

Mededelings- en onderzoeksplicht. Wijziging omgevingsfactoren. Onvoldoende belangenbehartiging. Informatie aan niet-opdrachtgever. Onprofessioneel gedrag.

Klagers hebben beklaagde een opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van hun woning verstrekt. Nadat hun woning via beklaagde was verkocht hebben zij een andere woning gekocht die beklaagde zelf in verkoop had. Vervolgens hebben de kopers van de oude woning van klagers de koopovereenkomst alsnog ontbonden. Zij besloten van hun aankoop af te zien i.v.m. de aanleg van een nieuwe route met rotonde in de buurt van de woning. Klagers verwijten beklaagde dat hij bij de verkoop van hun oude woning is tekortgeschoten in de voorlichting van de kopers over de aanleg van de nieuwe route. Dit heeft voor klagers grote gevolgen gehad. Klagers waren niet meer in staat de inmiddels door hen aangekochte woning af te nemen en menen dat beklaagde meer had moeten ondernemen om de (financiële) problemen die vervolgens voor klagers zijn ontstaan, te voorkomen.

De Raad is van oordeel dat een makelaar, die er kennis van draagt dat zich m.b.t. een door hem te verkopen woning in de nabijheid van die woning omgevingsfactoren voordoen dan wel zullen of kunnen voordoen – zoals het aanleggen van een weg of een rotonde – de plicht heeft dit in de verkoopbrochure en/of de koopakte te vermelden. Door een zodanige schriftelijke mededeling achterwege te laten heeft beklaagde niet professioneel gehandeld. De klacht is in zoverre dan ook gegrond. De Raad merkt daarbij nog ambtshalve op dat in deze procedure niet de handelwijze van klagers maar die van beklaagde centraal staat. De Raad acht de houding van beklaagde, die met een beschuldigende vinger richting klagers wijst, in dit kader niet professioneel. Dat beklaagde m.b.t. de aankoop van de nieuwe woning van klagers verwijtbaar gehandeld heeft, is niet gebleken. Beklaagde trad bij die transactie immers op voor de verkoper en diende de belangen van zijn opdrachtgever te behartigen. De klacht wordt dan ook voor het overige ongegrond verklaard.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

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 de heer **S.** en mevrouw **S.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen de heer **A.** (hierna: beklaagde), aangeslotene bij de Vereniging.

De klacht is op 5 september 2016 door klagers ingediend bij de Vereniging. Door beklaagde is schriftelijk op de klacht gereageerd. (Deze brief van beklaagde vermeldt als datering 21 februari 2017 hetgeen niet juist is).

Klagers hebben hun standpunt bij brief van 16 november 2016 nader toegelicht, waarna door beklaagde nog is gereageerd bij e-mail van 12 december 2016 met bijlagen.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 28 maart 2017 zijn klagers in persoon verschenen. Ook beklagde is in persoon verschenen, bijgestaan door zijn kantorgenoot, de heer D.

Ter zitting is door partijen een kopie overgelegd van het vonnis in kort geding d.d. [...] van de rechtbank Noord-Holland, gewezen tussen klagers en de hieronder te noemen kopers. De Raad zal de inhoud van dit vonnis in het onderstaande betrekken.

DE FEITEN

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

- Klagers zijn eigenaar geweest van de woning gelegen aan de [adres I]. In het jaar 2013 hebben klagers deze woning te koop gezet. Beklaagde trad op als makelaar-verkoper.

- Omstreeks maart 2015 werd bekend dat op een afstand van ongeveer 50 meter van de woning van klagers in het kader van de zogenaamde [naam nieuwe route] een rotonde zou worden aangelegd. Klagers hebben in verband daarmee bij de gemeente [Y] een inspraakreactie ingediend en zij hebben voorgesteld de rotonde te verplaatsen in de richting van het zuiden (richting [Z]). Bij brief van 5 oktober 2015 heeft de gemeente [Y] aan klagers laten weten dat de [naam nieuwe route] iets zou worden aangepast, in die zin dat de geplande rotonde niet zou worden uitgevoerd en dat in plaats daarvan in de nabijheid van de woning van klagers een T-kruising zou worden gerealiseerd.

- Op 13 juli 2015 hebben potentiële kopers van de woning deze voor het eerst bezichtigd. Zij werden in de woning rondgeleid door beklagde. Klagers waren bij die bezichtiging niet aanwezig.

- Op 14 juli 2015 hebben klagers en de kopers ten kantore van beklagde overeenstemming bereikt over de koopprijs, te weten € 465.000,-, kosten koper. De schriftelijke koopovereenkomst is op 15 juli 2015 getekend. De kopers hebben op 21 juli 2015 de waarborgsom ad 10% van de koopprijs gestort onder de notaris. De geplande leveringsdatum was 15 september 2015. Na uitstel met een maand zou de levering van de woning uiteindelijk op 15 oktober 2015 plaatsvinden.

