

11-91

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste info in verkoopbrochure. Woonoppervlakte. Bestemming onroerende zaak.

Klagers hebben een woning gekocht waarbij beklagde optrad voor de verkoper. In de koopovereenkomst werd als ontbindende voorwaarde opgenomen dat het hele appartement een woonbestemming zou krijgen. Klagers hebben uiteindelijk met een beroep op deze ontbindende voorwaarde de koopovereenkomst ontbonden. Klagers verwijten beklagde dat hij in de verkoopbrochure heeft aangegeven dat de woning een woonoppervlakte van 240 m² had, terwijl dat bij latere meting 185m² bleek te zijn. Voorts wordt beklagde verweten dat in de verkoopbrochure stond dat het om een “woning” ging terwijl beklagde wist dat het grootste deel van het door hem aangegeven woonoppervlak een bedrijfsbestemming had. Tenslotte wordt beklagde verweten dat hij, toen hij het appartement opnieuw te koop aanbood, gebruik heeft gemaakt van de tekeningen die voor klagers waren gemaakt en die voor hen persoonlijke aspecten bevatten.

De Raad stelt vast dat beklagde een verkeerde voorstelling van zaken heeft gegeven over de afmeting van het woonoppervlak. Het aanbieden van een appartement met de aanduiding “woning” terwijl dit appartement (nog) geen woonbestemming heeft is op zichzelf niet onjuist. Er dient dan echter in de aanbieding wel uitdrukkelijk van dit laatste melding te worden gemaakt. Beklagde had aan de tekst dienen toe te voegen dat er voor de omzetting van de bedrijfsruimte naar woonruimte nog een procedure bij de gemeente diende te worden gevoerd. Wat betreft het gebruik van de tekeningen verdient het handelen van beklagde geen schoonheidsprijs maar dit wordt niet tuchtrechtelijk laakbaar geacht. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat beklagde de tekeningen, na de opmerkingen van klagers, onmiddellijk heeft verwijderd.

11-91 RvT Amsterdam

07/11 DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van **R.** en **M.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen de vennootschap onder firma **[naam makelaarskantoor]**, (hierna: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klagers ingediend bij e-mail van 16 maart 2011 met bijlagen. Door beklagde is op de klacht gereageerd bij brief van 4 mei 2011 met bijlagen.

Klagers hebben hun standpunt nader toegelicht bij brief van 14 mei 2011 met bijlagen, waarna beklagde nog heeft gereageerd bij brief van 7 juni 2011.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 12 oktober 2011, zijn klagers in persoon verschenen. Namens beklagde zijn verschenen de heer C. en de heer B., beiden verbonden aan het kantoor van beklagde.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In 2010 heeft beklagde opgetreden als makelaar-verkoper met betrekking tot het appartement [adres]. De verkoopbrochure vermeldde – voor zover van belang – dat de woning casco werd opgeleverd en volledig naar eigen wens was in te richten, alsmede dat de woonoppervlakte 240m² betrof, exclusief garage. De vraagprijs bedroeg € 1.295.000, kosten koper.

- Op basis van de in de verkoopbrochure opgenomen informatie en na een bezichtiging van het appartement eind maart 2010 zijn klagers, die geïnteresseerd waren in de aankoop van het appartement, met beklagde in onderhandeling getreden over de aankoopprijs. Omdat klagers het appartement inwendig geheel zouden moeten laten afbouwen en gedurende die afbouw te maken zouden krijgen met dubbele woonlasten achtten zij de bovengenoemde vraagprijs niet reëel. Klagers deden een bod op het appartement van € 1.050.000,-- onder voorbehoud van financiering en het resultaat van een bouwtechnische keuring. Namens verkoper heeft beklagde dit bod van klagers afgewezen.

- Bij e-mail van 2 april 2010 verhoogden klagers hun bod naar € 1.100.000,--. In diezelfde e-mail stelden klagers aan beklagde de vraag hoe de oppervlakte van het appartement nu precies was berekend, te weten 240m² inclusief of exclusief garage.

