

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE
VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN
NVM.**

Nieuwbouw. Latere oplevering. Problemen voor koper.

Klager heeft in december 2016 via beklagde een nog te bouwen woning gekocht waarvan de oplevering verwacht werd in de zomer van 2017. In maart 2017 ontvangt klager een brief van de bouwer dat vanwege een nog niet beschikbare omgevingsvergunning de oplevering wordt uitgesteld tot het eerste kwartaal of de zomer van 2018. Klager komt hierdoor in huisvestings- en financiële problemen. Hij verwijt de makelaar dat deze veel te optimistisch is geweest over de omgevingsvergunning.

Bij pertinente ontkenning van dit laatste kan de Raad van Toezicht niet vaststellen of dit het geval was. Feit is dat in de koop-/aannemingsovereenkomst aanwijzingen staan voor een eventuele latere oplevering.

Voor wat betreft het financiële nadeel dat klager ondervond, had hij bij zijn financieel adviseur kunnen aankloppen.

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

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

tegen

de heer **L. van der L**, aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te L,

de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 13 april 2017 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 8 juni 2017 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 3 juli 2017 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 18 oktober 2017 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager in persoon
 - de makelaar, bijgestaan door zijn broer de heer B. van der L, zijnde de eigenaar van het makelaarskantoor.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. De makelaar had opdracht te bemiddelen bij de verkoop van nieuw te bouwen woningen aan - onder meer - de R-straat te L.
- 2.3. Klager en zijn partner waren geïnteresseerd in de aankoop van één van de nieuw te bouwen woningen, met bouwnummer 7.
- 2.4. Op 16 december 2016 hebben klager en zijn partner een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst met de bijbehorende algemene voorwaarden getekend. De woningen zouden naar verwachting medio zomer 2017 opgeleverd worden.
- 2.5. Op 26 januari 2017 hebben klager en zijn partner het meer- en minderwerk besproken bij het bouwbedrijf. Daar kwam aan de orde dat de omgevingsvergunning nog niet aangevraagd was.

2.6. Op 27 maart 2017 hebben alle kopers een e-mail van het bouwbedrijf ontvangen waarin werd aangegeven dat de omgevingsvergunning was aangevraagd en dat de bijbehorende uitgebreide procedure was opgetart. Daarbij werd in het vooruitzicht gesteld dat die procedure wel 24 weken zou kunnen duren. Door dit alles werd de verwachte oplevering verplaatst naar het eerste kwartaal of de zomer van 2018.

3. De klacht:

3.1. Klager verwijt de makelaar dat hij vanaf de eerste contacten veel te optimistisch is geweest over de beschikbaarheid van de omgevingsvergunning, waardoor klager in de onjuiste veronderstelling is gebracht dat die al afgegeven was of binnen zeer korte termijn zou worden afgegeven. Door mededelingen van het bouwbedrijf in januari en maart 2017 bleek klager dat de omgevingsvergunning veel later was aangevraagd, veel meer voeten in de aarde had en veel langer zou gaan duren dan hem aanvankelijk door de makelaar was voorgespiegeld.

3.2. Klager geeft aan dat hij door het uitblijven van de omgevingsvergunning op twee manieren in problemen kwam.

3.3. In de eerste plaats omdat hij de door hem bewoonde huurwoning met zijn gezin heeft moeten verlaten voordat de nieuwe woning wordt opgeleverd en dus naar een tijdelijke oplossing moest omzien met alle consequenties van dien.

3.4. In de tweede plaats verstreek de geldigheidsduur van de door klager verkregen offerte voor een hypothecaire geldlening (per 21 april 2017). Daarop heeft klager een nieuwe offerte moeten aanvragen, waardoor hij geconfronteerd werd met een hogere rente en een lager totaal te lenen bedrag. Daarbij ontdekte klager voorts dat banken weliswaar bereid zijn om een offerte met een langere geldigheidsduur af te geven, namelijk 8 of 12 maanden, maar dat dat wel tot gevolg heeft dat de rente nog hoger is.