- Op 14 augustus 2015 hebben klagers een andere woning gekocht, gelegen aan de [adres II]. Beklaagde trad in dit geval op als makelaar-verkoper. Klagers hebben deze woning gekocht onder het

voorbehoud van financiering. Door de [naam verzekeraar] is namens klagers ten behoeve van de verkoopster van deze woning een bankgarantie gesteld ten bedrage van € 23.500,--, zijnde 10% van de aankoopsom van laatstgenoemde woning. De geplande leveringsdatum voor deze woning was 30 oktober 2015.

- Op 14 september 2015 hebben de kopers van de woning van klagers aangegeven af te willen zien van de koop. De komst van de nieuwe [naam route] en de rotonde was voor kopers reden de koopovereenkomst te ontbinden, hetgeen zij bij e-mail van 28 september 2015 hebben gedaan. Deze ontbinding is bij brief van 6 oktober 2015 door de advocaat van de kopers bevestigd. De geplande levering van de woning heeft derhalve geen doorgang gevonden.

- Klagers zijn er niet in geslaagd een financiering te verkrijgen voor de door hen aangekochte woning aan [adres II]. De levering van deze woning die gepland stond op 30 oktober 2015 heeft geen doorgang gevonden. De verkoopster van deze woning heeft klagers in gebreke gesteld en hen gesommeerd uiterlijk op 9 november 2015 de woning af te nemen. Klagers hebben de woning niet afgenomen. Op 9 november 2015 heeft de verkoopster van de woning aan [adres II] de met klagers gesloten koopovereenkomst ontbonden en de namens klagers gestelde bankgarantie ingeroepen. Deze borgstelling door de [naam verzekeraar] is begin december 2015 aan de verkoopster uitbetaald. De [naam verzekeraar] heeft het bedrag van de borgsom, € 23.500,--, van klagers (terug)gevorderd.

- In november 2015 hebben klagers een kort geding aangespannen tegen de kopers van hun woning aan de [adres I]. Klagers waren van mening dat zij en beklagde hadden voldaan aan hun mededelingsplicht ten opzichte van de kopers, zulks betreffende de [naam nieuwe route] en de mogelijke aanleg van de rotonde, en dat de kopers ten onrechte de koop hadden ontbonden. In het kort geding vorderden klagers dat de kopers zouden worden veroordeeld alsnog hun medewerking te verlenen aan de levering van de woning. Bij vonnis van [datum] wees de rechtbank de vordering van klagers af. De rechtbank overwoog dat de aanleg van de aanvankelijk geplande rotonde en de uiteindelijke T-splitsing nabij de woning van klagers een zodanige omstandigheid betreft die het woon- en leefklimaat van de woning raakt dat het als een eigenschap van de woning moet worden beschouwd. Volgens de rechtbank hadden klagers in dat kort geding onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de kopers vóór het sluiten van de koopovereenkomst bekend waren met de komst en ligging van de [naam nieuwe route]. Voorts overwoog de rechtbank dat klagers zelf op de hoogte waren van de komst van de

[naam nieuwe route] en dat deze omstandigheid ter kennis van de kopers had dienen te worden gebracht. De rechtbank kwam tot de slotsom dat klagers niet hadden aangetoond dat zij – via beklagde – deze omstandigheid aan kopers hadden meegedeeld.

- Na het bekend worden van bovengenoemd vonnis hebben klagers beklagde opdracht gegeven hun woning aan de [adres I] (opnieuw) te verkopen. Op 13 januari 2016 is de woning van klagers (opnieuw) verkocht, thans voor een bedrag van € 480.000,--, kosten koper.

DE KLACHT

De klacht van klagers houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt, doordat hij in de verkoopbrochure met betrekking tot de woning van klagers aan de [adres I] geen melding heeft gemaakt van de aanleg van de [naam nieuwe route]. Als gevolg daarvan hebben kopers de woning niet afgenomen en zijn klagers ongewild in een gerechtelijke procedure verzeild geraakt, welke zij hebben verloren. Tevens verwijten klagers beklagde dat hij nalatig is geweest bij de verkoop aan klagers van de woning aan de [adres II]. Klagers stellen dat beklagde goed op de hoogte was van hun financiële situatie en dat hij wist dat de verkoop-opbrengst van de woning aan de [adres I] voldoende zou zijn om daarmee de aankoop door klagers van de woning aan de [adres II] te financieren. Naar het oordeel van klagers had beklagde – op de hoogte zijnde van hun situatie – moeite moeten doen om de verkoopster van de woning aan de [adres II] tot uitstel van de levering van de woning te bewegen totdat klagers wel over de financiële middelen beschikten om de woning af te nemen. Volgens klagers zou beklagde de verkoopster niet op de hoogte hebben gesteld van de perikelen rond de verkoop van de woning van klagers aan [adres I]. Tenslotte verwijten klagers beklagde dat deze geen contact heeft opgenomen met de [naam verzekeraar] om uitstel te verkrijgen.

