

20-14 RvT Amsterdam

RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Meetinstructie niet van toepassing op bedrijfsgebouw. Maatvoering opgemaakt uit tekening bij nieuwbouw.

Klager koopt een nieuw gebouwd appartementsrecht bestaande uit een garagebox die door beklaagde te koop wordt aangeboden. Bij de bezichtiging wordt hem verteld dat de maatvoering 7 bij 3 meter is. Nadat de box geleverd is blijkt de breedte slechts 2,83 m te bedragen. De makelaar was met deze afwijkende maat niet bekend toen klager hem hierover benaderde. In overleg met de opdrachtgever wordt hem de mogelijkheid geboden de box terug te leveren. Klager ziet daarvan af – hij wil schadevergoeding.

De raad van toezicht kan over dat laatste niet oordelen. De meetinstructie geldt voor woningen en niet voor bedrijfsunits zoals garageboxen. Bovendien viel er voor de makelaar niets op te meten toen hij de verkoopopdracht kreeg – er was toen immers nog niets gebouwd en dus mocht hij afgaan op de tekeningen. De klacht is ongegrond.

22/19 DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **S. van O.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de besloten vennootschap **W Bedrijfsmakelaars B.V.**, (hierna: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij e-mail van 31 juli 2019, voorzien van vijf bijlagen. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij e-mail van 17 september 2019. Klager heeft zijn standpunt vervolgens nader toegelicht bij e-mail van 18 september 2019, waarna door beklaagde nog is gereageerd bij e-mail van 23 september 2019.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 12 november 2019, is klager in persoon verschenen, bijgestaan door zijn partner, de heer G. C.. Namens beklaagde is verschenen de heer R. V..

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Op 29 april 2019 hebben klager en zijn partner, de heer C, een koop/ aannemingsovereenkomst gesloten met B.I. Vastgoed BV zulks voor een totaalbedrag van € 45.919,50 inclusief BTW. Het gekochte betrof - kort samengevat - een appartementsrecht, zijnde een garagebox aan de L-weg 9-11 te H. De garagebox maakte onderdeel uit van een groot complex garageboxen. Beklaagde trad op als makelaar voor de verkoper van het complex.

- Voorafgaande aan het sluiten van de koop/aannemingsovereenkomst hebben klager en zijn partner het complex, waaronder de nadien door hen gekochte garagebox, bezichtigd. Het complex was op dat moment reeds gebouwd. Ten tijde van de bezichtiging, waarbij beklagde niet aanwezig was, werd de laatste hand gelegd aan de beplanting rondom het complex.

- Volgens de door beklagde aan klager verstrekte plattegrond zou de garagebox een inwendige afmeting van 7 x 3 meter hebben.

- Nadat de garagebox aan klager en zijn partner was geleverd, heeft klager in verband met de voorgenomen aanschaf van een stellingkast de garagebox opgemeten. Daarbij is klager gebleken dat de garage niet 3 meter breed was, zoals hem in het kader van de aankoop was voorgehouden, doch slechts 2.83 meter. Klager heeft vervolgens contact opgenomen met beklagde en zijn bevindingen aan deze meegedeeld. Het bleek beklagde inmiddels naar aanleiding van klachten van andere kopers bekend te zijn dat de garageboxen een afwijkende maatvoering hadden. Beklaagde liet weten dat haar opdrachtgever, de verkoper, eenieder die een garagebox in het project had gekocht de gelegenheid bood de garagebox terug te leveren.

- Klager heeft van laatstgenoemde mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Hij en zijn partner hadden kort na de koop van de garagebox een open sportauto aangeschaft, die op grond van de door de verzekering gestelde voorwaarden in een afgesloten garagebox gestald diende te worden.

- Klager wilde de koop derhalve niet terugdraaien. In plaats daarvan wenst hij financiële compensatie voor het feit dat de garagebox kleiner was uitgevallen dan hem was voorgespiegeld. Beklaagde dan wel haar opdrachtgever wensten deze financiële compensatie niet te verstrekken.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij aan klager een bedrijfsunit/garagebox heeft verkocht die na aankoop door

en levering daarvan aan klager kleiner bleek te zijn dan aan klager vóór de aankoop was voorgehouden. Beklaagde heeft klager derhalve onjuiste maten opgegeven. Naar het oordeel van klager had beklagde de Meetinstructie van de Vereniging dienen te volgen, doch beklagde heeft dit laatste achterwege gelaten. Klager heeft als gevolg van de afwijkende maatvoering van de aan hem verkochte garage schade geleden en hij is van oordeel dat beklagde dit financiële nadeel dient te compenseren.

