

Onverwachte kosten voor koper appartementsrecht.

Klager koopt met behulp van een eigen makelaar een appartementsrecht. Pas nadat hij eigenaar is geworden verneemt hij dat van de eigenaren een extra bijdrage wordt gevraagd vanwege herstel van de riolering. Makelaar-verkoper (beklaagde) zegt dat hij alle informatie - ook die met betrekking tot de herstellkosten, aan de makelaar van klager heeft doorgegeven. De raad van toezicht is van oordeel dat de eigen makelaar van klager hier een taak had, maar tot deze kan klager zich niet meer wenden daar deze intussen failliet is gegaan.

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

de heer **H. P.** wonende te G, klager,

tegen

de heer **A. B.**, makelaar o.g. te G, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 19 december 2011, gericht aan de secretaris van de Vereniging heeft klager een klacht tegen beklagde ingediend.
Door de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging is een poging gedaan tot een minnelijke regeling, maar bij brief van 9 februari 2012 heeft klager de Afdeling verzocht de klacht in handen te stellen van de Raad ter behandeling.
Het verschuldigde klachtgeld is op 29 maart 2012 door de Vereniging ontvangen. De klacht is vervolgens door de Afdeling Consumentenvoorlichting bij brief met bijlagen van 3 april 2012 aan de Raad toegezonden ter behandeling.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd bij brief met bijlagen van 18 april 2012.
- 1.3. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 4 juni 2012, waar klager is verschenen alsmede beklagde, vergezeld door mevrouw M. Z., administratrice.
Door partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord.

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. Op 29 januari 2007 is door klager een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het appartementsrecht rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met berging op de begane grond aan de P-weg 564 te G. De transportakte is verleden op 30 maart 2007.
- 2.3. Klager werd bij de kooponderhandelingen, die plaatsvonden in december 2006 en januari 2007, terzijde gestaan door het makelaarskantoor B te G. De verkopende partij werd terzijde gestaan door beklagde, verbonden aan het makelaarskantoor S te Groningen.
Ten tijde van de kooptransactie was deze makelaardij tevens de administratrice van de Vereniging van Eigenaren P-weg waarvan klager, als nieuwe eigenaar van het te verkopen appartement, lid zou worden.
- 2.4. In de transportakte staat met betrekking tot de appartementensplitsing opgenomen dat klager als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en dat hij zich verbond tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen die uit de wet, de statuten en huishoudelijke reglementen voortvloeien.
Uitdrukkelijk is voorts vermeld dat in de levering mede is begrepen het aandeel van de verkoper in het reserve- en onderhoudsfonds van de Vereniging in welk fonds een bedrag van € 19.616,72 aanwezig was.
Ten slotte is opgenomen dat de verkoper alle verschuldigde betalingen aan de VvE had voldaan op het moment van het transport blijkens een aan de akte gehecht schrijven van de administrateur van de vereniging.
- 2.5. Op 7 november 2006 heeft de VvE in een ledenvergadering gesproken over wateroverlast in de kelders van het complex. Deze wateroverlast werd veroorzaakt door een kapotte riolering. Deze riolering was nog van gresbuis en was op diverse plaatsen kapot en verstopt.
Het herstel was noodzakelijk hoewel de kaspositie van de Vereniging niet toeliet om deze werkzaamheden uit te laten voeren. Daarom werd besloten dat leden van de vereniging zouden helpen met het graafwerk om de kosten te drukken.

Afgesproken werd dat de secretaris van de vereniging de werkzaamheden van de eigen leden en het te plegen onderhoud door het bedrijf Simons en het installatiebureau Bakker zou coördineren.
In deze vergadering was de verkoper niet aanwezig maar had wel een volmacht afgegeven.
- 2.6. In de vergadering van de VvE van 3 april 2007, waar klager aanwezig was, is door het bestuur meegedeeld dat de zelfwerkzaamheid van de leden onmogelijk was vanwege de specifieke problematiek van de ligging van de gresbuizen. Deze waren verstopt door ingroeiende boomwortels en dichtgeslibd.

Professioneel is er door de in de arm genomen bedrijven nieuwe drainage aangelegd en zijn nieuwe rioolleidingen aangebracht terwijl voorts nieuw zand is gestort en opnieuw is bestraat. De totaalkosten werden beraamd op ca. € 20.000,- exclusief BTW waarvoor het kapitaal uit het reserve- en onderhoudsfonds zou worden aangewend. Daarbij was voorts een eigen bijdrage van de leden noodzakelijk. Na stemming werd in de vergadering besloten tot een bijdrage per appartement van € 750,-, waarvan € 500,- direct diende te worden voldaan en € 250,- op 1 december

2007.

- 2.7. Klager was van deze gang van zaken niet op de hoogte gebracht en hem was in de kooponderhandelingen meegedeeld dat de verkoper jegens de vereniging geen verplichtingen had en dat alle kosten waren betaald.
Zijn makelaar zou nog hebben gevraagd aan de verkoper of er nog verdere verplichtingen waren, maar dat werd ontkend. Eerst op de vergadering van 3 april vernam klager van de latente kosten waarover de VvE nog een besluit diende te nemen. Toen klager in de vergadering vernam dat hij een aanzienlijke bijdrage aan de kas van de VvE diende te betalen heeft hij daartegen geprotesteerd.
- 2.8. Over deze onverwachte kosten is hij van te voren tijdens de verkooponderhandelingen niet geïnformeerd, noch door de verkopers, noch door zijn eigen makelaar.
Toen ruim twee maanden na de koop het transport plaatsvond was klager er nog steeds niet van op de hoogte dat een beslissing moest worden genomen over de aanzienlijke kosten van de renovatie van de riolering.
- 2.9. Klager heeft de eerste tranche van deze kosten ad € 500,- wel voldaan, maar vindt het niet reëel dat hij voor deze kosten wordt belast en heeft het aanvullende bedrag van € 250,- onbetaald gelaten.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde heeft nagelaten klager ervan in kennis te stellen dat de leden van de VvE met een aanzienlijke kostenpost ter zake van de renovatie van de riolering zouden worden geconfronteerd, welke kosten werden gemaakt voordat klager zijn appartementsrecht in eigendom verwierf en aldus in zijn informatieverplichtingen is te kort geschoten en anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Makelaardij S, waaraan beklagde verbonden is, fungeerde in 2006 en 2007 als administratrice van de VvE P-weg.
- 4.3. Beklaagde heeft de verkoper van het appartement aan de P-weg 564 ter zijde gestaan als verkopend makelaar en heeft alle beschikbare informatie ter kennis gebracht van potentiële kopers waaronder klager. De letterlijke inhoud van de notulen van de vergadering van de VvE van 7 november 2006 is aan deze gegadigden overhandigd.
De kooponderhandelingen zijn gevoerd met een makelaar van B te G die ook al deze informatie heeft gekregen.
Aan deze makelaar is meegedeeld dat de verkopende partij aan al zijn verplichtingen jegens de VvE had voldaan (hetgeen door beklagde is gecontroleerd) en voorts welk saldo de verbouwen en renovatiekas van de Vereniging omvatte.
Ten tijde van de verkooponderhandelingen in december 2006/januari 2007 was niet meer

informatie voorhanden.

- 4.4. Beklaagde heeft al de relevante gegevens verstrekt en kan slechts constateren dat de makelaar van B, die klager adviseerde en de koopovereenkomst heeft beoordeeld, – klaarblijkelijk – over het hoofd heeft gezien dat er in de koopovereenkomst ook met betrekking tot latente verplichtingen, te weten opkomende verplichtingen waarvan de omvang en de toerekening nog in een vergadering van de VvE dienden te worden vastgesteld, een voorziening moest worden opgenomen.
- Deze makelaar en niet beklagde diende de feitelijke en juridische situatie te beoordelen aan de hand van de gegeven informatie en klager adequaat te informeren en te adviseren.
- In de richting van B echter kan klager niet meer ageren omdat dit kantoor failliet is gegaan.
- 5.5. Beklaagde betreurt het dat klager vier dagen nadat hij eigenaar is geworden van het appartement in de vergadering van de VvE voor het eerst werd geconfronteerd met de omvang van de renovatiekosten en van de toerekening daarvan aan zijn appartement. Die kosten waren ten tijde van de onderhandelingen en het sluiten van de koopovereenkomst nog niet gemaakt en niet bekend. Hiervan is echter naar het oordeel van beklagde hem geen verwijt te maken, hij is van oordeel dat hem geen tuchtrechtelijk verwijt valt te maken.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen de heer A. B., te G die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. Kernpunt van de klacht is aan wie moet worden toegerekend dat beklagde voor een door hem niet gewenste kostenpost is gesteld met betrekking tot de renovatie van een niet goed functionerende riolering van het appartementencomplex waarvan klager er een kocht en waarvan de werkzaamheden nog niet waren aangevangen op het moment van de kooponderhandelingen en het sluiten van de koopovereenkomst, maar welke werkzaamheden waren afgerond op het moment van de levering van het appartement. Op dat moment kon de VvE de kosten van de renovatie kwantificeren en besluiten nemen over de toerekening daarvan aan de leden van de VvE of de betreffende appartementen.
- 5.3. Naar het oordeel van de Raad had de aankopend makelaar klager dienen te behoeden voor het aan hem toerekenen van deze kosten door in de kooponderhandelingen ten behoeve van klager te stipuleren dat op het moment van de totstandkoming van de koop nog te kwantificeren kostenposten met betrekking tot de VvE voor rekening zouden komen van de verkoper als die kostenpost op het moment van het transport wel viel te kwantificeren.
- 5.4. Dit betekent dat beklagde als makelaar van de verkoper geen verwijt valt te maken dat hij in gebreke is gebleven met zijn informatieverplichtingen.
- De omstandigheid dat de eigen makelaar van klager werkzaam was bij een inmiddels failliet makelaarskantoor brengt daarin geen verandering.
- 5.5. De slotsom moet luiden dat de klacht ongegrond is. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 4 juni 2012 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong, makelaarslid en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 27 november 2012.