HET VERWEER

Beklagde heeft zich verweerd met de stelling dat hij tijdens de uitgebreide bezichtiging van de woning aan de [adres I] door kopers deze mondeling op de hoogte heeft gesteld van onder meer de kwestie rond de [naam nieuwe route]. Hiertoe heeft hij ook in het door klagers tegen de kopers aangespannen kort geding een schriftelijke verklaring overgelegd. Beklagde stelt dat ook klagers zelf de kopers meermalen hebben geïnformeerd over de [naam nieuwe route] en de rotonde. Beklagde erkent dat de kwestie rond de [naam nieuwe route] niet in de door hem opgestelde de verkoopbrochure en de

koopovereenkomst is vermeld. De kwestie zou in de regio algemeen bekend zijn, aldus beklagde.

Volgens beklagde zijn klagers zelf nalatig geweest doordat zij de NVM-vragenlijst, behorende bij de koopakte, niet naar waarheid hebben ingevuld door te verklaren dat er geen procedures gaande waren met betrekking tot de door hen verkochte woning, hetgeen hen door de rechter in het kort geding is aangerekend.

Beklaagde stelt verder niet op de hoogte te zijn geweest van de financiële situatie van klagers en dat hij – als makelaar-verkoper met betrekking tot de woning aan de [adres II] – alleen maar met klagers heeft onderhandeld over de aankoopprijs van die woning en de leveringsdatum. Beklaagde heeft niet bemiddeld bij het verkrijgen door klagers van een financiering voor deze woning.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Beklaagde heeft erkend dat hij op de hoogte was van de kwestie rond de [naam nieuwe route]. De Raad is van oordeel dat een makelaar, die er kennis van draagt dat zich met betrekking tot een door hem te verkopen woning in de nabijheid van die woning omgevingsfactoren voordoen dan wel zullen of kunnen voordoen – zoals het aanleggen van een weg of een rotonde – de plicht heeft dit in de verkoopbrochure en/of de koopakte te vermelden. Door een zodanige schriftelijke mededeling achterwege te laten heeft beklagde niet professioneel gehandeld.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Ambtshalve merkt de Raad nog het volgende op.

In tegenstelling tot de procedure bij de Voorzieningenrechter, in welke procedure klagers en niet beklagde partij waren, staat in de onderhavige klachtprocedure niet het handelen dan wel nalaten van klagers ter discussie, doch dat van beklagde.

De Raad acht de houding van beklagde, die met een beschuldigende vinger in de richting van klagers wijst, niet professioneel. Beklaagde stelt immers dat klagers de NVM-vragenlijst niet naar waarheid zouden hebben ingevuld en dat hen dit door de Voorzieningenrechter is aangerekend. Beklaagde heeft ter onderbouwing van die stelling een exemplaar van die vragenlijst bij zijn dupliek gevoegd, doch het betreft hier een blanco exemplaar en derhalve niet het exemplaar dat

door klagers zou zijn ingevuld. Volgens beklagde zouden klagers de vraag in die lijst, luidende:

“Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen)” ontkennend hebben beantwoord.

Naar de Raad heeft begrepen hebben klagers in maart 2015 een inspraakreactie ingediend bij de gemeente [Y] met betrekking tot de voorgenomen aanleg van de [naam nieuwe route] dan wel de rotonde. Van een door klagers aangespannen ‘bezwaarprocedure’, zoals beklagde stelt, is de Raad niet gebleken, nog daargelaten de vraag of een bezwaarprocedure, zo deze al door klagers zou zijn aangespannen, aangemerkt zou kunnen worden als ‘een procedure over het pand’. In de bedoelde vragenlijst is de Raad in ieder geval niet gestuit op een vraag die betrekking heeft op factoren in de omgeving van het pand, zoals mogelijke plannen van de gemeente om een weg of rotonde in de nabijheid van het pand aan te leggen.

Wat betreft het verwijt van klagers dat beklagde er niets aan heeft gedaan om de levering van het door hen aangekochte pand aan de [adres II] uit te stellen en de termijn van de door de [naam verzekeraar] gestelde bankgarantie te verlengen volgt de Raad de stelling van klagers niet. Beklaagde trad in deze kwestie immers op als makelaar-verkoper. In dat kader diende hij de belangen te behartigen van zijn opdrachtgeefster, de verkooptster van het pand. Het is de opdrachtgeefster van beklagde geweest die de beslissing heeft genomen de verkoopovereenkomst met klagers te ontbinden toen klagers in gebreke bleven de woning af te nemen. Het is eveneens de opdrachtgeefster van beklagde geweest die de door de [naam verzekeraar] afgegeven bankgarantie heeft ingeroepen.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

De Raad acht het opleggen van een maatregel passend en legt deze aan beklagde op in de vorm van een **berisping**.

De Raad bepaalt voorts dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen een bedrag

van **€ 2.500,00** (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro), te
vermeerderen met BTW, zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende
goederen NVM,

mr. J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en mevrouw mr. J.M. Bakx-van
den Anker,

op 28 maart 2017, ondertekend op 24 april 2017.