- Beklagde liet bij e-mail van 7 april 2010 aan klagers weten dat de oppervlakte van het appartement circa 240 m² bedroeg exclusief de garage. Beklagde gaf voorts een becijfering van de vraagprijs van € 1.295.000,--. Hij stelde dat de bij het appartement behorende tuin een waarde vertegenwoordigde van € 175.000,-- en de garage met oprit een waarde van € 125.000,--. Aldus kwam volgens beklagde de vierkante meterprijs voor de woning uit op € 4.145,--. Beklagde deed in die e-mail namens de verkoper een tegenbod van € 1.250.000,--.

- Tijdens de verdere onderhandelingen over de koopprijs, in de loop van de maand april 2010, is klagers gebleken dat een deel van het appartement, dat aangeboden werd als 'woning', geen woonbestemming, doch een bedrijfsbestemming had.

- Uiteindelijk zijn partijen een koopprijs van € 1.205.000,-- overeengekomen. Het koopcontract is op 6 mei 2010 getekend door klagers en de verkoper van het appartement. Als datum van levering is in het koopcontract opgenomen donderdag 16 augustus 2010 of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen.

- Omdat het gekochte bij de gemeente nog niet te boek stond als 'woonruimte' is te dien aanzien in artikel 9 van het koopcontract een ontbindende voorwaarde opgenomen, luidende (voor zover van belang):

"Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n), dat:

.....

f. de aanvraag ingediend door Bouwkundig Adviesbureau [naam] voor het omzetten van bedrijfsruimte op de begane grond verdieping naar woonruimte alsmede voor het omzetten van bedrijfsruimte in het souterrain naar administratieve bedrijfsvoering en woonruimte niet uiterlijk op donderdag 2 augustus 2010 door het stadsdeel onherroepelijk is gehonoreerd; en verkoper en koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig onherroepelijk worden van voormelde omzetting, deze overeenkomst wil ontbinden."

- Op 2 augustus 2010 had de gemeente de bovenbedoelde omzetting nog niet onherroepelijk gehonoreerd. Klagers hebben vervolgens de koopovereenkomst ontbonden.

- Voordien, te weten in het voorjaar van 2010, heeft het Bouwkundig Adviesbureau [naam] bouwtekeningen van het appartement vervaardigd, zulks in verband met de bij de gemeente in te dienen aanvraag voor de omzetting van de bedrijfsruimte in het appartement naar een woonbestemming.

In het kader van die te vervaardigen bouwtekeningen heeft het bureau [naam] het appartement medio mei 2010 opgemeten. Bij het opmeten van het appartement door het bureau [naam] bleek dat de woonoppervlakte daarvan niet het door beklagde genoemde aantal vierkante meters van 240 exclusief garage besloeg, doch slechts 185m² exclusief garage. Klagers ontvingen de door bureau [naam] vervaardigde bouwtekeningen begin juni 2010.

Over het onjuiste aantal door beklagde in de brochure alsook in latere correspondentie met klagers opgegeven aantal vierkante

meters van het gekochte hebben klagers bij brief van 22 juni 2010, gericht aan beklaagde, hun beklag gedaan.

- De door het bureau [naam] vervaardigde bouwtekeningen hebben tevens als basis gediend voor de tekeningen die [naam bureau] in opdracht van klagers heeft vervaardigd van de door klagers gewenste indeling van het appartement.

- Circa een half jaar nadat klagers de koopovereenkomst met betrekking tot het appartement hadden ontbonden hebben zij geconstateerd dat het appartement door beklaagde wederom op haar website alsook op Funda te koop werd aangeboden en dat daarbij de door [naam bureau] vervaardigde bouwtekeningen met de destijds door klagers gewenste indeling van het appartement waren gebruikt. Klagers hebben hiertegen bij beklaagde geprotesteerd. Naar aanleiding van het protest van klagers heeft beklaagde de bewuste bouwtekeningen verwijderd uit de aanbieding van het appartement.

