

## **Informatie over financiële situatie VvE.**

*Klager, koper van een appartementsrecht, verwijt de makelaar-verkoper dat deze hem niet tijdig informeerde dat er voor het komende jaar een tekort per woning werd geraamd van € 1200. De makelaar bracht klager hiervan nog vóór de ondertekening van de koopakte op de hoogte en stelde klager in de gelegenheid nader over de koopsom te onderhandelen, hetgeen klager afwees. De raad van toezicht acht de klacht onder deze omstandigheden ongegrond.*

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

de heer M. K., wonende te G, klager,

tegen

de heer C. S., makelaar o.g. te G,

voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar,

beklaagde,

### 1. Verloop van de procedure

Klager heeft bij e-mail van 6 juli 2015 bij de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen beklagde, door de NVM bij brief van 25 augustus 2015 toegezonden aan de Raad van Toezicht Noord.

1.2 Bij brief van 22 september 2015 heeft beklagde verweer gevoerd tegen de klacht.

1.3 De mondelinge behandeling ter zitting is bepaald op 27 november 2015. Op de zitting zijn verschenen:

- klager in persoon, bijgestaan door de heer R. H.;
- beklagde in persoon.

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 Klager heeft de woning (appartementsrecht) aan de Van H-laan 88 te Groningen gekocht. Beklaagde trad als makelaar op namens de verkoper. Klager had geen bijstand van een makelaar.
- 2.3 De ondertekening van de koopovereenkomst stond gepland voor 3 december 2014. Daags vóór de ondertekening van de koopovereenkomst ontving klager nieuwe/recente informatie over de financiële positie van de VvE. Daaruit bleek voor 2016 een geraamd tekort van € 1.200,- per woning.
- 2.4 Beklaagde heeft klager op 3 december 2014 gevraagd of deze nadere informatie voor hem reden was om te heronderhandelen over de koopprijs. Klager heeft van die mogelijkheid afgezien. Hij heeft de koopovereenkomst die dag ondertekend.
- 2.5 De juridische levering van de woning heeft plaatsgevonden op 30 december 2014.

### 3. De klacht

- 3.1 Klager verwijt beklagde dat hij hem niet uit eigen beweging en niet tijdig van de meest recente notulen van de VvE heeft voorzien waardoor klager een onjuiste voorstelling had van de financiële positie van de VvE. De door beklagde geboden opening tot heronderhandeling over de koopprijs kwam te laat. Om fiscale redenen moest het transport vóór eind 2014 plaatsvinden.

3. 2. Het verweer van beklagde dat naderhand is gebleken dat bijstorting door de eigenaren niet nodig bleek, doet niet ter zake. Volgens klager is de situatie zoals die gold ten tijde van de koop bepalend. Op dat moment werd voor de eigenaar van de Van H-laan 88 in 2016 een bijstorting voorzien van € 1.200,-.

#### 4. Het verweer

4.1. Beklaagde erkent dat hij de verkoopinformatie niet up to date heeft gehouden. Hij heeft klager daarvoor zijn excuses gemaakt.

4.2. Beklaagde is evenwel van oordeel dat klager door deze tekortkoming niet in zijn belang is geschaad omdat hij tijdig, vóór het sluiten van de koopovereenkomst, wel volledig is geïnformeerd. Niettemin heeft klager de woning voor de eerder uit onderhandelde prijs gekocht hoewel beklagde klager uitdrukkelijk in de gelegenheid heeft gesteld om opnieuw over de koopprijs te onderhandelen.

4.3. Voorts voert beklagde aan dat het tekort dat in 2014 nog werd voorzien zich niet heeft voorgedaan.

#### 5. De beoordeling van het geschil

5.1. De klacht richt zich tegen makelaar C. S., verbonden aan het makelaarskantoor S G Makelaars te G zodat de Raad van Toezicht Noord NVM bevoegd is om van de klacht kennis te nemen.

5.2. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht staat vast dat klager bij beklagde heeft geïnformeerd naar de financiële positie van de VvE. Van beklagde had mogen worden verwacht dat hij klager tijdig van alle beschikbare informatie had voorzien.

5.3. Echter eveneens staat vast dat klager de gevraagde informatie nog vóór de ondertekening van de koopovereenkomst heeft ontvangen en dat beklagde klager uitdrukkelijk de ruimte heeft geboden om op de eerder uitonderhandelde koopprijs terug te komen. Klager heeft die mogelijkheid afgeslagen.

5.4. Onder deze omstandigheden is de Raad van Toezicht van mening dat beklagde als makelaar van de verkoper niet jegens klager als koper tekort is geschoten in hetgeen een behoorlijk makelaar betaamt. Van overtreding van de erecoede of andere relevante regelgeving is geen sprake.

5.5. De Raad doet daarom uitspraak als na te melden.

#### 6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plv. voorzitter, R. Schoo, lid, en de plv. secretaris mr. G.W. Brouwer op 27 november 2015.

w.g.  
mr. G.W. Brouwer, plv. secretaris

