

Parkeerplaats bij appartementencomplex verkeerd omschreven. Koper gedupeerd.

Klager koopt in het complex waar hij al woonachtig is, een ander appartement omdat dit over een ruimere parkeerplaats in de parkeerkelder beschikt, hetgeen voor hem vanwege zijn gebondenheid aan een rolstoel van belang is. Hij verzoekt de makelaar-verkoper om enige aanvullingen in de koopakte op te nemen in verband met genoemde parkeerplaats. Als klager verhuisd is komt hij tot de ontdekking dat de parkeerplaats die meende gekocht te hebben, aan een andere bewoner toebehoort. De makelaar tracht tevergeefs de 3^{de} eigenaar te bewegen de parkeerplaats aan klager over te doen.

De raad van toezicht is van mening dat de makelaar te kort schoot, met name toen hij de aanvullingen van klager op de koopakte las. Hij had als professionele makelaar die aanvullingen moeten controleren zeker nu hij de omschrijving van de parkeerplaats had overgenomen van de gegevens die hem door de verkoper waren verstrekt en hij de parkeerkelder niet zelf had bezocht. Het feit dat klager hem had meegedeeld de situatie ter plaatse goed te kennen omdat hij al in het complex woonde, disculpeert hem niet.

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

de heer **F.G. N.**, wonende te M, klager,

tegen

de heer **S. T.**, makelaar o.g. te M, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen d.d. 29 april 2011, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, heeft mr. M. Dijkstra, advocaat te Assen, namens klager een klacht tegen beklagde ingediend. Op 1 juni 2011 is het verschuldigde klachtgeld door de Vereniging ontvangen. Bij brief van 6 juni 2011 met bijlagen heeft de afdeling de klacht in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Namens beklagde is een verweerschrift met bijlagen ingediend op 28 juli 2011 door mr. K. van Bladeren, advocaat te Groningen.
- 1.3. Door mr. Dijkstra is op voorhand aan de Raad bij brief met bijlagen van 12 oktober 2011 een aantal producties toegezonden ter toelichting.
- 1.4. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 28 oktober 2011, waar klager is verschenen, vergezeld door zijn echtgenote en zijn advocaat. Beklaagde is eveneens verschenen, vergezeld van zijn advocaat. Bij aanvang van de klachtbehandeling heeft de voorzitter aan partijen doen weten dat de Raad slechts tuchtrechtelijke aspecten van het handelen van beklagde beoordeelt en geen uitspraak doet over een eventuele civielrechtelijke aansprakelijk-

heid of schadevergoeding. Daartoe is bij uitstek de burgerlijk rechter bevoegd.