DE KLACHT

De klacht van klagers tegen beklaagde valt in drie onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij:

a. in de verkoopbrochure met betrekking tot het appartement alsook in latere correspondentie met klagers ten onrechte heeft vermeld dat het appartement een woonoppervlakte had van 240 m² exclusief garage, terwijl bij latere nameting door bureau [naam] de woonoppervlakte van het appartement slechts 185m² bleek te zijn;

b. in de verkoopbrochure met betrekking tot het appartement heeft vermeld dat het hierbij ging om een 'woning', terwijl beklaagde wist dat het grootste deel van het door beklaagde aangegeven woonoppervlak de bestemming bedrijfsruimte had.

c. in februari 2011 het appartement opnieuw te koop heeft aangeboden – onder andere op Funda – en daarbij zonder overleg met en toestemming van klagers gebruik heeft gemaakt van de door bouwkundig adviesbureau [naam] vervaardigde bouwtekeningen met daarop de destijds door klagers aangegeven indeling van het appartement.

Ten aanzien van de klachtonderdelen a. en b. zijn klagers van oordeel dat beklaagde hen onjuiste informatie heeft verstrekt en hen bewust heeft misleid.

Klagers zijn van mening dat bovengenoemde handelwijze van beklagde een makelaar, lid van de Vereniging onwaardig is.

HET VERWEER

Klachtonderdeel a

Beklaagde erkent dat zij het appartement heeft aangemeld met een woonoppervlakte van 240 m² exclusief de bij het appartement behorende garage en dat de werkelijke woonoppervlakte 185 m² bedraagt. Beklaagde stelt dat zij ten aanzien van de oppervlakte misleid is door de tekeningen van het object, die haar waren verschaft door de verkoper. Ter zitting heeft beklagde verklaard dat volgens haar berekening op basis van de door de verkoper versochte tekeningen het woonoppervlak circa 210 m² zou zijn, maar dat de verkoper, haar opdrachtgever, daartegen protesteerde en de oppervlakte van de garage en een in pandige berging, tezamen 30 m², in de aanbieding opgenomen wilde zien als woonoppervlak. Beklaagde wijst er op dat ten tijde van het aanmelden van het object de zogenaamde NEN-normering nog niet van toepassing was.

Klachtonderdeel b

Beklaagde stelt dat zij tijdens de onderhandelingen met klagers over de aankoop van het appartement goed en duidelijk heeft aangegeven dat het appartement (nog) geen woonbestemming had en dat ook om die reden in de koopakte een ontbindende voorwaarde is opgenomen voor het geval de bestemmingswijziging van bedrijfsruimte naar woonruimte niet (tijdig) zou worden gerealiseerd.

Klachtonderdeel c

Beklaagde heeft gesteld dat de bouwtekeningen van het appartement zijn vervaardigd door het bureau [naam] en dat volgens de algemene voorwaarden van dit bureau die tekeningen altijd eigendom blijven van [naam bureau]. Dit bureau heeft beklagde toestemming gegeven de tekeningen te gebruiken voor de verkoop van het appartement nadat de koopovereenkomst met klagers was ontbonden. Toen klagers zich er bij haar over beklagden dat gebruik werd gemaakt van die tekeningen waarop de destijds door klagers gewenste indeling van het appartement stond weergegeven, heeft beklagde die tekeningen bij de aanbieding van het appartement verwijderd.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Beklaagde heeft zelf verklaard dat volgens haar berekening, uitgevoerd op basis van de door de verkoper verschaftte tekeningen, het appartement, exclusief de garage, een oppervlakte van 210m² had. Dit levert reeds een aanzienlijk verschil van 30m² met het door haar in de aanbieding genoemde woonoppervlak op. Door vervolgens – op instigatie van haar opdrachtgever – de oppervlakte van de garage en in pandige berging bij die 210 m² op te tellen en het geheel als woonoppervlakte aan te bieden heeft beklagde bewust onjuiste informatie met betrekking tot het te verkopen object verstrekt. Ook indien geen rekening zou worden gehouden met de sedert 2010 binnen de Vereniging geldende meetinstructie volgens NEN is het aantal door beklagde opgegeven vierkante meters in ieder geval onjuist, aangezien beklagde wist dan wel had moeten weten dat de oppervlakte van een garage niet behoort tot het woonoppervlak. Dit gegeven – te weten een verschil van 30m² - is reeds voldoende voor de Raad om te komen tot het oordeel dat beklagde aan klagers een verkeerde voorstelling van zaken heeft gegeven omtrent de afmeting van het woonoppervlak.

