

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Medelings- en onderzoeksplicht. Onjuiste informatie over verloop en kosten van renovatie. Verbod van beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar om contact te hebben met wederpartij.

Klagers hebben een appartement gekocht waarbij beklaagde optrad voor de verkoopster. Klagers verwijten beklaagde dat hij hen onjuiste informatie heeft verstrekt over (het tijdsplan van) de uit te voeren renovatiewerkzaamheden. Ook zou beklaagde ten onrechte hebben aangegeven dat de maandelijkse servicekosten zouden worden verlaagd.

Daarnaast wordt beklaagde nog verweten dat hij niet heeft deelgenomen aan het gesprek tussen klagers en de verkoopster over de gerezen meningsverschillen. Beklaagde heeft aangegeven dat zijn verzekeraar bezwaar had tegen zijn deelname aan dat gesprek maar volgens klagers kan beklaagde zich daarachter niet verschuilen.

Voor de Raad is niet komen vast te staan dat beklaagde klagers onjuist heeft geïnformeerd over het tijdstip waarop de renovatie zou worden uitgevoerd. Ook m.b.t. de mededeling over de servicekosten valt beklaagde geen verwijt te maken, aangezien een en ander ook in de koopovereenkomst tussen klagers en de verkoopster is vastgelegd. De Raad gaat er verder van uit dat zowel klagers als beklaagde niet op de hoogte waren van het feit dat tijdens een eerdere vergadering van de VvE, aan de orde was geweest dat de voorgenomen renovatie duurder uitviel en dat daarvoor onvoldoende geld in kas was. Ambtshalve merkt de Raad overigens wel op dat het op de weg van beklaagde had gelegen om aan klagers mee te delen dat die vergadering van de VvE geweest was, maar dat daarvan nog geen notulen voorhanden waren. Ook had beklaagde zich beter bewust dienen te zijn van het feit dat de verkoopster, die belang had bij de verkoop van haar appartement, tevens voorzitter van de VvE was. Beklaagde had niet zonder meer mogen afgaan op de mededeling van verkoopster dat er tijdens bovengenoemde vergadering ‘niets bijzonders’ aan de orde was gekomen. Tenslotte wordt overwogen dat de Raad er mee bekend is dat in de verzekeringsvoorwaarden van beroepsaansprakelijkheidsverzekeraars doorgaans een clausule is opgenomen, inhoudende dat het de verzekerde niet is toegestaan om buiten de verzekeraar om zelf contact te hebben met de persoon door wie de verzekerde aansprakelijk is gesteld. Ook dit verwijt van klagers treft derhalve geen doel.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van mevrouw **L.** en de heer **W.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen de heer **[X]**, (hierna: beklaagde), aangeslotene bij de Vereniging.

De klacht is door klagers ingediend bij e-mail van 18 februari 2018 met 4 bijlagen. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij e-mail van 1 juni 2018 met 9 bijlagen. Vervolgens hebben klagers hun standpunt nader toegelicht bij ongedateerde schriftuur, waarna door beklaagde nog is gereageerd bij e-mail van 28 juni 2018.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 12 september 2018, zijn klagers en beklaagde in persoon verschenen. Klagers verschenen in het gezelschap van hun dochter en beklaagde is verschenen in het gezelschap van een collega.

DE FEITEN

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

- Begin juni 2017 kreeg beklaagde de woning, gelegen op de tweede etage van het appartementencomplex aan de [adres] in verkoop. Verkoopster was tevens voorzitter van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van dit appartementencomplex.

- Klagers toonden interesse in de aankoop van de woning en hebben deze op 13 en 16 juni 2018 in het bijzijn van beklaagde bezichtigd. Beklaagde heeft bij die gelegenheid meegedeeld dat de balkons op de eerste verdieping inclusief de balustrade in het najaar van 2017 zouden worden vervangen. Beklaagde heeft ook laten weten dat de gevels nog gerenoveerd zouden worden en dat de servicekosten die bij aankoop van de woning door klagers nog € 200,-- per maand bedroegen zouden worden verlaagd tot € 100,--.

- Klagers zijn tot aankoop van de woning overgegaan. In de koopovereenkomst is onder artikel 8 het volgende opgenomen:

“de servicekosten bedragen thans € 200,-- per maand. Conform opgave verkopers worden deze per januari 2018 verlaagd naar € 100,-- per maand”.

