

20-30 RvT West

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Bouwkundige en onderhoudstoestand. Inpandige berging aangeduid als garage.

Klager heeft een woning gekocht die beklaagde in verkoop had. Klager verwijt beklaagde dat hij onjuiste informatie heeft verstrekt door een inpandige berging als garage aan te bieden. De Raad stelt vast dat de door de verkoper aan beklaagde aangeleverde informatie over de betreffende ruimte niet eensluidend was. Beklaagde had hier onder de onderhavige omstandigheden nader onderzoek naar moeten doen. De klacht is gegrond.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ref: 19/08

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

[A]

wonende te D.,
gezamenlijk hierna te noemen: klager,

contra:

[Makelaar X]

en

[Makelaarskantoor Y]

kantoorhoudende te R.,
gezamenlijk hierna te noemen: beklaagde,

1. De klacht is door klager ingediend bij e-mail bericht van 11 oktober 2019 en doorgestuurd naar de Raad op 12 november 2019. Het verweer is vervat in een door beklaagde ingediend verweerschrift gedateerd 9 december 2019.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 17 januari 2020. Ter zitting waren aanwezig klager, zijn echtgenote en beklaagde. De klacht van klager richt zich tegen [makelaarskantoor Y], NVM lid, en de heer [X], NVM makelaar.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klager stelt dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door als verkopend makelaar, op Funda, een verkeerde voorstelling van zaken te geven door een berging van een woning als garage van een woning aan te bieden.
4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Beklaagde stelt dat hij en zijn opdrachtgever (de verkoper van de woning) ten tijde van de verkoop niet op de hoogte waren dat er conform bouwbesluit extra voorzieningen getroffen dienden te worden om de inpandige berging als garage te gebruiken.

De opdrachtgever was de eerste eigenaar van de woning. Hij heeft de woning indertijd gevonden via een advertentie in een landelijk dagblad waarin melding werd gemaakt van een "fraaie twee-onder-een-kap-woning met garage". Volgens beklaagde zou verkoper door de bouwmaatschappij niet op de hoogte zijn gesteld van de inhoud van de (e-mail)berichten van de gemeente B. uit 2001 en 2002 aan de bouwmaatschappij, zoals deze door klager bij zijn klaagschrift zijn overgelegd.

Beklaagde stelt dat gezien de afmetingen van de inpandige ruimte, de aanwezigheid van een garagedeur en een plattegrond van het type [woningtype B] waarop in deze inpandige ruimte zelfs een auto staat ingetekend, ook doet vermoeden dat de kopers destijds niet juist zijn geïnformeerd door de bouwmaatschappij.

De Raad begrijpt dat beklaagde daarnaast stelt dat van hem niet kan worden verwacht dat hij bij de gemeente onderzoek verricht in het nieuwbouwdossier van bijna twintig jaar geleden, gelet op het enkele feit dat op een andere plattegrond "berging" staat vermeld.

Verder stelt beklaagde dat de gemeente in een e-mail aan de verkoper heeft bevestigd dat de inpandige ruimte als garage mag worden gebruikt na vrij eenvoudige aanpassingen te hebben aangebracht.

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

- a) Beklaagde is opgetreden als verkopend makelaar van de aan de [adres] gelegen woning ("de woning");
- b) Klager is eigenaar geworden van de woning.
- c) Op de website van Funda en in de door beklagde verstrekte verkoopbrochure van de woning stond vermeld

Garage

Inpandige garage voorzien van een roldeur en een plavuizenvloer. De garage is verwarmd en voorzien van elektra. Achterin de garage is een ruime bergkast gemaakt waarin de pomp van de vloerverwarming is opgesteld.

- d) Klager heeft verschillende stukken overlegd, die hij in het bouwdepot van de gemeente B. heeft gevonden. In een bericht van de gemeente B. aan de bouwmaatschappij van 6 februari 2002 is, voor zover in deze relevant, door de gemeente aan de bouwmaatschappij het volgende geschreven:

Hierbij merkt u de garage aan als berging, waardoor u niet hoeft te voldoen aan de eis van de warmteweerstand van tenminste $R_c=2,5$ voor de scheidingsconstructies (...). Ik neem aan dat u in de verkoopovereenkomst dan ook geen "garages" hebt verkocht. Indien bij ingebruikname de berging wordt gebruikt voor stalling van motorvoertuigen, zal het college van Burgermeesters en wethouders worden geadviseerd om tot handhaving over te gaan. Bij een eventuele verkoop van inpandige garages door u kunnen betreffende kopers de schade hiervan op u (privaatrechtelijk) verhalen.

