



20-99 RvT Oost

Beslissing van 3 december 2020

Mededelings- en onderzoeksplicht. Schuld bij VvE. Onvoldoende belangenbehartiging.

Klaagster koopt een appartement. Na aankoop blijkt de financiële situatie van de VvE minder goed dan klaagster verwacht had. De klacht van klaagster komt erop neer dat beklagde haar voorafgaand aan de aankoop van het appartement onvoldoende heeft geïnformeerd over de financiële situatie van de VvE. Beklaagde betwist dit. Volgens beklagde heeft hij klaagster ruim voldoende geïnformeerd. Daarbij heeft beklagde gewezen op stukken ter beschikking gesteld aan klaagster voorafgaand aan de verkoop. De Raad verklaart de klacht ongegrond. Volgens De Raad heeft klaagster voorafgaand aan de aankoop kennis kunnen nemen van de financiële situatie van de VvE.

Inzake de klacht van

[klaagster],
wonende te [woonplaats],
klaagster,
gemachtigde: mr. [dochter 1],

tegen

[beklaagde],
kantoorhoudende te [woonplaats],
beklaagde,
gemachtigde: mr. F.P.A. de Keizer.

In deze beslissing zal klaagster '[klaagster]' en zal beklagde '[beklaagde]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- brief van [dochter 1] van 4 mei 2020 met bijlagen;

- de mailwisseling tussen [dochter 1] en de verzekeraar van makelaar [beklaagde] tussen 30 april en 26 mei 2020;
- het verweer van mr. F.P.A. de Keizer namens [beklaagde] met bijlagen van 13 juli 2020.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 oktober 2020. Verschenen zijn: [klaagster], bijgestaan door haar gemachtigde mevrouw mr. [dochter 1] en [beklaagde], bijgestaan door zijn gemachtigde mr. F.P.A. de Keizer (hierna: 'De Keizer').

2. De feiten

- 2.1 [klaagster] heeft op 5 oktober 2019 in het kader van de NVM Open Huizendag een appartement, gelegen aan [adres 1] (hierna: 'het appartement') te [woonplaats] bezichtigd. [klaagster] heeft [beklaagde] benaderd om voor haar als aankoopmakelaar op te treden. Op 14 oktober 2019 heeft [klaagster] tezamen met haar dochters, [dochter 1] en [dochter 2], en [beklaagde] het appartement bezichtigd en daarnaast ook een ander appartement met [adres 2]. [klaagster] heeft haar interesse voor het appartement kenbaar gemaakt. De vraagprijs voor het appartement was € 375.000,00.
- 2.2 In oktober 2019 is tussen [klaagster] en [naam makelaarskantoor], het makelaarskantoor waar [beklaagde] werkzaam is, een overeenkomst van opdracht tot stand gekomen, waarbij [naam makelaarskantoor] zich heeft verbonden tot het zoeken naar een geschikt appartement voor [klaagster] en haar bij te staan bij de aankoop.
- 2.3 [beklaagde] heeft voorgesteld een openingsbod uit te brengen van € 330.000,00. [klaagster] heeft bij e-mail van 17 oktober 2019 kenbaar gemaakt dit bod te hoog te vinden. Hierop is een openingsbod gedaan van € 315.000,00. De verkopend makelaar heeft [beklaagde] laten weten dat dit openingsbod zover af lag van de vraagprijs dat hij dit bod niet eens wilde voorleggen aan zijn opdrachtgever.
- 2.4 Op 21 oktober 2019 heeft [beklaagde] een nieuw bod gedaan van € 330.000,00 na overleg met [klaagster]. De verkopend makelaar heeft op 22 oktober 2019 een tegenvoorstel gedaan van € 365.000,00. [beklaagde] heeft de verkopend makelaar meegedeeld dat er voorlopig geen nieuw voorstel komt, omdat [klaagster] het appartement te duur vond, maar wel gevraagd om hem op de hoogte te houden van eventuele ontwikkelingen.
- 2.5 Nadat de onderhandelingen enige tijd stil hebben gelegen is uiteindelijk op 21 november 2019 mondeling overeenstemming bereikt over de koopprijs van het appartement, die werd bepaald op € 350.000,00.

2.6 Op 23 november 2019 om 11:35 uur heeft de verkopend makelaar aan [beklaagde] de concept koopovereenkomst met bijlagen toegezonden. [beklaagde] heeft deze koopovereenkomst (met onder meer als bijlagen de jaarstukken van de Vereniging van eigenaren - hierna "VvE" - over 2019 en de concept notulen van de vergadering van de VvE van 27 maart 2019) diezelfde dag om 19:50 uur toegezonden aan [klaagster] en een aantal opmerkingen gemaakt met betrekking tot de tekst.

2.7 [dochter 2] heeft hierop op 24 november 2019 om 21:03 uur onder meer als volgt gereageerd:

"[voornaam beklagde]; wat mij betreft zijn dit prima opmerkingen. In aanvulling daarop merk ik het volgende op:

- vermelding van de naam van de zoon: ik zou duidelijk vermelden dat hij als contactpersoon optreedt namens de verkoper (als dat zo is);*
- in artikel 1 onder de vermelding van het verkochte zou ik graag het adres van het appartement willen toevoegen. Ik meen dat de garage ook een nummer heeft; als dat zo is, zou ik dat ook graag toegevoegd zien;*
- artikel 6.2 laatste zin kan wat mij betreft komen te vervallen nu er kennelijk geen publiekrechtelijke beperkingen zijn.*
- artikel 13.4 laatste vier zinnen: ik zou graag toegevoegd willen zien dat mama de vergadering wel mag bezoeken, het woord mag voeren en haar stemrecht aldaar mag uitvoeren. De in die vergadering genomen besluiten (er van uitgaande dat er vóór de juridische levering nog een vergadering plaatsvindt) gaan immers bij uitstek mama aan en niet meer de verkoper. Overigens begrijp ik niet goed wat de verkoper bedoelt met 'de respijttermijn is verstreken'. Wordt daarmee de wettelijke bedenktijd genoemd? Dan ook graag als zodanig omschrijven.*
- Artikel 18: wij hebben inderdaad zes weken gezegd, maar de termijn begint morgen al te lopen en binnen die termijn vallen ook de kerstdagen en nieuwjaarsdag. Is de termijn dan nog haalbaar? Zo niet, dan stel ik voor om deze toch iets te verlengen.*
- Ik heb naar de splitsingstekening gekeken. Hoe kom jij tot de conclusie dat er kennelijk een groter dakterras in gebruik is dan volgens de splitsingstekening is toegestaan? Hoe gaan we daarmee om? Wat wordt er nu precies verkocht? Kan mama daar nog eventuele negatieve gevolgen van ondervinden? Als die kans bestaat, hoe kunnen we dat zoveel mogelijk bij de verkoper neerleggen? @mama: check jij zelf de lijst van zaken nog?"*

2.8 [beklaagde] heeft bij e-mail van 25 november 2019, om 15:05 uur aan de verkopend makelaar onder meer het volgende meegedeeld:

"Ze weet nog niet wat de hoogte zal worden van het hypotheekbedrag dat ze uiteindelijk zal aanvragen. Hier heeft ze binnenkort weer een afspraak met haar hypotheekadviseur over. Ze heeft sowieso een overbrugging nodig ter hoogte van de koopsom. Haal daarom hetgeen je tussen haakjes heb gezet maar weg anders zijn we hier nog wel even over aan het discussiëren.

Vreemd dat geen machtiging wordt afgegeven door de verkoper. Indien er al een vergadering is voor de eigendomsoverdracht heeft verkoper daar geen enkel belang meer bij terwijl dit voor de koper wel belangrijk is. Dit was voor haar, en haar kinderen, wel een belangrijk punt. Wellicht kun je aangeven wanneer de eerstvolgende vergadering is. Waarschijnlijk is die pas na de eigendomsoverdracht waardoor die helemaal niet relevant is.

De splitsingsakte met daarbij de splitsingstekeningen heb ik bijgevoegd.

Graag ontvang ik nog wel de aangepaste koopovereenkomst en de lijst van zaken zodat mijn opdrachtgever, en haar kinderen, hier ook nog naar kunnen kijken.

[...]”

- 2.9 Op 25 november 2019, om 18:16 uur heeft [beklaagde] de aangepaste koopovereenkomst aan [klaagster] en [dochter 2] toegezonden en daarbij onder meer het volgende opgemerkt:

”Hierbij de mail van verkopend makelaar met de aangepaste koopovereenkomst en lijst van zaken (met betrekking tot de plantenbakken).

Ik heb gezien dat er niets is opgenomen inzake het deel van het dakterras dat in gebruik is van de VvE. Ik heb verkopend makelaar hier inmiddels al een mail over gestuurd. Het probleem hiermee is dat er zo goed als zeker geen afspraken over zijn vastgelegd. Ik verwacht niet dat de VvE ineens zal aangeven dat het extra gedeelte van het dakterras ineens niet meer gebruikt zal mogen worden maar theoretisch is dit wel mogelijk. [...]”

- 2.10 Bij e-mail van 25 november 2019, om 20:08 uur heeft [beklaagde] in aansluiting hierop nog een e-mail gestuurd met de volgende opmerkingen:

”Inzake het gebruik van het dakterras is bij artikel 24 een opmerking gemaakt (laatste regel).

Bent u eventueel aanstaande vrijdag in de gelegenheid om bij ons op kantoor de koopovereenkomst te komen tekenen. Ik heb begrepen dat de verkoper donderdag zal tekenen.”

[klaagster] heeft daarop geantwoord dat zij vrijdagochtend zal komen tekenen. Dit is ook gebeurd.

- 2.11 In de concept-koopovereenkomst zijn onder meer de volgende bepalingen opgenomen:

”artikel 8 Baten, lasten en canons

[...]”

*Naar de laatst bekende gegevens bedragen de lasten en verplichtingen: **Volgens opgave van de verkoper bedragen de maandelijkse servicekosten € 312,30/maand..***

[...]”

artikel 13 Financiën Vereniging van Eigenaars

13.1. In de koop is mede begrepen het aandeel van de verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de juridische overdracht of de feitelijke levering. Koper is bekend met het feit dat de waarde van genoemd aandeel aan verandering onderhevig kan zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de waarde van het aandeel op de datum van de juridische overdracht of de feitelijke levering gelijk is aan de waarde van het aandeel ten tijde van het tot stand komen van deze koopovereenkomst of enig eerder moment. Volgens opgave van: **zie bijlagen**, vormde genoemd aandeel een bedrag van: **zie bijlagen**

13.2. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het stand komen van deze koopovereenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

13.3. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper **niets bekend**.

[...]

artikel 22 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- **toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;**
- **VvE-checklist;**
- **lijst van zaken;**
- **vragenlijst verkoop appartement;**
- **ontvangstbevestiging;**
- **eigendomsbewijs;**
- **kadastraal uittreksel;**
- **kadastrale kaart;**
- **energielabel;**
- **Akte van splitsing;**
- **Stukken VVE (financieel)**
- **Huishoudelijk reglement;**
- **Akte vestiging erfdienstbaarheid."**

2.12 In de concept notulen van 27 maart 2019 (gevoegd bij de concept koopovereenkomst) is onder meer het volgende opgenomen:

"7. ONDERHOUD APPARTEMENTENCOMPLEX

Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

[...]

Grote kostenposten zijn:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - Buitenschilderwerk (2025) | € 13.274,00 |
| - Dakbedekking (2027) | € 17.744,00 |
| - Transport voorziening (lift) (2027) | € 33.880,00 |

[...]

11. FINANCIËN 2019

[...]

b. Vaststelling servicebijdrage per 1 januari 2019

Voorgesteld wordt om de servicebijdrage met terugwerkende kracht per 1 januari 2019 vast te stellen conform bijgevoegd overzicht.

Dit betreft een forse verhoging waarbij de servicebijdrage voor de woningen op € 334,11 uit zullen komen. De heer Wondergem verklaart deze forse verhoging door het feit dat er in de afgelopen 12 jaar nooit gereserveerd is voor grootonderhoud en dat de kosten voor de lift moeten worden verdeeld onder vier appartementen.

[...]

De leden geven aan niet akkoord te gaan met het voorstel van een eigenbijdrage en zij geven aan de servicebijdragen van de woningen te willen verhogen naar € 290,00.

[...]."

2.13 In de "Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist" is onder punt 14 het volgende vermeld:

"14. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er tenminste eenmaal per jaar vergaderd? Ja.*
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? Ja.*
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? Nee."*

2.14 Op 25 februari 2020 heeft [klaagster] de opdracht aan [beklaagde] om te bemiddelen bij de verkoop van haar woning aan de [adres 3] te [woonplaats] ingetrokken.

2.15 Op 4 maart 2020 is het appartement in eigendom overgedragen aan [klaagster].

2.16 In april 2020 heeft [klaagster] een uitnodiging ontvangen voor de vergadering van de VvE met als bijlagen de jaarrekening 2019 en de notulen van de vergadering van 27 maart 2019.

2.17 Op 16 april 2020 om 15:10 uur heeft [dochter 1] aan [beklaagde] onder meer het volgende geschreven:

"Vooruitlopend op de vergadering van de Vereniging van Eigenaars [naam VvE] (verder: VVE) werd nadere informatie verkregen omtrent de financiën van de VVE. Uit die documenten volgt een verontrustend beeld van de financiën van de VVE. Het betreft informatie die u, in uw hoedanigheid van aankoopmakelaar bekend zal zijn, althans verondersteld mag worden te zijn en waaromtrent u hebt nagelaten mijn moeder te informeren.

Ik som als volgt op:

- In de notulen van de VVE van 27 maart 2019 (bijlage) wordt bij agendapunt 15 (financiën 2019) uiteengezet dat een 'forse verhoging' van de servicebijdrage van de woningen benodigd wordt geacht. Daarbij wordt voorgesteld die verhoging te laten ingaan - met terugwerkende kracht - per 1 januari 2019. De verhoging wordt noodzakelijk geacht omdat 'er in de afgelopen 12 jaar nooit gereserveerd is voor grootonderhoud en de kosten voor de lift moeten worden verdeeld onder de vier appartementen'. Als alternatief voor de verhoging van de servicebijdrage wordt voorgesteld een eenmalige bijdrage van € 10.000,00 ofwel een jaarlijkse bijdrage van € 800,00 per appartement te voldoen;*

- De voorgestelde verhoging van de servicebijdrage vindt geen akkoord van de leden van de VvE, behoudens voor een bedrag van € 290,00. Duidelijk is wel dat er een groot gebrek is aan financiële ruimte in de VvE voor groot onderhoud;
- Uit de uitleg van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) volgt wat het grootonderhoud inhoudt dat in de aankomende jaren voor de VvE wordt voorzien. Ik verwijs u naar de toelichting bij agendapunt 7. De kosten van het grootonderhoud dat in de komende periode (tot 2027) wordt voorzien worden begroot op € 64.928,00;
- In de agenda van de aanstaande vergadering van de VvE wordt andermaal uitgesproken dat een verhoging van de servicebijdrage benodigd wordt geacht.

Daarnaast:

- Uit de jaarrekening van de VvE blijkt dat de VvE over het afgelopen boekjaar een aanzienlijk negatief resultaat van € 3.771,00 heeft te verwerken. "

2.18 [beklaagde] reageert per e-mail van 21 april 2020, om 18:40 uur onder meer als volgt:

"Vanzelfsprekend is de financiële situatie van de VvE onderzocht en meegenomen in het uiteindelijke bod.

Op 23 november 2019 is de concept koopovereenkomst inclusief de notulen (d.d. 27-03-2019) van de VvE alsmede de jaarrekening 2018 van de VvE naar uw moeder en [voornaam] gemaild. Ten tijde van de aankoop waren de servicekosten al verhoogd, het maandelijkse bedrag van de servicekosten is ook in de koopovereenkomst opgenomen (bij artikel 8), te weten € 312,30 per maand (hiervan is € 290,00 voor de woning en de rest voor de garagebox).

Het voorstel van [VvE Beheerder] om de servicekosten te verhogen van € 218,56 per maand naar € 334,11 per maand of naar € 270,00 per maand met een eenmalige bijdrage van € 10.000,00 per appartement hebben het op de vergadering van 27-03-2019 niet gehaald. De leden hebben destijds besloten om de servicekosten van de woning te verhogen naar € 290,00 per maand en die van de garagebox naar € 22,35 per maand. Dit was dus ook de feitelijke situatie ten tijde van de aankoop.

Uw moeder was dus wel degelijk op de hoogte van de financiële situatie van de VvE ten tijde van de aankoop."

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende in. [beklaagde] heeft [klaagster] onvoldoende geïnformeerd over de financiële situatie van de VvE. Van een makelaar mag worden verwacht dat hij zijn klant met raad en daad bijstaat en dat hij alle relevante informatie met zijn klant deelt. [beklaagde] had het VvE-dossier moeten opvragen. Dit heeft hij niet gedaan. Op 23 november 2019 heeft [beklaagde] de laatste notulen en de jaarrekening van de VvE als bijlagen bij een e-mail aan [klaagster] toegezonden. Dat is veel te laat. Daarnaast heeft [beklaagde] [klaagster] niet gewezen op de financiële situatie van de VvE, maar slechts de genoemde stukken toegezonden. De VvE heeft een schuld van € 60.000,00. [beklaagde] heeft als bijlage 1 bij het verweer een aantekeningenblad overgelegd

waarop hij zelf het biedingsproces heeft bijgehouden. [klaagster] twijfelt aan de authenticiteit van de aantekeningen van [beklaagde]. [beklaagde] heeft dit stuk namelijk niet eerder - voorafgaand aan de tuchtprocedure - aan [klaagster] toegezonden, terwijl dit wel op zijn weg had gelegen. Op dit moment worden door de VvE zaken niet vervangen - hoewel die zaken daar wel aan toe zijn - omdat daar geen geld voor is. Als voorbeeld: de vervanging van het bedieningspaneel van de lift is uitgesteld. Er is niet gespaard door de VvE in het verleden. De VvE zal moeten gaan betalen voor achterstallig onderhoud. In die zin heeft de VvE een schuld. [dochter 2] heeft de koopovereenkomst beoordeeld. [klaagster] stelt dat zij het appartement waarschijnlijk ook gekocht zou hebben als zij bekend was geweest met de financiële situatie van de VvE, maar dan voor een lagere prijs. [klaagster] wist voordat zij het appartement kocht dat de servicekosten hoog waren, maar zij wist niet precies waarom dat zo was. De beheerder van de VvE, [VvE Beheerder], heeft meegedeeld dat het VvE-dossier niet door [beklaagde] is opgevraagd. [beklaagde] heeft artikel 1 en 2 van de Erecode NVM geschonden, alsmede artikel 5 en 7 van de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018.

- 3.2 [beklaagde] voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende verweer. [dochter 2] is jurist geweest bij de gemeente Wageningen en was werkzaam op de afdeling Vastgoedbeheer. Zij was aanwezig bij de bezichtiging van het appartementen heeft zich bemoeid met de totstandkoming van de koopovereenkomst. Tijdens de bezichtiging is gesproken over de hoge servicekosten. [klaagster] heeft voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst de laatste notulen en de jaarrekening van de VvE ontvangen. [beklaagde] heeft veel informatie met [klaagster] gedeeld en haar goed geïnformeerd. Ook de concept koopovereenkomst is telefonisch artikelsgewijs met [klaagster] besproken. [beklaagde] heeft niet alle gegeven informatie en de toelichting daarop schriftelijk aan [klaagster] bevestigd. Uit het MJOP (Meerjaren onderhoudsplan) blijkt dat de komende jaren niet veel onderhoud gepleegd behoeft te worden.

Dat deze informatie is besproken blijkt ook wel uit de concept koopovereenkomst en de aantekeningen die [beklaagde] heeft bijgehouden. In artikel 8 van de koopovereenkomst wordt verwezen naar de servicekosten. In artikel 13.1 en 13.2 van de koopovereenkomst wordt verwezen naar de reserves van de VvE en de bijlagen. Deze bijlagen zaten bij de concept koopovereenkomst die is toegezonden aan [klaagster]. In de aantekening van [beklaagde] staat geschreven: "Slecht reservefonds". De aantekeningen van [beklaagde] zijn authentiek. De punten die zijn opgenomen in de aantekeningen van [beklaagde] zijn meegenomen in de onderhandelingen.

Er wordt gespaard door de VvE. Op het moment dat [klaagster] het appartement kocht stond deze zaak op de rit, in die zin dat de financiële situatie van de VvE weer op orde was. De servicekosten waren op dat moment al verhoogd tot een bedrag van

€ 290,00 per maand. [klaagster] was hiermee bekend. Het onderhoud kan uit de eigen bijdrage worden gefinancierd. In 2019 is het schilderwerk (buitenwerk) gedaan. De VvE heeft geen schuld van € 60.000,00. Het bedrag genoemd in het MJOP is geen schuld van de VvE, slechts een beraming van de te verwachten onderhoudskosten. Sommige onderdelen van het MJOP zullen niet uitgevoerd behoeven te worden. De kosten die zich wel verwezenlijken zullen betaald kunnen worden uit de servicekosten. [beklaagde] heeft elektronisch toegang tot de VvE-dossiers van de panden die Bakker beheert. [beklaagde] heeft ingelogd en het VvE-dossier ingezien. Voor wat betreft de lift: het gaat om de eventuele vervanging van een frequentieregelaar. Dit is een klein onderdeel van het bedieningspaneel. Van de Beek heeft het taxatierapport dat is opgesteld in het kader van de financiering niet overgelegd.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar de kwaliteit van zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt zij tegen onjuiste beeldvorming of personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.
- 4.2 Artikel 2 van de Erecode NVM houdt in dat een NVM-makelaar naar beste vermogen tegemoetkomt aan reële verwachtingen die zijn opdrachtgevers van NVM-leden mogen hebben. Hij beschermt en bevordert zijn belangen.
- 4.3 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer, dat [beklaagde] artikel 1 en/of artikel 2 van de Erecode NVM heeft overtreden, waardoor hij tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. De Raad merkt op, dat de bepalingen in de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018 een uitwerking zijn van de hiervoor genoemde Ereregels. Aan de Raad staat uitsluitend ter beoordeling of [beklaagde] de voormelde Ereregels heeft overtreden.
- 4.4 Op een aankoopmakelaar rust de taak om zijn opdrachtgever als ter zake deskundige te begeleiden bij de aankoop van een woning.
- 4.5 De klacht van [klaagster] komt er kort samengevat op neer, dat [beklaagde] haar voorafgaand aan de aankoop van het appartement onvoldoende heeft geïnformeerd over de financiële situatie van de VvE. [beklaagde] heeft dit gemotiveerd betwist, onder meer door overlegging van zijn aantekeningen van het biedingsproces en door te wijzen op de bepalingen in de koopovereenkomst en de concept koopovereenkomst met bijlagen (waaronder stukken met betrekking tot de financiële situatie van de VvE). [dochter 2] heeft zich inhoudelijk tot in detail bemoeid met de tekst van de

koopovereenkomst. Het is, gezien de inhoud van voormelde aantekeningen en de mededelingen daarover ter zitting van [beklaagde], aannemelijk geworden, dat [beklaagde] de hoogte van de servicekosten en de financiële situatie van de VvE (o.a.) tijdens de bezichtigingen heeft besproken met [klaagster] en haar dochters. Daarnaast wijst de Raad erop dat [klaagster], bijgestaan door haar twee dochters die beide jurist zijn, voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst kennis heeft kunnen nemen van de stukken met betrekking tot de financiële situatie van de VvE. Als zij daar kanttekeningen bij had willen plaatsen of vragen had willen stellen had zij daartoe de gelegenheid. Het is de Raad overigens niet gebleken dat de VvE een schuld heeft. De Raad acht dit gezien het meerjaren onderhoudsplan van de VvE en de vastgestelde (hogere) servicekosten ook onaannemelijk en ook in dat opzicht is [klaagster] dus niet in enig belang geschaad.

4.6 De Raad is om voormelde redenen van mening dat de klacht ongegrond is.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.I.M.W. Bartelds, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en mr. R.E. Kranen, lid, op 3 december 2020.