3.5. Dit alles heeft veel extra kosten en spanning met zich meegebracht.

- 3.6. Klager heeft van de makelaar begrepen dat ondanks het ontbreken van een omgevingsvergunning toch bij de notaris gepasseerd zou kunnen worden, maar die informatie is niet juist.
- 3.7. Klager merkt op dat ook andere kopers van woningen in dit nieuwbouwproject geconfronteerd zijn met dezelfde problematiek.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar betwist dat hij op enig moment concreet heeft aangegeven wanneer de omgevingsvergunning zou worden verwacht. Eerder is sprake van het tegendeel: tijdens de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst heeft de makelaar een toelichting gegeven op de betreffende artikelen. Daarbij is uitdrukkelijk artikel 15 (houdende een opschortende voorwaarde van 9 maanden met betrekking tot de afgifte van een omgevingsvergunning) aan de orde gekomen. De makelaar stelt dat klager dus bij ondertekening wist dat er nog geen sprake was van een omgevingsvergunning en dat hij ook op de hoogte was, althans had kunnen zijn van risico's, die dit voor de financiering kon hebben. Dit heeft de makelaar namelijk uit de toelichting op art. 22 van de betreffende overeenkomst (de verlenging van de ontbindende voorwaarde met betrekking tot de financiering indien aan de opschortende voorwaarde van de omgevingsvergunning nog niet was voldaan) aan de orde gesteld. Voorts heeft de makelaar klager er uitdrukkelijk op gewezen dat hij zelf verantwoordelijk is voor een passende hypotheekofferte met inschakeling van een financieel adviseur. Het verbaast de makelaar dat klager, gegeven de aan hem verstrekte informatie blijkbaar geadviseerd is genoeg te nemen met een hypotheekofferte met een geldigheidsduur van slechts 4 maanden, maar dat onttrekt zich verder aan zijn waarneming en is niet zijn verantwoordelijkheid.
- 4.3. De makelaar betwist dat hij ooit, bijvoorbeeld in mailwisseling, zou hebben aangegeven dat de omgevingsvergunning op korte termijn beschikbaar zou zijn. De makelaar wijst op een sms-bericht van 12 januari 2017, bijgevoegd bij de klacht, waarin hij nadrukkelijk meldt

dat hem juist nog niet bekend is wanneer de vergunning voorhanden zal zijn.

- 4.4. De makelaar constateert dat in ieder geval vanaf 26 januari 2017 voor klager zeer duidelijk moet zijn geweest dat de omgevingsvergunning nog langer op zich zou laten wachten. Dat het daardoor lastiger althans duurder werd voor klager om een financiering te verkrijgen, is een omstandigheid die de makelaar niet kan worden verweten. Geconfronteerd met de mededeling van klager dat één en ander extra kosten voor hem oplevert, heeft het kantoor van de makelaar aangeboden om langs te komen bij een hypotheekadviseur uit het relatiebestand van het kantoor. Van dat aanbod heeft klager geen gebruik gemaakt. De makelaar betwijfelt of de rentepercentages, die klager noemt, reëel zijn. Naar zijn ervaring moet het mogelijk zijn om tegen gunstiger voorwaarden een hypotheektoezegging te verkrijgen.
- 4.5. Vervolgens wijst de makelaar erop dat klager zelfs ten tijde van de mondelinge behandeling de mogelijkheid had om af te zien van de aankoop van de woning. In de overeenkomst is namelijk opgenomen dat klager van de koop af kan als zijn maandlast boven de € 750,-- komt te liggen.
- 4.6. De makelaar betwist ooit te hebben aangegeven dat zonder omgevingsvergunning de notaris de eigendom van het object zou kunnen overdragen en de hypotheek zou kunnen vestigen.
- 4.7. Tenslotte wijst de makelaar erop dat hij bekend was met het probleem dat klager op een gegeven moment uit de door hem bewoonde huurwoning moest vertrekken. In dat kader heeft de makelaar nog getracht een tijdelijke huurwoning voor klager te regelen, maar dat ging klager niet snel genoeg.
- 4.8. De makelaar is van oordeel dat hij juist heeft gehandeld en geadviseerd en acht de klacht dan ook ongegrond.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar L.. van der L te L; deze is aangesloten bij de NVM en bij de afdeling [...]. De Raad van

Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.