Overigens merkt u bij punt 7 betreffende ruimte ineens weer wel als garage!

In een e-mail van de gemeente B. aan een voor de Raad onbekend persoon van 12 april 2002 inzake 3 bouwvergunningen staat vermeld:

(...) Ter info. verzoek ik je rekening te houden met het gegeven dat ondanks de aanwezigheid van kanteldeuren in de gevel er uitdrukkelijk geen garages zijn aangevraagd en vergund. Dit betreffen aldus bergingen en geen garages. Zodoende hoeft er niet te worden voldaan aan een grotere ventilatievoud en inpandige warmte isolerende binnenwanden. Ik heb de bouwmaatschappij (red.) er schriftelijk op gewezen dat ze deze inpandige bergingen expliciet in de verkoopovereenkomsten moeten benoemen, omdat er anders juridische gevolgen kunnen ontstaan (vanuit de kopers). Ik heb de bouwmaatschappij (red.) erop geattendeerd dat wij gaan handhaven, zodra iemand een motorvoertuig gaat stallen in de berging. (...)

.....

[.....].... 20 woningen aan de [straatnaam]

- e) Op 15 augustus 2019 heeft de gemeente B. een e-mail gestuurd naar de verkoper van de woning:

In antwoord op uw onderstaande email deel ik u mee dat u de inpandige berging als garage kunt gebruiken indien u de volgende voorzieningen treft:

- 1. Ventilatie-roosters in de garagedeur aanbrengen conform eis Bouwbesluit.*
- 2. Binnenwanden alsmede plafond voorzien van warmte-isolatie met een warmte-weerstandswaarde van tenminste $R_c=2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$."*

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

De Raad stelt bij zijn beoordeling voorop dat beklagde niet in opdracht van klager handelde, maar in opdracht van de eigenaar/verkoper. Beklaagde diende dus niet primair de belangen van klager te behartigen, maar van zijn opdrachtgever.

Kern van de klacht is dat beklagde niet heeft gesignaleerd en aan klager heeft gemeld dat een berging als garage is aangeboden.

Beklaagde heeft daartegen samengevat het volgende aangevoerd. Hij is afgegaan op de informatie die hij van zijn opdrachtgever aangeleverd heeft gekregen en ten tijde van het vergunnen van de koopopdracht verkeerde verkoper in de veronderstelling eigenaar te zijn van een twee-onder-een-kap-woning met inpandige garage. Gezien de afmetingen van de inpandige ruimte en de aanwezigheid van een garagedeur en een plattegrond van het type woning ("[woningtype B]") waarop in deze inpandige ruimte een auto ingetekend staat, doet vermoeden dat de kopers vanuit de nieuwbouw destijds niet juist geïnformeerd zijn. Het enkele feit dat op de originele plattegrond behorende bij de originele verkoopbrochure van de nieuwbouwwoningen 'berging' vermeld staat, rechtvaardigt niet dat beklagde nader onderzoek had moeten doen.

De Raad stelt het volgende voorop. Op een verkopend makelaar rust de verplichting om aan aspirant-kopers de voor het nemen van een aankoopbeslissing essentiële informatie te verstrekken. De verkopend makelaar mag in beginsel vertrouwen op de juistheid van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie. Vast staat dat beklagde bij het verstrekken van de opdracht beschikte over de originele verkoopbrochure en een plattegrond van de betreffende woning. Op deze plattegrond is bij het type woning waarvoor de opdracht was verstrekt, opgenomen dat er een "berging" is en geen "garage". Gelet hierop en de andere stukken, waaruit beklagde uiteindelijk heeft opgemaakt dat sprake was van een "garage" is de Raad van oordeel dat in dit geval sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden die meebrengen dat beklagde nader onderzoek had moeten doen naar de status van de berging/garage. De Raad betreft daarbij de omstandigheid dat de door verkoper aangeleverde informatie niet eensluidend is en het essentiële informatie betreft voor de potentiële kopers. Ter zitting heeft beklagde

bevestigd een dergelijk onderzoek niet te hebben gedaan. Indien dat wel was gedaan had beklagde klager feitelijk juist kunnen informeren.

De klacht is derhalve gegrond.

Uitspraak doende: verklaart de klacht gegrond.

Legt aan beklagde de maatregel op van berisping en veroordeelt beklagde tot betaling van de kosten van deze klachtenprocedure tot een bedrag van € 2.650,00 te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbend factuur).

Verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,00 zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gedaan te Rotterdam op februari 2020 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris.

A.F.L. Geerdes

M. Boender-Radder