

**Niet-geïsoleerd zijn van garage. Uitstel van financieringstermijn en uitstel van transport. Tekening in spiegelbeeld en verwijzing naar verkeerd artikel.**

*Klager koopt een woning die bij beklagde in verkoop is. In de verkoopdocumentatie, o.a. op Funda, staat dat de garage geïsoleerd is. Dat is voor koper van belang omdat hij daar zijn wasmachine wil plaatsen. Later blijkt dat de garage niet geïsoleerd is. De makelaar erkent deze fout. De raad van toezicht acht deze echter niet tuchtrechtelijk verwijtbaar omdat klager nimmer te kennen gaf dat hij vorstgevoelige apparatuur in de garage zou plaatsen. In de garage is geen wateraansluiting aanwezig. De makelaar hoefde daarom niet op plaatsing van een wasmachine aldaar bedacht te zijn.*

*Het verwijt van klager dat de makelaar wel regelde dat de financieringstermijn verlengd werd maar niet dat de transportdatum navenant opschoof waardoor klager een boete verbeurde, is niet terecht. Na de tweede verlenging was de transportdatum weliswaar nabij, maar er was nog genoeg tijd. De makelaar had geen bemoeienis met de financiering en had daarop geen invloed.*

*Een tekening in spiegelbeeld en een verwijzing naar een verkeerd artikel is weliswaar slordig maar levert geen tuchtrechtelijk vergrijp op.*

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

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

tegen

de heer **F.H.**, lid van de vereniging, kantoorhoudende te H., de makelaar.

**1. Verloop van de procedure:**

- 1.1. Klager heeft bij brief van 19 januari 2015 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 19 februari 2015 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 19 maart 2015 met bijlagen heeft mr. F.P.A. de Keizer van Schouten Insurance International B.V. namens de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 15 april 2015 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - klager in persoon
  - de makelaar, vergezeld door zijn adviseur mr. F.P.A. de Keizer.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. De makelaar heeft hierbij nog een print overgelegd van het invul scherm van Funda.

## 2. **De feiten:**

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. De makelaar trad op als verkopend makelaar ten aanzien van het woonhuis gelegen aan E-plein 121 te H. Klager was in die woning geïnteresseerd.
- 2.3. In de documentatie, zoals die op Funda ten aanzien van de onderhavige woning was gepubliceerd, stond vermeld dat de (vrijstaande) garage volledig is geïsoleerd. In de brochure is uitdrukkelijk sprake van een volledige geïsoleerde woning.
- 2.4. Na bezichtiging, waarbij omtrent de garage geen bijzonderheden zijn besproken, is een koopovereenkomst tot stand gekomen onder het voorbehoud dat klager binnen 4 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 (in artikel 3.3) 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.
- 2.5. De eigendomsoverdracht van het object heeft uiteindelijk pas in oktober 2014 plaatsgevonden, omdat klager eerst begin oktober de financiering rond had. Hij had daarvoor tot tweemaal toe verlenging 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:**

- 3.1. Klager maakt de makelaar 3 verwijten:
  - a. de bij de woning behorende garage bleek niet geïsoleerd te zijn;
  - b. omdat de verkoper wel instemde met verlenging van de termijn voor het inroepen van het (financierings)voorbehoud, maar niet met uitstel van de overeengekomen leveringsdatum, zag klager zich geconfronteerd met een boete van € 20,- per dag, die uiteindelijk tot ca. € 1.000,- is opgelopen;
  - c. De opdracht is slordig afgehandeld: bij de documentatie zat een verkeerde tekening (in spiegelbeeld) en in de door de makelaar opgestelde koopakte stond een verwijzing naar een verkeerd artikel.
- 3.2. Ad a.

Door zijn toenmalige gezinssamenstelling was klager voornemens zijn was- en/of droogmachine te verplaatsen van de zolder van de woning naar de garage. Toen hij in dat kader een aannemer prijsopgave vroeg om de benodigde aansluitingen (elektriciteit, water) in de garage te realiseren, wees die aannemer erop dat de garage niet geïsoleerd was en dat daarom het plaatsen van een was- en/of droogmachine risico's op vorstschade met zich zal meebrengen. Dat was voor klager een onaangename verrassing, omdat in de documentatie en in ieder geval op Funda uitdrukkelijk was vermeld dat de garage geïsoleerd zou zijn. Overigens heeft klager later afgezien van het verplaatsen van de bedoelde apparatuur.

