

12-42

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onzorgvuldig handelen. Onjuiste opgave servicekosten.

De koper van een woning (klager) verwijt de makelaar van de verkoper (beklaagde) dat hij niet heeft uitgezocht hoeveel appartementsrechten tot het gekochte behoorden. Beklaagde heeft de koper hierdoor onjuist geïnformeerd over de hoogte van de servicekosten.

Daarnaast wordt (de directeur van) beklagde verweten dat hij – ondanks zijn toezegging daartoe – geen contact meer met klager heeft opgenomen.

De Raad acht beide onderdelen van de klacht gegrond. Beklaagde had ervan op de hoogte dienen te zijn uit hoeveel appartementsrechten het door hem aangeboden bestond.

Beklaagde heeft nagelaten zich van gedegen informatie over het object te voorzien. Hij heeft slordig gehandeld als gevolg waarvan klager onjuist is geïnformeerd. Voorts is komen vast te staan dat (de directeur van) beklagde zijn toezegging tot een nadere reactie niet gestand heeft gedaan.

06/11 **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 de heer **M.** (hierna: klager), gericht tegen **[naam makelaarskantoor]**, (hierna: beklagde) lid van de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij brief van 20 mei 2011 met bijlagen. Door beklagde is op de klacht gereageerd bij e-mail van 23 november 2011 met bijlagen.

Vervolgens heeft klager zijn standpunt nader gemotiveerd bij brief van 17 januari 2012, waarna door beklagde niet meer schriftelijk is gereageerd.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 18 april 2012, zijn klager en beklagde in persoon verschenen.

DE FEITEN

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

- Klager heeft in december 2010 het appartementsrecht aan de [adres] gekocht. Beklaagde trad daarbij op als makelaar-verkoper. Klager werd in het kader van het aankoopproces door een eigen makelaar bijgestaan.

- De koopakte is opgesteld door beklagde en door klager en de verkoper ondertekend ten kantore van beklagde op 3 december 2010. Tijdens deze bijeenkomst bleek dat de splitsingstekening met betrekking tot het gekochte ontbrak, zodat de exacte kadastrale omschrijving van het gekocht niet bekend was. Diezelfde dag heeft beklagde de splitsingsrekening alsnog verworven en aan de makelaar van klager gezonden. Uit de tekening bleek dat het gekochte bestond uit een aantal appartementsrechten, waaronder enkele bergingen in het pand. In het kader daarvan is op 9 december 2010 een allonge behorend bij de koopakte van 3 december 2010 opgemaakt en door klager en de verkoper ondertekend.

- Kort vóór het transport van het gekochte vernam klager dat er voor vier appartementsrechten servicekosten betaald dienden te worden en dat de totale maandelijkse servicekosten € 140,84 bedroegen in plaats van het in de koopakte opgenomen bedrag van € 86,75.

- Ten kantore van de notaris die met het transport was belast is in verband met deze hogere servicekosten, die voor klager een lastenverzwaring opleverden, een korting ad € 2.400,- op de koopsom overeengekomen, zulks tegen finale kwijting.

- Klager, die ontstemd was over het feit dat beklagde hem van onjuiste en onvolledige informatie met betrekking tot het gekochte had voorzien, heeft vervolgens een gesprek aangevraagd met een der directeuren van beklagde. Klager wilde beklagde op deze wijze de kans geven de slordige gang van zaken rond de verkoop van de door hem gekochte woning uit te leggen. Aan klager is tijdens dat gesprek door de directeur toegezegd dat deze de kwestie zou uitzoeken en bij klager op de zaak zou terugkomen. Dit laatste is echter niet gebeurd.

- Vervolgens heeft klager de onderhavige klacht bij de Raad van Toezicht ingediend.

DE KLACHT

De klacht van klager tegen beklagde bevat twee onderdelen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang – dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij:

a. geen dan wel onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de juiste kadastrale gegevens omtrent de door hem te koop aangeboden en door klager gekochte woning, meer in het bijzonder doordat beklaagde niet heeft uitgezocht hoeveel appartementsrechten tot het gekochte behoorden, alsook klager onjuist heeft geïnformeerd omtrent de hoogte van de maandelijkse servicekosten die betrekking hadden op de diverse appartementsrechten;

b. na het gesprek, dat klager met de directeur van beklaagde heeft gehad over de gang van zaken rond de verkoop, geen contact meer heeft opgenomen met klager, zulks terwijl dit wel uitdrukkelijk was toegezegd.

HET VERWEER

Klachtonderdeel a

Beklaagde erkent dat de kadastrale informatie omtrent het gekochte, zoals door hem opgenomen in de koopakte, onjuist is geweest, doch hij stelt dat hij dienaangaande onjuist geïnformeerd is door zijn opdrachtgever en de Vereniging van Eigenaren van het pand waarvan de door klager gekochte woning deel uitmaakt. Meer in het bijzonder stelt beklaagde dat de informatie omtrent het aantal appartementsrechten dat tot het gekochte behoorde niet bij hem terecht is gekomen. Nadat beklaagde er door de makelaar van klager op was gewezen dat het gekochte uit meerdere appartementsrechten bestond – hetgeen zou blijken uit de door klager ontvangen nota van afrekening van de notaris – heeft hij, beklaagde, de splitsingstekening alsnog opgevraagd en deze aan de makelaar van beklaagde gezonden.

Klachtonderdeel b

Door beklaagde is niet bestreden dat zijn directeur klager niet heeft teruggebeld naar aanleiding van het door klager met die directeur gevoerde gesprek.

DE BEOORDELING

Met betrekking tot de vraag of beklaagde een tuchtrechtelijk verwijt treft overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Van een makelaar, lid van de Vereniging, mag verwacht worden dat hij beschikt over alle relevante informatie met betrekking tot een door hem te koop aangeboden object. Anders gezegd: de makelaar hoort te weten wat hij verkoopt.

De Raad is van oordeel dat beklagde ervan op de hoogte had dienen te zijn uit hoeveel appartementsrechten het door hem te koop aangeboden bestond. Beklaagde heeft nagelaten zich van gedegen informatie omtrent het object te voorzien. Indien beklagde wel had beschikt over de juiste gegevens, meer in het bijzonder het aantal appartementsrechten waaruit het verkochte bestond, zou beklagde ook geweten hebben dat er voor die diverse appartementsrechten servicekosten betaald dienen te worden en zou vermeden zijn dat beklagde aan klager slechts de hoogte van de servicekosten betreffende het appartementsrecht dat is gelegen op de derde verdieping van het pand zou hebben opgegeven.

De Raad is dan ook van oordeel dat beklagde slordig heeft gehandeld als gevolg waarvan klager onjuist door beklagde is geïnformeerd.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel b

Vast is komen te staan dat de directeur van beklagde niet meer heeft gereageerd naar aanleiding van het gesprek dat hij op verzoek van klager met deze heeft gevoerd omtrent de gang van zaken rond de verkoop van de woning aan klager.

Nu (de directeur van) beklagde zijn toezegging tot een nadere reactie niet gestand heeft gedaan, is ook dit klachtonderdeel **gegrond**.

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 ziet in dit geval af van het opleggen van een maatregel, daarbij in overweging nemend dat de heer H., als makelaar verbonden aan het kantoor van beklagde, wel heeft gereageerd op de brieven van klager en zijn excuus heeft gemaakt voor de onvolkomenheden in de informatieverstrekking door beklagde.

Wel 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, G.W. Bakker, J.B. Boerman, mr. J.P. van Harseler en mr. W. van Otterloo, in aanwezigheid van mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 18 april 2012, ondertekend op 26 juni 2012.

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.