De levering van het gekochte vond plaats op 1 september 2017.

- Op 4 september 2017 woonden klagers hun eerste vergadering van de VvE bij. Daarbij kwam aan de orde dat de balkons, die naar zeggen van beklaagde in het najaar van 2017 zouden worden vervangen, pas in januari 2018 zouden worden hersteld, omdat er niet voldoende geld in de kas van de VvE zat. Dit laatste zou ook al aan de orde zijn geweest tijdens de voorafgaande vergadering van de VvE in mei 2017. Tevens werd tijdens de vergadering van 4 september 2017 gemeld dat het balkon en de balustrade van het door klagers gekochte appartement niet op kosten van de VvE zouden worden vervangen, aangezien het alhier niet om een balkon, maar om een dakterras ging. Klagers zouden de kosten van herstel daarvan zelf moeten dragen.

In de vergadering van 4 september 2017 werd tevens gemeld dat de gevelrenovatie pas op zijn vroegst over enkele jaren kon plaatsvinden, aangezien daartoe niet voldoende geld in kas zat. Teneinde aan voldoende geld te komen zouden de servicekosten op € 200,-- per maand blijven staan.

- De aankoopmakelaar van klagers heeft vervolgens contact opgenomen met beklaagde om te vragen hoe het mogelijk was dat er zo'n verschil was tussen de mededelingen die beklaagde had gedaan omtrent de uit te voeren herstelwerkzaamheden en hetgeen in de vergadering van de VvE van 4 september 2017 daaromtrent was meegedeeld.

- Tot aan het moment van het indienen van de onderhavige klacht door klagers heeft beklaagde niet inhoudelijk gereageerd op de vraag van klagers. Hij heeft laten weten dat hij het dossier ter verdere behandeling had doorgestuurd aan zijn schadeverzekeraar.

- Rond de jaarwisseling 2017/2018 heeft een gesprek tussen klagers en de verkopers plaatsgevonden. Beklaagde, hoewel daartoe uitgenodigd, heeft niet aan dat gesprek deelgenomen.

- Bij brief van 25 februari 2018 hebben klagers beklaagde aansprakelijk gesteld voor de door hen gemaakte kosten terzake van het herstel van de balustrade van hun dakterras en de gevelrenovatie.

DE KLACHT

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

- a. klagers onjuist heeft voorgelicht betreffende (het tijdspad van) de uit te voeren herstelwerkzaamheden aan de balkons, balustrades en de gevels alsmede de hoogte van de maandelijkse servicekosten;
- b. geen deel heeft genomen aan het gesprek tussen klagers en de verkopers dat plaatsvond rond de jaarwisseling 2017/2018.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a

Beklaagde stelt dat hij noch zijn collega aan klagers heeft laten weten dat ook de balustrade van het dakterras van klagers op kosten van de VvE zou worden vervangen. Verder wijst beklagde er op dat de verkoopster hem had meegedeeld dat de renovaties van de (andere) balkons en balustrades in het najaar van 2017 zouden plaatsvinden en dat hij geen reden had aan die mededeling te twifelen aangezien de verkoopster de voorzitter van de VvE was. Met betrekking tot het tijdspad van de gevelrenovatie laat beklagde weten dat hij nimmer tegen klagers heeft gezegd dat deze in het najaar van 2017 zou plaatsvinden.

Beklaagde stelt voorts dat de notulen van de VvE betreffende de vergadering van 29 mei 2017 hem niet bekend waren en dat hij deze notulen pas ontving nadat de woning reeds aan klagers was geleverd. Volgens beklagde had verkoopster hem wel verteld dat er op 29 mei 2017 een vergadering van de VvE had plaatsgevonden, doch zij zou hebben aangegeven dat daarbij niets bijzonders aan de orde was gekomen.

Met betrekking tot de maandelijkse bijdrage aan de VvE wijst beklagde er op dat de mededeling, inhoudende dat deze kosten met ingang van januari 2018 verlaagd zouden worden van € 200,-- naar € 100,--, afkomstig was van verkoopster en dat dit ook zo in de koopovereenkomst is opgenomen.

Klachtonderdeel b

Beklaagde heeft aangegeven dat hij de kwestie reeds in oktober 2017 bij zijn verzekeringsmaatschappij had aangemeld en dat hij niet aan het gesprek tussen verkopers en klagers dat plaatsvond rond de jaarwisseling had kunnen deelnemen, enerzijds omdat hij op die dag

verhinderd was en anderzijds omdat hij daartoe nog geen toestemming van zijn verzekeraar had gekregen.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a.

Klagers hebben ter zitting laten weten dat zij voorafgaande aan de koop van de woning beschikten over de jaarstukken van de VvE, dat zij het kassaldo van de VvE kenden en dat zij inzage hadden in het meerjarenplan waarin het toekomstig onderhoud van het appartementencomplex stond opgenomen. Klagers waren niet op de hoogte van de omstandigheid dat er in mei 2017 een vergadering van de VvE had plaatsgevonden en van hetgeen in die vergadering aan de orde is gekomen.

Op basis van de stukken die klagers wel ter beschikking stonden hebben zij geconcludeerd – en dit is ook zo door hen ter zitting aangegeven – dat de financiële situatie van de VvE er gezond uitzag. Naar klagers eerst na de koop hebben begrepen is tijdens de vergadering van 29 mei 2017 aan de orde gekomen dat de voorgenomen renovaties duurder uitvielen en dat er op dat moment niet voldoende geld in kas was om die renovaties te bekostigen. De Raad heeft geen reden om te twijfelen aan de mededeling van beklaagde dat ook hij eerst na de verkoop van de woning aan klagers kennis heeft kunnen nemen van de notulen betreffende de vergadering van de VvE van 29 mei 2017.

Nu in het meerjarenplan sprake was van renovatiewerkzaamheden kan beklaagde niet worden verweten dat hij die voorgenomen renovatiewerkzaamheden aan klagers heeft gemeld.

Wat betreft het tijdstip waarop die renovaties zouden plaatsvinden is voor de Raad niet komen vast te staan dat beklaagde tegen klagers zou hebben gezegd dat deze in het najaar van 2017 zouden plaatsvinden. Ieder bewijs daartoe ontbreekt.

Met betrekking tot de door beklaagde gedane mededeling dat de servicekosten zouden worden verlaagd valt beklaagde evenmin een verwijt te maken, aangezien een en ander ook in de koopovereenkomst tussen klagers en verkopers is vastgelegd.

Ambtshalve merkt de Raad overigens wel op dat het op de weg van beklaagde had gelegen aan klagers mee te delen dat er op 29 mei 2017 een vergadering van de VvE was geweest, doch dat de notulen daarvan nog niet voorhanden waren. Ook is de Raad van oordeel dat beklaagde zich beter bewust had dienen te zijn van het feit dat verkoopster, die belang had bij de verkoop van haar appartement,

tevens voorzitter van de VvE was. Beklaagde had derhalve niet zonder meer mogen afgaan op de mededeling van verkoopster dat er tijdens van de vergadering van 29 mei 2017 'niets bijzonders' aan de orde was gekomen.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b

Klagers verwijten beklagde dat hij geen deel heeft genomen aan het gesprek rond de jaarwisseling met klagers en de verkopers en dat hij zich dienaangaande heeft 'verscholen' achter zijn verzekeringsmaatschappij.

De Raad deelt de mening van klagers niet. Beklaagde heeft naar aanleiding van de uitnodiging voor dit gesprek laten weten dat hij op die dag verhinderd was en voorts heeft beklagde gesteld dat het hem door zijn verzekeringsmaatschappij, alwaar hij de kwestie reeds in behandeling had gegeven, nog niet was toegestaan om deel te nemen aan het gesprek met klagers en verkopers. Wat betreft dit laatste is de Raad er mee bekend dat in de verzekeringsvoorwaarden die worden gehanteerd door beroepsaansprakelijkheidsverzekeraars doorgaans een clausule is opgenomen, inhoudende dat het de verzekerde niet is toegestaan om buiten de verzekeraar om zelf contact te hebben met de persoon door wie de verzekerde aansprakelijk is gesteld. Dit verwijt van klagers treft derhalve geen doel.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. drs. W. Aardenburg, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 26 oktober 2018.

W. Aardenburg, 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 acht 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. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.