

Onjuiste informatie: garage niet geïsoleerd. Verwijzing naar verkeerd artikel in koopakte en tekening in spiegelbeeld.

Klager koopt een woning die bij beklagde in verkoop was. Hij verwijt de makelaar dat deze niet heeft vermeld dat in tegenstelling tot de woning de garage niet geïsoleerd is. De Centrale raad acht dit op zich verwijtbaar doch legt geen straf op omdat voor de makelaar niet kenbaar was dat een geïsoleerde garage voor klager van belang was. Ook speelt mee dat de garage los van het huis staat. De verwijzing naar een verkeerd artikel in de koopakte en een tekening in spiegelbeeld zijn slordigheden die niet tuchtrechtelijk relevant zijn.

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

de heer **P. S.**, wonende te H, appellant,

tegen

de heer **F. H.** aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te H, beklagde.

1. Verloop van de procedure

1.1 Bij e-mail van 17 februari 2015 heeft appelland (hierna: klager) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Zwolle. In de beslissing van 15 april 2015, verzonden op 20 mei 2015, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklagde (hierna: de makelaar) ingediende klacht ongegrond verklaard. Klager is bij brief van 10 juli 2015, ontvangen op 14 juli 2015, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.

1.2 In zijn brief van 15 september 2015 heeft klager de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.

1.3 De makelaar heeft in zijn e-mail van 14 oktober 2015 verweer gevoerd in hoger beroep.

1.4 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.

1.5 Ter zitting van 24 november 2015 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

1. - klager in persoon;
2. - de makelaar in persoon, vergezeld van de heer mr. F.P.A. de Keizer.

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

2. **De feiten**

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

- 2.1 Klager was geïnteresseerd in de aankoop van een woning aan het E-plein 121 te H, die via de bemiddeling van de makelaar ter verkoop werd aangeboden.
- 2.2 In de documentatie, zoals deze op Funda ten aanzien van de onderhavige woning was gepubliceerd, stond vermeld dat de (vrijstaande) garage volledig is geïsoleerd. In de verkoopbrochure stond vermeld dat sprake is van een volledig geïsoleerde woning.
- 2.3 Na bezichtiging van de woning, waarbij omtrent de garage geen bijzonderheden zijn besproken, is een koopovereenkomst tot stand gekomen onder het voorbehoud dat klager binnen vier weken na de onvoorwaardelijke verkoop van zijn (vorige) woning een financiering zou hebben verkregen onder toepasselijkheid van de Nationale Hypotheekgarantie. Voor de onvoorwaardelijke verkoop van die vorige woning was als uiterste datum 2 mei 2014 overeengekomen. Voorts is in de overeenkomst bepaald dat als de levering niet op 19 augustus 2014 zou kunnen plaatsvinden, klager aan de verkoper zonder nadere ingebrekestelling een bedrag van € 20,- per dag was verschuldigd.
- 2.4 De eigendomsoverdracht van de woning heeft pas in oktober 2014 plaatsgevonden, omdat klager eerst begin oktober de financiering rond had. Klager had daarvoor tot tweemaal toe verlening van de termijn van het voorbehoud gevraagd, de eerste keer op 1 mei tot 1 juli 2014 en de tweede keer op 30 juni tot 1 augustus 2014.

3. **De klacht en het hoger beroep**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Klager verwijt de makelaar dat jegens hem tuchtrechtelijk onjuist is gehandeld doordat:
 1. a. de bij de woning behorende garage niet geïsoleerd bleek te zijn, terwijl in de documentatie en in ieder geval op Funda uitdrukkelijk was vermeld dat de garage geïsoleerd zou zijn;
 2. b. de verkoper wel instemde met verlening van de termijn voor het inroepen van het (financierings)voorbehoud, maar niet met uitstel van de overeengekomen leveringsdatum, zodat klager zich geconfronteerd zag met een boete van € 20,- per dag, die uiteindelijk tot ca. € 1.000,- is opgelopen;
 3. c. de opdracht slordig is afgehandeld, nu bij de documentatie een verkeerde tekening (in spiegelbeeld) zat en in de door de makelaar opgestelde koopakte een verwijzing stond naar een verkeerd artikel.

3.3 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

3.4 In hoger beroep heeft klager, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

3.5 In strijd met geldende jurisprudentie heeft de makelaar nagelaten de verkoopdocumentatie op juistheid te controleren. Bij de aankoop van de woning heeft voor klager zeker een rol gespeeld dat de garage geïsoleerd zou zijn, hetgeen achteraf niet zo bleek te zijn. Klager is afgegaan op de informatie die door de makelaar was verstrekt. Ook heeft de makelaar geen grote zorg en aandacht besteed aan het opstellen van de koopovereenkomst, of de moeite genomen de bijbehorende documentatie te controleren. Hiermee heeft de makelaar onzorgvuldig en laakbaar gehandeld. Beide onderdelen zijn door de Raad van Toezicht ten onrechte ongegrond verklaard, aldus klager.