- 1.5. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord Ter zitting heeft mr. Dijkstra zich bediend van een pleitnotitie.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Klager was belangstellend voor de aankoop van een appartement aan de S-sstraat 39 te M, tevens recht gevend op een appartementsrecht strekkende tot het uitsluitend gebruik van een auto-opstelplaats in de parkeerkelder van het gebouw. Terzake trad beklagde op als verkopend makelaar.
- 2.3. Klager was reeds woonachtig in het appartementcomplex aan de S-sstraat en was voornemens “intern” te verhuizen. Klager is gebonden aan een rolstoel en wilde in verband met zijn lichamelijke beperkingen een ruime parkeerplaats waar hij onbelemmerd zou kunnen in- en uitstappen. De parkeerplaatsen in de kelder zijn op volgorde genummerd en de parkeerplaats met nummer 6 (aangeduid met een geschilderd cijfer 6 op de vloer) voldeed aan de wensen van klager. Naar ter zitting is gebleken is de parkeerplaats met het geschilderde nummer 6, anders genummerd dan op de verkoopinformatie, zoals die door beklagde aan gegadigden is overhandigd. Op de aan deze informatie gehechte kaartbijlage is deze parkeerplaats genummerd met het cijfer “12” (kaart stallingsgarage Slotstaete).
- 2.4. Verkoper en klager hebben zich kunnen verenigen op een koopsom van € 225.000,--, waarna beklagde een concept-koopakte heeft opgesteld. De tekst van deze akte ontleende beklagde, wat betreft de zakelijke gegevens, aan de akte van levering aan de verkoper van 19 september 2002 en de splitsingsakte van 15 maart 2002.
- 2.5. Naar aanleiding van deze concept-akte heeft klager met beklagde contact opgenomen, met het verzoek de omschrijving van het gekochte in de tekst aan te vullen. Wat betreft het appartement wilde hij de tekst waar stond “*en een berging in de parkeerkelder van het appartementsgebouw*” tussen haakjes ingevoegd hebben “*(dichtst gelegen bij de deuren van de lift)*”. Wat betreft het appartementsnummer met betrekking tot de parkeerplaats in de kelder wilde hij aan de tekst “*een auto-opstelplaats in de parkeerkelder van het appartementsgebouw*” toegevoegd zien “*(grenzend aan de kelderberging, thans genummerd met 6)*”.
- 2.6. Beklagde heeft deze opmerkingen van klager in de concept-koopakte verwerkt, waarna deze door klager en verkoper is getekend. Enkele weken na de juridische overdracht heeft klager contact met beklagde opgenomen met de mededeling dat een andere bewoner van het appartementencomplex stelde gerechtigd te zijn tot de parkeerplaats met het cijfer “6” en dat hij klager had gevraagd zijn auto niet meer op deze plek te willen parkeren. Klager heeft beklagde verzocht te willen bevorderen dat hij – alsnog – de overeengekomen parkeerplaats geleverd zou krijgen. Beklagde heeft daartoe pogingen in het

werk gesteld, maar is daarin niet geslaagd.

- 2.7. Vervolgens is een geschil ontstaan tussen de verkoper en klager en heeft klager de koopovereenkomst ontbonden wegens wanprestatie. Klager is vervolgens gedagvaard tot nakoming en bij een comparitie van partijen is het geschil geschikt op een bedrag van € 21.500,- te betalen door klager aan verkoper, waarna de procedure is geroyeerd.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde:

- aan klager een verkeerde parkeerplaats heeft aangewezen, waardoor klager in de veronderstelling verkeerde dat de parkeerplaats met nummer 6 bij de woning behoorde;
- ten onrechte de bewuste parkeerplaats heeft opgenomen in de koopovereenkomst, waarna bleek dat deze parkeerplaats niet kon worden geleverd;
- zich onvoldoende heeft ingespannen om het gerezen geschil op te lossen.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.

- 4.2. Beklaagde stelt samen met klager en zijn echtgenote het te verkoper appartement te hebben bezichtigd maar ontkent dat de keldergarage gezamenlijk is bezichtigd, omdat klager met de situatie bekend stelde te zijn. Beklaagde heeft dus aan klager geen parkeerplaats aangewezen.

- 4.3. Beklaagde erkent van klager enkele aanvullingen te hebben ontvangen op de concept-akte die hij heeft verwerkt. Hij zag daarin geen bezwaren omdat naar zijn oordeel de feitelijke omschrijving juist was. De berging van klager was van alle bergingen in de kelder het dichtst bij de deuren naar de lift gelegen en het parkeervak van klager dat aan hem zou worden verkocht, grenst aan deze berging. Wat het door klager genoemde nummer betreft van het parkeervak, heeft beklagde geen nader onderzoek gedaan omdat hij meende te mogen afgaan op het woord en de omschrijving van klager.

- 4.4. Toen na de notariële overdracht klager zich tot beklagde wendde dat er problemen waren met betrekking tot het gekochte parkeervak met nummer 6, heeft beklagde getracht de kwestie in der minne te regelen. De eigenaar van het betreffende appartementsrecht (parkeervak nummer 6) wenste echter dit parkeervak niet op te geven ten behoeve van klager. De bemiddeling strandde toen klager juridische maatregelen nam tegen de verkoper.

