

18-86 CRvT

CR 18/2669

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE  
VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN  
NVM.**

**Nieuwbouw. Latere oplevering. Problemen voor koper.**

*Klager heeft in december 2016 via beklagde een nog te bouwen woning gekocht. In de aannemingsovereenkomst staat dat deze is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat binnen 9 maanden nadien een definitieve omgevingsvergunning zal zijn verleend. Klager heeft voor zijn financiering een definitieve bouwvergunning nodig, maar het duurt lang voordat deze is aangevraagd. Pas in juli 2017 start de bouw. Klager verwijt de makelaar dat deze veel te optimistisch is geweest over de omgevingsvergunning.*

*Bij pertinente ontkenning van dit laatste kan het college niet vaststellen of dit het geval was. Feit is dat in de koop-/aannemingsovereenkomst aanwijzingen staan voor een eventuele latere oplevering. Uit niets blijkt dat de makelaar heeft gezegd dat reeds een omgevingsvergunning was aangevraagd.*

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

de heer **E. D.**, wonende te L,

appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

de heer **L. VAN DER L.** aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te L,

geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

**1. Verloop van de procedure**

1.1 Bij brief van 13 april 2017 heeft appellant/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Noord. In de

beslissing van 18 oktober 2017, bij brief van 22 november 2017 aan partijen gezonden, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de Makelaar) ingediende klacht ongegrond verklaard.

1.2 Klager is bij brief van 13 januari 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In een niet-gedateerd beroepschrift heeft klager de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.

1.3 In zijn niet-gedateerde verweerschrift heeft de Makelaar het verweer tegen het beroep van klager uiteengezet.

1.4 Bij brief van 17 mei 2018 heeft klager nog aanvullende producties in het geding gebracht.

1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

1.6 Ter zitting van 31 mei 2018 van de Centrale Raad van Toezicht verschenen:

- klager in persoon;
- de Makelaar in persoon, bijgestaan door de heer B. van der L.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.

## **2. De feiten**

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

2.1 De Makelaar had opdracht te bemiddelen bij de verkoop van nieuw te bouwen woningen aan - onder meer - de R-straat te L.

2.2 Klager en zijn partner waren geïnteresseerd in de aankoop van één van de nieuw te bouwen woningen, met bouwnummer 7.

2.3 Op 16 december 2016 hebben klager en zijn partner de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst met betrekking tot bouwnummer 7 getekend.

2.4 Artikel 15 van de aannemingsovereenkomst luidt, voor zover relevant, als volgt:

*“Deze aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat binnen 9 maanden na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:*

*(...)*

*b. voor het project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, de vereiste omgevingsvergunning is afgegeven, formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;”*

2.5 Bij e-mail van 30 december 2016 is in het kader van de hypotheekaanvraag aan klager gevraagd om een kopie van de onherroepelijke bouwvergunning. Hierop heeft klager bij e-mail van dezelfde datum aan de financier bericht, voor zover relevant:

*“De onherroepelijke bouwvergunning is nog niet aanwezig, zodra deze bij de verkoper is, krijgen wij deze en kunnen wij het gelijk uploaden. Wij hebben begrepen dat deze op zeer korte termijn beschikbaar zal zijn.”*

2.6 In een sms-bericht op 12 januari 2017 heeft klager de Makelaar bericht dat de bank weer heeft gevraagd wanneer de bouwvergunning beschikbaar is, en of de Makelaar al iets heeft gehoord. Hierop heeft de Makelaar aan klager bericht: *“Helaas nog niet”*.

2.7 Op 26 januari 2017 hebben klager en zijn partner het meer- en minderwerk besproken bij het bouwbedrijf. Daar liet het bouwbedrijf weten dat de omgevingsvergunning nog niet was aangevraagd.

2.8 Het bouwbedrijf heeft D bij e-mail van 14 februari 2017 als volgt bericht: *“De architect verwerkt momenteel de geaccordeerde ruwbouwwensen op tekening en bereidt vervolgens de omgevingsvergunningaanvraag voor. Nadat de omgevingsvergunning aanvraag bij de gemeente L is ingediend gaat ook de procedure in welke maximaal 26 weken mag duren.”*

2.9 Bij e-mail van 27 maart 2017 heeft het bouwbedrijf aan alle kopers, waaronder klager en zijn partner, bericht dat de omgevingsvergunning is aangevraagd. Daarbij is aangegeven dat de procedure 24 weken kan duren en een omgevingsvergunning inclusief bezwaarperiode 14 weken.