4. **Het verweer**

4.1 De makelaar heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Met betrekking tot klachtonderdeel a heeft de makelaar aangevoerd dat de informatie over een eigenschap van de garage in het algemeen geen invloed heeft op de aankoopbeslissing van potentiële kopers. Daarbij heeft hij opgemerkt dat de onzorgvuldigheid slechts is opgetreden in één onderdeel van de verkoopdocumentatie, waaruit blijkt dat het daadwerkelijk om een vergissing ging bij het invoeren van de gegevens voor Funda. Ook dient een potentiële koper zich te realiseren dat de mogelijkheid bestaat dat de gegeven informatie onjuist is weergegeven. Bij het afwijzen van de klacht is door de Raad van Toezicht geen onjuiste maatstaf gehanteerd.

4.3 Ten aanzien van klachtonderdeel c heeft de makelaar aangevoerd dat zowel de ernst van de onzorgvuldigheid als het belang van het gevolg van de onzorgvuldigheid de Raad van Toezicht de ruimte laten om tot het oordeel te komen dat de verkeerde verwijzing en de via de plattegrond verstrekte informatie geen tuchtrechtelijk relevante verwijten opleveren. Ook het beroep tegen dit klachtonderdeel dient te worden afgewezen, aldus de makelaar.

5. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

5.1 Klager heeft geen grief gericht tegen het oordeel van de Raad van Toezicht met betrekking tot klachtonderdeel b, zodat dat klachtonderdeel in hoger beroep geen bespreking behoeft.

5.2 Klachtonderdeel a betreft de vraag of de makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door met betrekking tot een door hem in verkoop aangeboden woning op Funda te vermelden dat de bij de woning behorende garage geïsoleerd zou zijn.

5.3 Uitgangspunt is dat een makelaar zich naar behoren moet overtuigen van de juistheid van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object, omdat derden in beginsel op de inhoud daarvan moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Het behoort tot de taak van de verkopende makelaar om te vermijden, dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt, waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat. Indien de

makelaar bij de samenstelling van de brochure is afgegaan op mededelingen van zijn opdrachtgever, dan behoort het tot zijn taak om deze informatie op juistheid te verifiëren voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is. Indien daartoe niet de mogelijkheid bestaat, dient de makelaar in de tekst van de brochure ondubbelzinnig tot uitdrukking te brengen dat de desbetreffende informatie afkomstig is van de opdrachtgever.

5.4 De makelaar heeft niet betwist dat de informatie die door hem op Funda werd weergegeven met betrekking tot de garage niet juist was. Hoewel het mogelijk is dat de makelaar, zoals hij ter verweer aanvoert, bij vergissing een vinkje met betrekking tot de garage heeft aangekruist, heeft hij deze fout niet gecorrigeerd in de verkoopbrochure, noch heeft hij hieromtrent een mededeling gedaan aan klager tijdens de bezichtiging van de woning. Gelet op het hiervoor onder r.o. 5.3 weergegeven uitgangspunt, staat daarmee vast dat door de makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld, zodat klachtonderdeel a gegrond moet worden verklaard.

5.5 De Centrale Raad van Toezicht ziet in de omstandigheden van het geval echter aanleiding om aan de makelaar geen tuchtrechtelijke maatregel op te leggen. Met name wordt hiervoor aanleiding gezien, nu de garage los stond van de woning, niet binnendoor bereikbaar was vanuit de geïsoleerde woning en in de garage geen wateraansluiting aanwezig was. Deze omstandigheden hadden voor klager aanleiding kunnen zijn om na te gaan of de garage daadwerkelijk was geïsoleerd, hetgeen hij heeft nagelaten. Evenmin heeft klager aan de makelaar kenbaar gemaakt dat een geïsoleerde garage voor hem doorslaggevend was. Wel heeft de gegrondverklaring consequenties voor wat betreft de kosten van het hoger beroep, zoals hierna zal worden beslist.

5.6 Met betrekking tot klachtonderdeel c overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt. Een verwijzing in een koopovereenkomst naar een verkeerd artikel en het bijvoegen van een onjuiste (want in spiegelbeeld afgedrukte) tekening kan als slordig handelen van de makelaar worden gekwalificeerd, maar dat maakt niet dat hij tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Dit geldt temeer nu voor klager duidelijk moet zijn geweest welk artikel werd bedoeld in de koopovereenkomst. Evenmin heeft klager nadeel ondervonden van het feit dat de makelaar de verkeerde tekening bij de koopovereenkomst had gevoegd. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

6. **Slotsom**

6.1 De beslissing van de Raad van Toezicht Zwolle zal worden vernietigd, voor zover klachtonderdeel a daarin ongegrond is verklaard. Voor het overige zal de beslissing worden bekrachtigd.

6.2 Daar klachtonderdeel a alsnog gegrond is verklaard, ziet de Centrale Raad van Toezicht aanleiding de makelaar te veroordelen in de kosten van de behandeling.

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

7. **Beslissing in hoger beroep**

7.1 Vernietigt de beslissing van 15 april 2015 van de Raad van Toezicht Zwolle, voor zover daarin het klachtonderdeel zoals weergegeven onder r.o. 3.2 onder a ongegrond is verklaard;

7.2 Verklaart het onder r.o. 3.2 onder a weergegeven klachtonderdeel gegrond;

7.3 Bekrachtigt de beslissing voor het overige;

7.4 Bepaalt dat de makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht een bijdrage van € 2.987,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, F.J. van de Sluijs, mr. J.C. Borgdorff, mr. J.T. Angema, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 11 februari 2016.