

Geen berging aanwezig bij appartement. Eenmalig contact met makelaar-verkoper. Eigen makelaar-koper.

Klager bezichtigt samen met zijn eigen makelaar een aantal appartementen in hetzelfde complex. Daarbij wordt ook de ruimte bezocht waar de bergingen zich bevinden. Op een van de deuren staat het nummer 18N dat hoort bij een appartement dat op dat moment nog niet te koop is. Niet veel later koopt klager nr 18N via een andere makelaar die dit object collegiaal met beklagde in portefeuille heeft. Klager heeft verder alleen contact met die collega. Pas na de levering ontdekt klager dat nr 18N niet over een berging beschikt.

Het verwijt aan beklagde dat deze onjuiste voorlichting verstrekte, acht de raad niet terecht. Ten eerste is niet duidelijk of tijdens de bezichtiging expliciet door de makelaar is gezegd dat bij nr 18N een berging hoorde, ten tweede is het contact tussen klager en beklagde beperkt gebleven tot die ene bezichtiging. Als de berging voor klager essentieel was, had hij nadere inlichtingen moeten vragen.

De Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM geeft uitspraak in de zaak van:

De heer **E. VAN O.**, wonende te H (Zwitserland), hierna te noemen: "klager"

tegen:

R MAKELAARS, makelaars o.g. te U, lid van de NVM, hierna te noemen: "beklaagde"

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klager heeft bij brief d.d. 3 maart 2015, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft brief d.d. 16 april 2015 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 18 september 2015 zijn verschenen:
 - klager, vergezeld van Mevrouw M. van D Makelaars;
 - beklagde.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. De door klager na de zitting aan de Raad van toezicht toegezonden stukken, zijn niet in behandeling genomen, omdat de behandeling van de klacht ter zitting van 19 september 2015 is gesloten.

2. De feiten

-
- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
 - 2.2 Klager heeft, samen met mevrouw M. van D Makelaars als zijn makelaar, op 20 juni 2014 een aantal appartementen bezichtigd in het appartementencomplex aan de W-dijk in U. Van de zijde van verkopers was daarbij aanwezig de heer L. van beklagde.
 - 2.3 Door partijen zijn in ieder geval bezichtigd de appartementen met de nummers 18N en 18E. Daarnaast hebben partijen in het appartementencomplex de ruimte bezichtigd, waarin de bergingen van de diverse appartementen zich bevinden. Op (tenminste) één van de bergingen stond een bordje met het nummer 18N.
 - 2.4 Kort na 20 juni 2014 heeft beklagde contact gezocht met P Makelaars, die het appartement W-dijk 18N met beklagde in collegiale verkoop had en bij wie vervolgens door klager een bod is uitgebracht op W-dijk 18N. Tussen de verkoper en klager is overeenstemming bereikt. Het appartement 18N is op 29 augustus 2014 aan klager geleverd.
 - 2.5 Het appartement 18N beschikt niet over een berging.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klager heeft het appartement aan de W-dijk 18N gekocht in de veronderstelling dat betreffend appartement over een berging beschikte. Een berging was voor klager essentieel. Bij de bezichtiging op 20 juni 2014 heeft beklagde informatie verstrekt, waaruit klager mocht opmaken dat W-dijk 18N beschikte over een berging. Daarnaast stond op Funda dat W-dijk 18N beschikte over een berging.
- 3.3 Na de bezichtiging heeft klager geen contact kunnen krijgen met beklagde en uiteindelijk via P Makelaars een bod uitgebracht en het appartement aangekocht. Na de levering op 29 augustus 2014 bleek er geen berging bij het appartement te zitten. Beklagde heeft klager aldus tijdens de bezichtiging onjuist geïnformeerd over een voor klager essentiële voorwaarde voor het aankopen van het appartement.
- 3.3 Door aldus te handelen heeft beklagde laakbaar gehandeld.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De heer L. van beklagde is door klager benaderd voor een bezichtiging van appartement 18E aan de W-dijk in U. Op 20 juni 2014 heeft die bezichtiging plaatsgevonden, waarbij ook appartement 18N is bezichtigd. Dat appartement stond op dat moment nog niet in de verkoop en dus ook niet op Funda. In het kader van de bezichtiging is ook de bergingsruimte bezocht. Op (tenminste) één van de bergingen

hing een bordje met 18N. Beklaagde heeft in de bergingsruimte aangegeven niet zeker te weten of 18N ook daadwerkelijk een bergingsruimte had, omdat het betreffende appartement (nog) niet in de verkoop stond en hij niet beschikte over gedetailleerde informatie.

4.3 Na de bezichtiging heeft beklagde geen contact meer gehad met klager en is de onderhandeling over en afronding van de koop van W-dijk 18N verder gelopen via P Makelaars. Door een misverstand stond in de informatie over appartement 18E een verwijzing naar 18N. Uit die informatie had klager niet kunnen opmaken dat 18N beschikte over een berging. Omdat klager verder via een andere makelaar heeft gehandeld, heeft beklagde geen verder onderzoek gedaan naar de vraag of 18N beschikte over een berging en kan hem dat niet worden verweten.

4.5 Beklaagde heeft niet laakbaar gehandeld.

5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 Voor de Raad van Toezicht staat vast dat klager, samen met zijn eigen makelaar en de heer L. van beklagde, de appartementen 18E en 18N, inclusief de bergingsruimte onder in het appartementencomplex, heeft bezichtigd. Op grond van het verhandelde ter zitting is de Raad van Toezicht niet duidelijk geworden wat door wie op welk moment in detail is gezegd over de berging bij appartement 18N. Voor de Raad van Toezicht is niet komen vast te staan dat beklagde tijdens de bezichtiging onomwonden en zonder voorbehoud heeft aangegeven dat appartement 18N zou beschikken over een berging. De informatie die klager heeft gevonden op internet is hierover evenmin voldoende eenduidig.

5.3 Daar komt bij dat klager na de bezichtiging van 20 juni 2014 geen contact meer heeft gehad met beklagde en beklagde dus geen aanleiding heeft hoeven zien nader onderzoek te doen naar de vraag of appartement 18N beschikte over een berging. Er is sprake geweest van een éénmalig contact tussen klager en beklagde. Indien klager al de (gerechtvaardigde) verwachting had dat appartement 18N beschikte over een berging, heeft beklagde niet de gelegenheid gehad die verwachting te onderzoeken en waar nodig bij te stellen.

5.4 Bij dit alles is nog van belang dat kennelijk door klager noch zijn makelaar zelf op enig moment tussen 20 juni 2014 en het moment van levering op 29 augustus deugdelijk onderzoek is gedaan naar de vraag of appartement 18N daadwerkelijk een berging had, terwijl, zo begrijpt de Raad van Toezicht, de bergingen in het appartementencomplex aan de W-dijk zelfstandige kadastrale nummers hebben en ook in de koopovereenkomst tussen partijen niet over een berging wordt gesproken.

5.5 De Raad van Toezicht komt dan ook tot de conclusie dat mogelijk sprake is geweest van een ongelukkige samenloop van omstandigheden, waarbij klager tot na de levering in de veronderstelling heeft verkeerd dat bij het appartement 18N een berging hoorde. Bij de gehele gang van zaken heeft beklagde echter een minimale rol gespeeld en niet is komen vast te staan dat hij bij de bezichtiging van het appartement onomwonden en

zonder voorbehoud uitlatingen heeft gedaan waardoor klager op het verkeerde been is gezet.

5.6 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht van klager:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op 15 oktober tweeduizendvijftien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid, met bijstand van mr. R. Imhof als plaatsvervangend-secretaris.