Nu vaststaat dat de woning niet een woonoppervlak heeft van 240m², zoals door beklagde aangegeven, doch bij nameting door het bouwkundig adviesbureau [naam] slechts 185m² woonoppervlakte blijkt te hebben, wordt het verschil tussen hetgeen is aangeboden en het werkelijk aantal vierkante meters alleen nog maar groter, te weten 55m², en wijkt de aan klagers gegeven voorstelling van zaken nog meer af van de realiteit.

De Raad komt derhalve tot het oordeel dat beklagde door het geven van de hierboven geschetste verkeerde voorstelling van zaken tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

Dit klachtonderdeel is dan ook **gegrond**.

Klachtonderdeel b

Vast staat dat het door beklagde te koop aangeboden appartement voor het grootste deel geen woonbestemming had op het moment dat het appartement als ‘woning’ door beklagde werd aangeboden. Beklaagde stelt dat zij klagers van die omstandigheid op de hoogte heeft gesteld. Klagers hebben een e-mail overgelegd van mevrouw L., verbonden aan het stadsdeel [naam stadsdeel], welke e-mail is gedateerd 30 december 2009. Deze e-mail is gericht aan de verkoper van het appartement, de opdrachtgever van beklagde. Uit die e-mail blijkt dat in ieder geval een deel van het te koop aangeboden appartement geen woonbestemming heeft. Klagers stellen dat

beklaagde hen die e-mail tijdens de onderhandelingen over de koopprijs heeft toegezonden en dat zij voordien niet op de hoogte waren van het feit dat het aangeboden grotendeels een bedrijfsbestemming had. Volgens klagers hebben zij naar aanleiding van die hen toegezonden e-mail uitvoerig contact gehad met het stadsdeel om er achter te komen hoe het nu precies met die bestemming zat.

De Raad is van oordeel dat het aanbieden door een makelaar van een appartement met de aanduiding 'woning', terwijl dit appartement (nog) geen woonstemming heeft op zichzelf genomen niet onjuist is. Er dient dan echter in de aanbieding wel uitdrukkelijk van dit laatste melding te worden gemaakt. Beklaagde had derhalve aan de tekst in de aanbieding dienen toe te voegen dat er voor de omzetting van de bedrijfsruimte naar woonruimte nog een procedure bij de gemeente diende te worden gevoerd. Door een dergelijke toevoeging achterwege te laten heeft beklagde ook op dit punt aan klagers een verkeerde voorstelling van zaken gegeven.

Ook dit klachtonderdeel is derhalve **gegrond**.

Klachtonderdeel c

Klagers hebben aangegeven dat zij zich thans realiseren dat de eigendom van de bewuste bouwtekeningen niet bij hen berust, omdat zij voor het vervaardigen van die tekeningen opdracht hebben gegeven en betaald hebben, maar dat de tekeningen eigendom van {naam bureau} zijn gebleven. Nu op die tekeningen de indeling van de ruimte in het appartement berust op de persoonlijke wensen van klagers

- zo staat bijvoorbeeld aangegeven welke ruimte als kinderkamer werd bestempeld – bevatten die tekeningen zodanig persoonlijke aspecten, dat klagers het als hinderlijk hebben ervaren dat die tekeningen werden gebruikt voor de verkoop van het appartement. De Raad heeft begrip voor de gevoelens van klagers op dit punt en is van oordeel dat het handelen van beklagde, bestaande uit het opnemen van de tekeningen in de verkoopbieding, geen schoonheidsprijs verdient, doch een en ander levert geen tuchtrechtelijk laakbaar handelen aan de zijde van beklagde op. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat beklagde de tekeningen onmiddellijk uit de aanbieding heeft verwijderd, nadat klagers zich over het gebruik van die tekeningen bij haar hadden beklagd.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd

met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

De Raad acht het opleggen van maatregelen in dit geval passend en legt deze aan beklagde op in de vorm van een **berisping**. Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen een bedrag van € 2.200,-- (zegge: tweeduizend tweehonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., mr. R.A.J. van der Linde, P.H. Roos, J.B. Boerman, Mr J.P. van Harseler en mr. W. van Otterloo, in aanwezigheid van mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 12 oktober 2011, ondertekend op 8 december 2011.

R.A.J. van der Linde, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen binnen 8 weken na dagtekening van de brief waarbij hem / haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden, in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, N.V.M. Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.