

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Beweerdelijk onjuiste mededelingen over nieuwbouwappartement.

Klagers kopen een nog te realiseren appartement in een voormalig fabrieksgebouw. Zij vragen de verkopende makelaar of in hun appartement een entresol door de aannemer valt te verwezenlijken. Deze voorziening komt niet voor op de meerwerklijst. De makelaar brengt tot tweemaal toe het verzoek van klagers over maar zonder succes. Klagers verwijten de makelaar onjuiste voorlichting. Net als de raad van toezicht kan de Centrale Raad dit niet vaststellen. Evenmin is het klachtonderdeel gegrond dat de makelaar gezegd zou hebben dat de scheidingsmuren dragend zijn - klagers verklaren in de koopakte dat zij alle, ook de technische omschrijvingen, hebben ontvangen; daarin staat dat binnenmuren niet-dragend zijn. Uit de verkooptekeningen blijkt dat de hoogte van de begane grond appartementen 3,95 m is en het is onwaarschijnlijk dat de makelaar anders heeft gezegd, zoals klagers beweren.

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

de heer **G. R.** en mevrouw **N. J.**
wonende te W,
appellanten/tevens klagers in eerste aanleg,

tegen

de heer **R. T.**, Aangesloten NVM-makelaar,
kantoorhoudende te Z,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Appellanten/klagers in eerste aanleg (hierna: klagers) hebben bij per e-mail verzonden brief van 6 september 2022 beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam (hierna: Raad van Toezicht) van 25 juli 2022.
- 1.2 Geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: ‘de Makelaar’) heeft bij verweerschrift van 30 september 2022 op het beroepschrift van klagers gereageerd.
- 1.3 De mondelinge behandeling heeft op 31 januari 2023 plaatsgevonden. Op de zitting was - naast de

leden van de Centrale Raad van Toezicht - de Makelaar aanwezig. Klagers zijn zonder voorafgaand bericht niet verschenen. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de Makelaar vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord en aan het slot zijn standpunt nader toegelicht.

2. De feiten

2.1 De Centrale Raad van Toezicht gaat uit van de feiten zoals die door de Raad van Toezicht zijn vastgesteld.

3. Waar gaat het om

3.1 Klagers hebben een appartement gekocht in het gebouw M te W (hierna: het appartement). Volgens klagers heeft de Makelaar voor de aankoop van het appartement aan hen gezegd dat de muren van het appartement draagmuren zijn, de plafondhoogte 4,45 meter is en dat een entresol na de oplevering van het appartement nog eenvoudig te plaatsen is. Ook zouden klagers volgens de Makelaar kunnen proberen om de entresol door de bouwer van het complex te laten realiseren op het moment dat het project nog niet gereed was. Vanwege deze mededelingen van de Makelaar hebben klagers besloten het appartement te kopen.

Uit een na de koop met de uitvoerder van het project gevoerd gesprek is klagers gebleken dat de muren van het appartement geen draagmuren zijn. De aannemer was niet bereid de entresol als meerwerk in het appartement aan te brengen. Ook liet de aannemer klagers weten dat het appartement slechts 4 meter hoog zou worden.

Klagers maken de Makelaar het verwijt dat hij onjuiste informatie heeft verstrekt over de mogelijkheid van het aanbrengen van de entresol en de werkelijke hoogte van het appartement. Zij hebben hierover een tuchtklacht ingediend.

3.2 De Raad van Toezicht heeft als volgt op de klacht beslist. De Makelaar betwist de volgens klagers door hem gedane mondelinge mededelingen. Nu in de technische omschrijving van het appartement staat vermeld dat binnenwanden geen draagmuren zijn, acht de Raad van Toezicht het zeer onwaarschijnlijk dat de Makelaar zou hebben gezegd dat dat wel het geval is. Uit de door klagers ondertekende meerwerklijst volgt dat het aanbrengen van een entresol tijdens de bouw niet als mogelijkheid was opgenomen. Klagers wisten dat, omdat zij de aannemer hebben verzocht om na te gaan of het inbouwen van een entresol toch mogelijk was. Niet is gebleken dat de Makelaar tegen hen zou hebben gezegd dat er met de aannemer “wel iets te regelen” zou zijn. Klagers hebben evenmin bewijs geleverd van hun stelling dat het appartement bij aankoop een hoogte van 4,45 meter zou hebben. De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