- 5.2. De raad stelt vast dat de makelaar optrad in opdracht van de projectontwikkelaar/aannemer en derhalve diens belangen moest behartigen en niet (primair) die van klager.
- 5.3. De raad constateert dat de makelaar ontkent dat hij op enigerlei wijze concrete informatie zou hebben verschaft over de termijn waarop de omgevingsvergunning beschikbaar zou zijn en voorts dat hij niet heeft aangegeven dat die omgevingsvergunning op korte termijn beschikbaar zou zijn. In dit opzicht zijn de lezingen van partijen tegenstrijdig.
- 5.4. De raad stelt vast dat het aanvragen en verkrijgen van een omgevingsvergunning primair de verantwoordelijkheid en de aangelegenheid van de projectontwikkelaar/aannemer was en niet zozeer van de makelaar. Uit hetgeen ter zitting aan de orde kwam, concludeert de raad dat als gevolg van de omstandigheden en de door de aannemer gemaakte keuzes de procedure tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning gecompliceerder was en daardoor langer duurde dan aanvankelijk verwacht en gebruikelijk.
- 5.5. Er zijn geen feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat de makelaar jegens klager concrete termijnen heeft genoemd voor het beschikbaar komen van de omgevingsvergunning. Wel is er een indicatie voor het tegendeel, namelijk in de artikelen van de koop-/aannemingsovereenkomst, waarin wordt gesproken over de opschortende voorwaarde in verband met het verkrijgen van de omgevingsvergunning en het financieringsvoorbehoud, waarvan de lengte is gekoppeld aan de termijn die benodigd is voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning.
- 5.6. De koper van een nieuwbouwwoning moet rekening houden met vertraging, die de afgifte van een omgevingsvergunning met zich mee kan brengen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt naar het oordeel van de raad bij de projectontwikkelaar/aannemer, die immers verantwoordelijk is voor het aanvragen van de omgevingsvergunning via de meest efficiënte procedure, en niet bij de makelaar.
- 5.7. De makelaar zou slechts een verwijt kunnen treffen, indien vast komt te staan dat hij concrete mededelingen heeft gedaan jegens klager over

de beschikbaarheid van een omgevingsvergunning, die onjuist, onduidelijk of misleidend zijn. Daarvan is echter niet gebleken. In dit kader wijst de raad erop dat klager ook een financieel adviseur in de arm heeft moeten nemen voor het verkrijgen van een hypotheekofferte en dat, indien onduidelijkheid zou bestaan over de omgevingsvergunning, van die zijde nader geïnformeerd had kunnen worden bij de projectontwikkelaar/aannemer of wellicht de makelaar.

- 5.8. Nu de raad van oordeel is dat niet is komen vast te staan dat van de zijde van de makelaar onjuiste of misleidende mededelingen zijn gedaan, waardoor klager in de veronderstelling is gebracht dat de benodigde omgevingsvergunning op korte termijn beschikbaar zou zijn, acht de raad de klacht ongegrond.
- 5.9. De raad constateert dat in het klaagschrift ook een secundaire klacht is opgenomen, namelijk omtrent de afwikkeling van het meer- en minderwerk rond de keuken. De raad stelt echter vast dat klager die klacht tijdens de zitting niet heeft gehandhaafd.

6. Uitspraak:

- 6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr H.R. Quint lid,/ secretaris, op 18 oktober 2017.

mr. W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Essentie

Klager koopt een nieuwbouwwoning waarbij de makelaar bemiddelt voor de verkoper. Na de verkoop wordt klager duidelijk dat het afgeven van de omgevingsvergunning nog erg lang op zich laat wachten, met als gevolg dat de verwachte opleveringsdatum met een jaar wordt verschoven. Klager stelt onjuist althans onvoldoende ingelicht te zijn over de status van de vergunning, waardoor hij in de veronderstelling kwam dat die op korte termijn beschikbaar zou zijn. Klager kreeg problemen omdat hij zijn huurwoning moest verlaten en de hypotheekofferte expireerde. De Raad beslist dat niet is vast komen te staan dat de makelaar zijn inlichtingenplicht niet (juist) is nagekomen, mede gezien enkele contractsbepalingen die de onzekerheid rond de (termijn van afgifte van de) omgevingsvergunning regelen. Klacht ongegrond

Trefwoorden

Informatie aan niet-opdrachtgever, nieuwbouw, opleveringsdatum, omgevingsvergunning, onjuiste/onvolledige informatie.