HET VERWEER

Beklaagde betwist niet dat de garagebox na de bouw en oplevering daarvan kleiner is uitgevallen. Zij stelt echter dat zij van haar opdrachtgever een nog te bouwen nieuwbouwproject in verkoop heeft gekregen. Omdat er ten tijde van de opdrachtverlening nog niets was gebouwd, heeft beklagde ook niets kunnen nameten. Zij heeft zich in de aanbieding van de garageboxen gebaseerd op de documenten die haar bij aanvang van de verkoopopdracht door de ontwikkelaar van het project waren verschaft. Beklaagde stelt dat zij ten tijde van de verkoop van de garagebox aan klager nog niet op de hoogte was van het feit dat deze kleiner was uitgevallen dan opgegeven. Op dat moment had nog niemand over de afwijkende maatvoering geklaagd en beklagde had dan ook geen aanleiding om de garagebox voorafgaande aan de verkoop daarvan aan klager op te meten.

Toen ten tijde van de oplevering van de boxen bleek dat deze kleiner waren uitgevallen dan de informatie die in de documentatie was vermeld, heeft de verkoper alle kopers van de units de gelegenheid geboden deze terug te leveren, teneinde het nadeel voor de kopers op te heffen. De omstandigheid dat klager van deze mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt, komt voor rekening van klager zelf, aldus beklagde. Tenslotte betwist beklagde dat klager schade heeft geleden. Zij wijst er op dat inmiddels de eerste garageboxen na oplevering daarvan alweer met winst zijn doorverkocht. Beklaagde is derhalve van mening dat zij niet klachtwaardig heeft gehandeld.

DE BEOORDELING

Allereerst wijst de Raad er op dat hij gezien zijn beperkte taak niet bevoegd is een uitspraak te doen over de schade die klager gesteld te hebben geleden door het handelen dan wel nalaten van beklagde. Dat oordeel is aan de burgerlijke rechter voorbehouden.

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klager heeft gesteld dat beklaagde de binnen de Vereniging geldende Meet-instructie had dienen te volgen ten aanzien van de door haar te koop aangeboden garagebox. De Raad deelt deze mening van klager niet. De Meetinstructie is van toepassing op door makelaars te koop aangeboden woningen. Voor op zichzelf staande bedrijfsunits dan wel garageboxen geldt deze Meetinstructie niet.

Een en ander neemt niet weg dat een makelaar die een ander gebouw dan een woning in verkoop krijgt in zijn aanbieding de juiste maten van dat object dient te vermelden.

In het onderhavig geval kreeg beklaagde een nog niet gebouwd nieuwbouwproject in verkoop. Voor beklaagde viel er ten tijde van de aanvaarding van zijn opdracht niets na te meten. Beklaagde mocht er op dat moment op vertrouwen dat de door zijn opdrachtgever, dan wel de projectontwikkelaar opgegeven maten van de te bouwen garageboxen juist waren en zij mocht dan ook die maten in haar aanbieding vermelden.

Zoals door klager is gesteld en door beklaagde niet is weersproken, was de door klager gekochte garagebox reeds geheel gebouwd op het moment dat de koopovereenkomst met klager tot stand kwam. Voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst bestond voor beklaagde derhalve de mogelijkheid om de garagebox op te meten.

De Raad ziet zich gesteld voor de vraag of op beklaagde de plicht rustte de garagebox die zij aan klager heeft verkocht voorafgaande aan die verkoop op te meten.

De Raad beantwoordt die vraag ontkennend.

Klager heeft zijn garagebox gekocht op een moment dat deze reeds was gebouwd, doch nog voordat de officiële oplevering daarvan aan de verkoper had plaatsgevonden. Door beklaagde is onweersproken gesteld dat haar op het moment van de verkoop van de garagebox aan klager nog geen enkel signaal (van de kopers van de andere garageboxen) had bereikt dat de maten van de boxen afweken van hetgeen in de documentatie was vermeld. Beklaagde had op dat moment geen reden om aan te nemen dat de opgegeven maten niet juist bleken te zijn. Op haar rustte dan ook niet de plicht om voorafgaande aan de verkoop van de garagebox aan klager deze zelf na te meten.

De Raad verklaart de klacht **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM,

mr. J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 28 november 2019.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen 8 weken na dagtekening van de brief waarbij hem / haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden, in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten: secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.