3.3 De Centrale Raad van Toezicht vindt dat de Raad van Toezicht een juiste beslissing heeft genomen. De Centrale Raad van Toezicht zal hierna op basis van de argumenten die klagers in hoger beroep hebben aangevoerd deze beslissing uitleggen.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

Argumenten klager in hoger beroep

4.1 Klagers hebben samengevat in hoger beroep de volgende argumenten aangevoerd:

A. Klagers wensten een entresol in het appartement aan te brengen en zijn hiervoor afgegaan op de expertise van de Makelaar. De Makelaar heeft gezegd dat sprake was van dragende muren

en dat een entresol daar later nog kon worden gerealiseerd. De technische omschrijving waar de Makelaar naar verwijst, waaruit zou blijken dat geen entresol kon worden gerealiseerd, was ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst niet voorhanden.

- B. De hoogte van het appartement zou volgens de verkoopbrochure hoger zijn dan dat daadwerkelijk is gerealiseerd.

(A) mededelingen Makelaar omtrent (draagmuren en) entresol

- 4.2 De Makelaar heeft betwist dat hij zou hebben gezegd dat sprake was van dragende muren in het appartement.
- 4.3 Vast staat dat uit artikel 17 van de technische omschrijving blijkt dat de binnenwanden geen dragende muren zijn. De Makelaar heeft een e-mail overgelegd van 2 februari 2021, waaruit blijkt dat de technische omschrijving alsmede andere documentatie voor klagers te raadplegen was via een link die aan hen is toegestuurd. In de door klagers getekende koopovereenkomst op 19 februari 2021 hebben klagers verklaard een afschrift te hebben ontvangen van alle documentatie, waartoe ook de technische omschrijving behoort.
- 4.4 Tegen deze achtergrond hebben klagers onvoldoende aannemelijk gemaakt dat Makelaar de door hen gestelde mededeling heeft gedaan. De enkele verklaring van klagers is gelet op de e-mail van 2 februari 2021 en de mededeling in de koopovereenkomst onvoldoende.
- 4.5 Klagers wilden in hun appartement een entresol en hebben daarvoor contact gezocht met de uitvoerder en de aannemer. De aannemer wilde de entresol niet als meerwerk uitvoeren. Klagers hebben de Makelaar daarover geïnformeerd. De Makelaar heeft vervolgens ten behoeve van klagers zich ingespannen en met de aannemer overleg gevoerd om in afwijking van de contractdocumenten toch een entresol in het door klagers gekochte appartement te realiseren. De aannemer bleef bij zijn standpunt. De omstandigheid dat de aannemer niet heeft willen meewerken aan het plaatsen van een entresol kan de Makelaar niet worden toegerekend. Er is dan ook geen sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen door de Makelaar.

(B) mededelingen over hoogte appartement

- 4.6 De Makelaar betwist dat hij in de verkoopdocumentatie onjuiste mededelingen over de hoogte van het appartement van klagers op de begane grond heeft opgenomen. Ter ondersteuning heeft de Makelaar verwezen naar de overgelegde verkooptekeningen van 24 september 2020 waaruit de hoogte van de begane grond appartementen zonder entresol van 3,95 m blijkt. De Makelaar wijst erop dat de tekening waarnaar klagers in hun beroepschrift verwijzen een geveltekening is. Voorts is de brief van de aannemer van 25 januari 2022 een algemene brief die niet specifiek over het begane grond appartement van klagers gaat.
- 4.7 De stelling van klagers over de door de Makelaar verstrekte informatie over de hoogte van het appartement is gelet op de gemotiveerde en onderbouwde betwisting door de Makelaar door klagers niet aannemelijk gemaakt.

5. **Slotsom**

- 5.1 De argumenten van klagers falen. De Centrale Raad van Toezicht zal de uitspraak van de Raad van

Toezicht bevestigen.

6. **Beslissing in hoger beroep**

6.1 Bevestigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 25 juli 2022, verzonden op 27 juli 2022.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 31 maart 2023.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris