

Onjuiste informatie over parkeerplaats.

Klager is geïnteresseerd in een appartement dat beklagde in verkoop heeft. Voor hem is essentieel dat hij over twee parkeerplaatsen beschikt. De makelaar zegt toe dat hij zal uitzoeken of op de buitenparkeerplaats een bewoner zijn auto mag neerzetten. Hij deelt vervolgens mee dat dit is toegestaan. Kort daarop ontdekt klager via de VVE dat permanent parkeren van een auto op de buitenparkeerplaats door een bewoner niet is toegestaan. De makelaar stelt dat hij informatie heeft ingewonnen bij een hem bekende vroegere bewoner van het complex. Die informatie bleek niet (meer) juist. Klager maakt geen gebruik van de hem geboden mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden maar dient en schadeclaim in. De raad van toezicht acht de klacht gegrond. Dat klager ervoor koos om niet te ontbinden maakt niet dat hij geen klacht mocht indienen.

De Raad van Toezicht Oost geeft uitspraak inzake de klacht van:

De heer **M.H.N.** en mevrouw **A.L.J.S.** te A, gemachtigde: de heer mr. S. Harpman
klagers,

tegen:

De heer **B. S.**, makelaar in onroerende zaken te A, beklagde.

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 10 mei 2016 met bijlagen van mr. S. Harpman, verbonden aan ARAG SE Nederland hebben door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM de heer M.H. N. en mevrouw A.L.J. S., wonend te A (hierna: klagers), bij de Raad van Toezicht Oost (hierna: de Raad) een klacht ingediend tegen de heer B. S., makelaar in onroerende zaken te A en lid van de NVM (hierna: beklaagde).
- 1.2 Bij e-mailbericht van 27 juli 2016 heeft beklaagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op de hiervoor genoemde stukken, waarvan de inhoud, evenals van na te melden proces-verbaal, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Duiven op 10 oktober 2016, heeft klager, mede namens klagster en bijgestaan door mr. Harpman, de klacht mondeling toegelicht. Beklaagde is niet verschenen. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Beklaagde heeft van de erven B, de heer E. B. en mevrouw S. de J.-B., een opdracht verkregen tot dienstverlening bij verkoop van het appartement aan de H-straat 29 te A (hierna: het appartement).
- 2.2 Klagers hebben op 8 januari 2016 drie appartementen bezichtigd, die beklaagde in de verkoop had, het appartement aan de H-straat (hierna: het appartement), een appartement aan de H-laan en één aan de K-markt. Tot het appartement behoort een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder. Tevens is erbij gelegen een buitenparkeerplaats, voorzien van een bordje: “Residence De H, parkeren uitsluitend voor bewoners/gasten”.
- 2.3 Tijdens de onder 2.2 genoemde bezichtiging hebben klagers tegen beklaagde gezegd dat het belangrijk was dat zij hun twee auto's kwijt kunnen. Beklaagde heeft verklaard, dat parkeren bij het appartement geen probleem was, in de parkeerkelder, op de

buitenparkeerplaats, en anders aan de overkant, waar nog vier parkeergarages zijn.

- 2.4 Klagers hebben enkele dagen later het appartement nogmaals bezichtigd, en daarna nog eens klager alleen met beklagde. Bij die gelegenheid heeft klager er beklagde op gewezen dat voor klagers heel belangrijk was te weten dat op de buitenparkeerplaats bij het appartement geparkeerd zou kunnen worden. Beklagde heeft toegezegd het uit te zoeken. Hij heeft enkele dagen later teruggebeld en bevestigd dat parkeren op de buitenparkeerplaats mogelijk was; dat gold zowel het appartement, als dat aan de H-laan.
- 2.5 Op 10 februari 2016 hebben klagers op het kantoor van beklagde de koopakte met betrekking tot het appartement ondertekend.
- 2.6 Bij e-mailbericht van 10 februari 2016 om 23.11 uur heeft klager aan beklagde bericht:

“Vanmiddag hebben wij het voorlopig koopcontract getekend op jullie kantoor. Tijdens het bespreken vroeg ik wederom naar het huishoudelijk reglement. Dat hadden jullie nog steeds niet en zouden we nog ontvangen.

Vanavond heb ik contact kunnen maken met Hanneke B van de VVE die vertelde mij het volgende.

Enige tijd geleden heeft zij in de brievenbus van H-straat 29 een afschrift gedeponneerd van de laatste vergadering van de VVE en het nieuwe huishoudelijk reglement. Hierin staat een aantal zaken en ook een bepaling omtrent het parkeren. Belangrijk voor ons met twee auto's. Het is namelijk niet toegestaan dat bewoners de auto permanent op de parkeerplaats voor het complex parkeren. En hier zit nu het probleem.

Wij hebben tijdens onze zoektocht met jou voor de H-straat specifiek navraag gedaan of de tweede auto geparkeerd kon worden op de parkeerplaats voor het complex. Dat was al na de eerste bezichting op 8 januari. De volgende dag belde je terug en deelde ons mee dat dat kon. Je had navraag gedaan. Mevrouw B gaf aan dat er met haar hierover geen contact is geweest. Met wie dan wel is mij onbekend.

[-----]”

- 2.7 Gevraagd naar het onder 2.4 bedoelde onderzoek heeft beklagde aan klager verklaard

dat hij onderzoek had gedaan naar het parkeren op de buitenparkeerplaats bij het complex H-laan, omdat hij daar de situatie niet kende, maar niet bij de H-sstraat, omdat hij eerder van voormalig eigenaren van een appartement had begrepen dat dat mocht.

2.8 Bij e-mailbericht van 11 februari 2016 heeft beklagde aan klagers bericht:

“Naar aanleiding van jullie mail en het zojuist gevoerde telefoongesprek, het volgende:

- uitlatingen van voormalige eigenaren gaven ook mij de indruk dat een tweede auto op het buitenterrein gestald mag worden.*
- uit het huishoudelijk reglement blijkt echter dat een 2^e auto hier niet gestald mag worden.*
- indien de onmogelijkheid van het stallen van een 2^e auto op het buitenterrein voor jullie een onoverkomelijk bezwaar oplevert in samenhang met de koopprijs, hebben jullie het recht om de koopovereenkomst binnen de wettelijke bedenktijd, zonder kosten, te ontbinden.*
- deze termijn loopt a.s. maandag om 24.00 uur ten einde.*
- de verkopers vinden dat ze het appartement voor een absolute bodemprijs aan jullie hebben verkocht en zien geen reden om de prijs aan te passen.”*

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht luidt dat beklagde jegens klagers heeft gehandeld op een wijze die het vertrouwen in de stand der makelaars en taxateurs ondermijnt en/of in strijd is met de eer van die stand. Immers heeft beklagde aan klagers toegezegd uit te zoeken of op de buitenparkeerplaats bij het appartement permanent mocht worden geparkeerd en dit aan klagers heeft bevestigd, hoewel hij het onderzoek niet had verricht.

3.2 Beklaagde heeft navolgend verweer gevoerd.

Klagers hebben tijdens de bezichtiging terloops gevraagd of door eigenaren van het appartement op de buitenparkeerplaats geparkeerd mag worden.

Beklaagde heeft nooit gezegd dat er permanent geparkeerd mocht worden.

Indien het permanent parkeren van de tweede auto voor klagers essentieel zou zijn geweest, hadden zij tijdens de bedenktijd de koopovereenkomst kunnen ontbinden, maar klagers zijn met een schadeclaim gekomen, hetgeen erop duidt dat zij hebben gepoogd om de koopprijs op een oneigenlijke manier naar beneden te krijgen.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Klager heeft ter zitting gedetailleerd verslag gedaan van hetgeen hij en beklagde over en weer hebben verklaard met betrekking tot het parkeren op de buitenparkeerplaats van het appartementencomplex De H, waarvan het gekochte deel uitmaakt.

4.2 Niet of onvoldoende weersproken is het volgende komen vast te staan. Klager heeft het appartement driemaal met beklagde bezichtigd en heeft daarbij beklagde erop gewezen dat het voor klagers belangrijk was dat zij hun twee auto's, althans één auto op de buitenparkeerplaats kwijt konden. Beklaagde heeft toegezegd naar het parkeren navraag te doen. Hij heeft vervolgens bevestigd dat dat was toegestaan. Dat is niet juist gebleken. Naar klager achteraf is gebleken heeft beklagde geen navraag gedaan bij de Vereniging van Eigenaars, maar zijn bewering gebaseerd op een uitspraak van een voormalige eigenaar van een appartement met wie hij in het verleden heeft gesproken, toen het kennelijk wel was toegestaan.

4.3 Beklaagde heeft tegengeworpen dat hem slechts terloops is gevraagd of er door appartementseigenaren geparkeerd kon worden, en dat hij niet heeft gesproken van permanent parkeren. Deze weren moeten worden verworpen. Vaststaat dat klagers enige malen het belang van parkeren op de buitenparkeerplaats aan de orde hebben gesteld; beklagde kan in redelijkheid niet anders hebben begrepen dan dat klagers daarmee permanent kunnen parkeren bedoelden.

Ook het verwijt aan klagers dat zij in de gelegenheid zijn geweest om de koopovereenkomst te ontbinden, maar in plaats daarvan hebben gekozen voor

schadevergoeding, is ongegrond. Ingeval de levering niet beantwoordt aan hetgeen is afgesproken, hebben klagers rechtens de bevoegdheid om, met in stand lating van de overeenkomst, daardoor ontstane schade te vorderen. Hen kan niet worden verweten geen gebruik te hebben gemaakt van hun bevoegdheid tot ontbinding.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan beklagde de straf op van een berisping;

bepaalt dat beklagde een bedrag van € 2.400,- te vermeerderen met btw zal bijdragen in de kosten van deze procedure, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 11 november 2016.