2.10 In juli 2017 is de definitieve omgevingsvergunning verstrekt en is gestart met de bouw van de woningen.

### **3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht**

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, houdt het navolgende in.

3.2 Klager verwijt de Makelaar dat hij vanaf de eerste contacten te optimistisch is geweest over de beschikbaarheid van de omgevingsvergunning, waardoor klager in de onjuiste veronderstelling is gebracht dat die vergunning al was afgegeven of binnen zeer korte termijn zou worden afgegeven.

3.3 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

#### **4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

4.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.

##### *toepasselijk tuchtrecht*

4.2 De klacht is op 13 april 2017 ingediend, zodat de klacht moet worden beoordeeld naar het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016.

##### *inhoudelijke beoordeling van het beroep*

4.3 Regel 1 van de Erecode bepaalt onder meer dat een NVM-Makelaar waakt voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. Hieruit volgt dat een NVM-Makelaar niet alleen de belangen van zijn opdrachtgever dient te behartigen, maar dat de zorgplicht van de NVM-Makelaar zich onder omstandigheden ook kan uitstrekken tot de belangen van derden. De Centrale Raad van Toezicht zal het handelen van het Makelaarskantoor aan deze maatstaf toetsen.

4.4 Volgens klager heeft het Makelaarskantoor hem toegezegd dat er reeds een omgevingsvergunning was verstrekt, dan wel dat die op korte termijn zou worden afgegeven. Het Makelaarskantoor heeft gemotiveerd betwist dat zij die toezegging heeft gedaan.

4.5 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat klager op 16 december 2016 een koopovereenkomst heeft ondertekend waaruit blijkt dat op dat moment nog geen omgevingsvergunning is afgegeven en de overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat binnen 9 maanden na ondertekening – derhalve vóór 16 september 2017 – een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven.

4.6 Het is aan klager concrete feiten en omstandigheden te stellen en met bewijsstukken te onderbouwen dat de door hem gestelde toezegging is gedaan. In ieder geval wist klager op 30 december 2016 dat de omgevingsvergunning nog niet was verstrekt, gelet op zijn e-mail aan de financier. Op 12 januari 2017 heeft het Makelaarskantoor in een sms-bericht aan klager laten weten dat nog niet bekend was wanneer de omgevingsvergunning zou worden verstrekt. Op 14 februari 2017 is klager door het bouwbedrijf geïnformeerd dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning nog moest worden ingediend en als die aanvraag wordt ingediend de behandeltijd zelfs zo'n 26 weken in beslag kan nemen. Klager heeft geen e-mailbericht of ander bewijsstuk overgelegd waaruit de door hem gestelde toezegging door de Makelaar is gedaan. Klager heeft weliswaar verklaringen van andere kopers overgelegd waaruit onvrede over de behandeling door de Makelaar blijkt, maar uit die verklaringen blijkt niet dat de Makelaar aan klager de door hem gestelde toezegging heeft gedaan. Gelet op artikel 15 van de aannemingsovereenkomst van 16 december 2016, de twee weken nadien (30 december 2016) met zijn financier gevoerde e-mailcorrespondentie, het sms-bericht van de makelaar op 12 januari 2017 (opnieuw bijna twee weken later), het gesprek van klager met het bouwbedrijf op 26 januari 2017 waar hem is medegedeeld dat de aanvraag nog niet was ingediend, hetgeen is bevestigd bij brief van 14 februari 2017, is ook niet aannemelijk geworden dat de Makelaar in die periode heeft verklaard dat een (onherroepelijke) bouwvergunning was afgegeven. Ook blijkt uit artikel 15 van de aannemingsovereenkomst en het sms bericht van de Makelaar niet dat de Makelaar heeft verklaard dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning was ingediend.

Met de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat niet is komen vast te staan dat het Makelaarskantoor onjuiste of misleidende mededelingen heeft gedaan, waaruit klager zou hebben kunnen afleiden dat de omgevingsvergunning reeds was afgegeven dan wel op korte termijn zou worden verstrekt. De klacht is derhalve ongegrond.

## **5. Slotsom**

5.1 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de Raad van Toezicht de klacht terecht ongegrond heeft verklaard. De beslissing zal worden bekrachtigd.

5.2 Het door klager betaalde klachtgeld zal niet worden gerestitueerd.

5.3 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## **6. Beslissing in hoger beroep**

6.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Noord van 18 oktober 2017.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J. Borgdorff, F.J. van der Sluijs, mr. A.L.G.R. van Grinsven, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 6 september 2018.

D.H. de Witte  
voorzitter

C.C. Horrevorts  
secretaris