

Maandelijks bijdrage aan VvE. In werkelijkheid hoger bedrag dan aangegeven.

Klagers, kopers van een appartementsrecht, beklagend zich erover dat de werkelijk te betalen maandelijks bijdrage aan de VvE hoger ligt dan hen door de verkopend makelaar was voorgehouden.

Het gaat om een nieuwbouwcomplex waarvan de maandelijks bijdrage nog door de VvE moest worden vastgesteld, reden waarom de makelaar steeds een indicatief bedrag heeft genoemd. De raad stelt niet vast dat een gegarandeerd bedrag is genoemd.

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

de heer **D. T.** en mevrouw **M.F. T.-I.**, wonende te F, klagers,

tegen

De heer **H. F.**, makelaar o.g. te D, 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 e-mailbericht, bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging binnengekomen op 26 april 2012, hebben klagers zich beklaagd over Makelaardij H te L. Door de Afdeling is een bemiddelingspoging gedaan, waarop inhoudelijk is gereageerd door mevrouw H. van genoemd kantoor in de richting van klagers. De bemiddelingspoging heeft niet tot resultaat geleid.
- 1.2. Op verzoek van klagers is de klacht in handen gesteld van de Raad ter behandeling. Het verschuldigde klachtgeld is op 25 juni 2012 door de Vereniging ontvangen.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 27 november 2012 waar klagers zijn verschenen, alsmede de heer H. F. te D, die meedeelde in dezen de verantwoordelijk makelaar te zijn. De Raad beschouwt daarom de klacht als tegen makelaar F ingediend.
- 1.4. Bij de aanvang van de behandeling heeft de voorzitter partijen meegedeeld dat de Raad slecht het tuchtrechtelijk handelen van een makelaar beoordeelt en geen beslissingen geeft over een eventuele schadevergoeding. Daartoe is slechts de burgerlijk rechter bevoegd.
- 1.5. Door partijen is mondeling een nadere toelichting op de klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord. Door beklaagde is nog een exploitatiebegroting 2013 overgelegd betreffende de VvE V-straat te F.

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. H Vastgoed Beheer voert onder meer de administratie ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren V-straat gebouw C te F. Een en ander geschiedt onder de tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid van beklaagde. Het betreft een nieuw gebouwd complex.
- 2.3. Klagers hebben een appartement in dit gebouwencomplex gekocht, te weten een benedenwoning aan de V-straat 8a te F, waarbij het kantoor van beklaagde optrad als verkopend makelaar.
- 2.4. In het kader van de aankoopgesprekken heeft een medewerker van het administratiekantoor aan klagers meegedeeld dat de maandlasten van de VvE omstreeks € 120,- per maand zouden bedragen. Het op verzoek van klagers uitgebracht taxatierapport ten behoeve van de waarde van het appartement geeft aan een periodieke bijdrage van € 120,93 per maand. Klagers hebben vervolgens het appartement gekocht, dat in december 2011 aan hen is geleverd.
- 2.5. In de vergadering van de VvE van 29 maart 2011 is de door de leden te betalen eigen bijdrage vastgesteld, hetgeen er op neer kwam dat de voorschotbijdrage van klagers omstreeks € 146,- per maand ging bedragen. Klagers hebben met een dergelijke omvang in hun berekeningen geen rekening gehouden.
- 2.6. Desgevraagd is bij brief van 7 juni 2012 aan klagers door mevrouw H van Makelaardij H te L nadere informatie gegeven over de gang van zaken en is hen het volgende meegedeeld:

“Voor de appartementen op de verdiepingen ligt de maandelijkse voorschotbijdrage op circa € 120,- per maand. De makelaardij krijgt de informatie van de afdeling VvE Management en dat is altijd algemene informatie. Als bijvoorbeeld een VvE vergadering nog niet heeft plaatsgevonden en er nog geen definitieve besluiten genomen zijn door de vergadering, is er meestal sprake van een indicatie. De makelaar krijgt de gegevens van de VvE door, maar in dit geval is er sprake van een nieuwbouwcomplex waarbij het bestuur de bijdrage nog moest vaststellen. Er is door de afdeling VvE van ons kantoor een indicatie afgegeven aan de verkopend makelaar, hetgeen bij nieuwe complexen niet ongebruikelijk is.

...

De appartementen op de begane grond kennen een hoger breukdeel omdat het terras op de begane grond als oppervlaktegrondslag is meegerekend in het breukdeel. Voor de woningen op de verdiepingen is het balkon meegerekend, maar dit is flink kleiner dan het terras van de woningen op de begane grond.”

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde in verkooponderhandelingen anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt door aan klagers een onjuiste opgave te (laten) doen met betrekking tot de maandlasten van de VvE, waardoor klagers

schade hebben geleden.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer op dat het hier ging om de aankoop van een nieuwbouwapartement aan de V-straat 8a te F en dat uitdrukkelijk in alle informatie die aan klagers is gegeven, vermeld staat dat het om “circa” bedragen ging en dat het juiste bedrag nog nader diende te worden bepaald tijdens de eerste ledenvergadering van de VvE. Het betrof hier ramingen die naar beste kunnen waren gedaan, maar die te allen tijde een indicatief karakter behielden.
- 4.2. Klagers zijn zo goed als mogelijk over hun toekomstige lasten voorgelicht, maar daarbij is telkens een slag om de arm gehouden, omdat de definitieve bijdragen nog dienden te worden vastgesteld door de VvE, terwijl de uiteindelijke bijdragen ook afhankelijk waren van de vraag of appartementen op de begane grond dan wel op een verdieping waren gesitueerd.
- 4.3. Beklaagde ontkent anders te hebben gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar H. F. te D, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad is van oordeel dat de ingediende klacht ongegrond is.
- 5.3. De aankoop van het appartement door klagers betrof de aankoop van een nieuw appartement waarvan de maandlasten slechts bij benadering vielen vast te stellen en niet op ervaringsregels berustten. De nieuw op te richten VvE diende het uiteindelijke maandbedrag nog vast te stellen, althans het bedrag dat per breukdeel over de gezamenlijke eigenaren diende te worden omgeslagen.
- 5.4. Het is voor de Raad niet komen vast te staan dat (een medewerker van) beklagde aan klagers een garantie heeft gegeven dat het genoemde maandbedrag van omstreeks € 120,-- per maand een maximumlimiet zou zijn; partijen spreken wat dat betreft elkaar tegen. Het uiteindelijke maandbedrag dat klagers thans verschuldigd zijn, is enerzijds gebaseerd op het appartement dat door hen werd gekozen (en waarvoor een hoger aantal breukdelen gold dan voor appartementen op de etage), terwijl daarnaast het bedrag dat per breukdeel zou moeten worden betaald, nog door de VvE diende te worden vastgesteld op het moment dat klagers hun appartement kochten.
- 5.5. Onder genoemde omstandigheden meent de Raad dat aan beklagde ter zake geen verwijt valt te maken. 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 27 november 2012 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 20 december 2012.