedragen dat het ontstane geschil is opgelost voor oplegging van een maatregel geen aanleiding is. Wel zullen beklaagden in de kosten van de klachtprocedure worden veroordeeld. Het betaalde klachtgeld dient aan klagers te worden gerestitueerd.

Uitspraak doende:

verklaart de klacht gegrond voor zover het klachtonderdeel a betreft en ongegrond voor zover het klachtonderdeel b betreft;

veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur).

Verstaat dat aan klagers het door hen betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 7 december 2022

door mr. F. Damsteegt, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
mr. J.A. Huijgen, secretaris.