- 4.5. Beklaagde ontkent een foute voorstelling van zaken te hebben gegeven en klager op het verkeerde been te hebben gezet. Beklaagde heeft de wensen van klager in de koopakte juist omschreven, zij het dat niet had moeten worden vermeld "parkeervak nummer 6". Wat dat betreft meent beklagde dat hier klager iets valt te verwijten, omdat beklagde in goed vertrouwen op zijn opgave is afgegaan.

5. De beoordeling van het geschil

5.1. De klacht richt zich tegen makelaar S. T. te M, die aangesloten lid is van de Vereniging. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

5.2. Dat beklagde met klager een bezoek zou hebben gebracht aan de parkeerkelder en dat beklagde ter plaatse aan klager de parkeerplaats met nummer 6 zou hebben aangewezen als de te verkopen plek is voor de Raad niet komen vast te staan. Beklaagde ontkent categorisch dat hij dit bezoek aan de parkeerkelder zou hebben gebracht en een aanwijs zou hebben gedaan. Partijen spreken elkaar op dit punt tegen, zodat dit niet is komen vast te staan. De verklaring dat dit niet is geschied omdat klager, doordat hij reeds in het appartementcomplex woonachtig was, de situatie in de parkeerkelder kende, acht de Raad plausibel.
De Raad acht dit klachtonderdeel ongegrond.

5.3. Wat betreft het opnemen van een foutieve parkeerplaats in de koopakte is de Raad van oordeel dat dit klachtonderdeel wel doel treft. Van een professionele makelaar mag bij het opstellen van een koopakte een grote mate van nauwkeurigheid worden verwacht. Het had daarom op de weg van beklagde gelegen toen hij van klager een aantal opmerkingen ontving in aanvulling op de concept-koopakte, dat hij die aanvullingen aan een zorgvuldige controle onderwierp. Beklaagde immers had de zakelijke gegevens van het te verkopen object en de te verkopen parkeerplaats ontleend aan de eigendomsakte van de verkoper. Daarom valt beklagde een verwijt te maken dat hij de opgave van klager klakkeloos heeft gevolgd.
Had beklagde in verband met de verzochte aanvulling een klein onderzoek ingesteld, dan had hij kunnen ontdekken dat de omschrijving "parkeerplaats 6" onjuist was en dat deze parkeerplaats niet door zijn opdrachtgever, de verkoper, kon worden verkocht en geleverd.

Beklaagde had ook zijn opdrachtgever kunnen bellen - gesteld dat een en ander hem nog niet was meegedeeld - met de vraag wat de feitelijke aanduiding op de keldervloer was van de te verkopen parkeerplaats.

Welke ook de rol van klager mag zijn geweest bij het veroorzaken van deze vergissing: de Raad rekent deze onzorgvuldigheid beklagde aan.

Dit temeer nu deze clausule in de voorlopige koopakte heeft geleid tot een grote discussie en een ontbindingsprocedure tussen verkoper en klager.

De Raad acht mitsdien het tweede klachtonderdeel gegrond

5.4. De Raad acht het derde klachtonderdeel ongegrond.

Niet is komen vast te staan dat beklagde niet heeft getracht deze kwestie in onderling overleg op te lossen. Het feit echter dat de eigenaar van parkeerplaats 6 niet bereid was deze parkeerplaats ten behoeve van klager op te geven, maakte een schikking vrijwel onmogelijk. Deze schikking werd geheel onmogelijk toen klager een procedure tegen verkopers aanspande.

Deze omstandigheden kunnen niet leiden tot een gegrond klachtwaardig verwijt aan beklagde.

5.5. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1 De Raad verklaart het tweede klachtonderdeel gegrond. De Raad verklaart de overige klachtonderdelen ongegrond.
- 6.2 De Raad legt aan beklaagde op de straf van: berisping.
- 6.3 De Raad bepaalt dat beklaagde de kosten, vallende op de behandeling van deze klacht, tot een bedrag van € 2.350,- voor zijn rekening dient te nemen en te voldoen aan de Vereniging binnen zes weken nadat deze beslissing onaantastbaar is geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 28 oktober 2011 door mr. B. van den Bosch, voorzitter,
P.J. de Jong, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 21 december 2011.