3.3. Ad b.

Klager heeft erop vertrouwd dat het hem verleende uitstel voor het doen van een beroep op het (financierings)voorbehoud ook zou impliceren dat de uiterste transportdatum overeenkomstig zou worden verschoven. Op zichzelf had klager de hem destijds toebehorende woning wel tijdig verkocht (namelijk vóór 1 juli 2014), maar mede gezien de vakantieperiode duurde het aanzienlijk langer dan hij verwachtte om de financiering rond te krijgen. Omdat de financiering pas begin oktober rond was, kon het transport uiteraard niet op de oorspronkelijk afgesproken datum (19 augustus 2014) plaatsvinden. Het was voor klager vervolgens een onaangename verrassing dat hij geconfronteerd werd met een boete op grond van artikel 3.3 van de overeenkomst, omdat hij ervan uitging dat ook de transportdatum verschoven zou zijn.

3.4. Ad c.

De makelaar heeft niet veel zorg aan de uitvoering van zijn opdracht besteed: bij de documentatie zat een verkeerde tekening (in spiegelbeeld) en in de door de makelaar opgestelde koopakte stond een verwijzing naar een verkeerd artikel: er is verwezen naar artikel 13, waar verwezen had moeten worden naar artikel 10.

4. **Het verweer:**

4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

4.2. Ad a.

De makelaar erkent dat de op Funda omtrent de garage gepubliceerde informatie aantoonbaar onjuist is. Het betreft hier een vergissing van de makelaar bij het invullen van de gegevens voor Funda. Omdat bij het invullen kan worden gekozen uit diverse vooraf gedefinieerde mogelijkheden, is één verkeerde muisklik voldoende om een foutieve vermelding op Funda te krijgen. De makelaar erkent dit en betreurt dat, maar is van mening dat een dergelijke vergissing als ondergeschikt moet worden aangemerkt en om die reden geen ingrijpen door de tuchtrechter rechtvaardigt.

4.3. Ad b.

De overeengekomen leveringsdatum staat los van het financieringsvoorbehoud,

dat was gekoppeld aan verkoop van de toenmalige eigen woning van klager. Het is dus niet zo dat het zonder meer voor de hand ligt om bij verlenging van de termijn voor het voorbehoud ook de transportdatum op te schuiven. Dat geldt temeer, nu sprake is van twee verlengingen, waarbij de laatste verlengstermijn afliep op 1 augustus 2014. Dat is nog voor de overeengekomen opleveringsdatum en de makelaar heeft bij die gelegenheid nog aan klager aangegeven dat hij dan wel voort moest maken met de financiering, maar dat in principe de overeengekomen leveringsdatum (19 augustus 2014) nog haalbaar zou zijn. De makelaar heeft daarbij ook toegelicht dat verkoper een woningbouwcorporatie is, die in beginsel nooit uitstel verleent voor transport. Speciaal met het oog daarop is ook de leegstandsclausule in artikel 3.3 opgenomen. De makelaar stelt zich dan ook op het standpunt dat klager het risico kende en dat het in rekening brengen van de leegstandsvergoeding dus geen verrassing voor hem kon zijn. De makelaar wijst er overigens op dat hem ook nooit een verzoek tot het verschuiven van de leveringsdatum heeft bereikt.

4.4. Ad c.

De modelovereenkomst van de NVM is in de loop der tijd gewijzigd, met als gevolg dat de verwijzing in een door de makelaar gebruikt standaardclausule niet meer klopte. Overigens was het niet moeilijk om na te gaan naar welk artikel verwezen had moeten worden. Dat blijkt ook uit de klacht van klager, die zelf aangeeft dat de verwijzing niet naar artikel 13 had moeten zijn, maar naar artikel 10. Het gaat hier om en slordigheid, die overigens inmiddels door de makelaar is gecorrigeerd. De tekening, die bij de documentatie was gevoegd, was van een tweelingwoning. Die tekening was weliswaar in spiegelbeeld, maar klopte verder wel.

5. **Beoordeling van het geschil:**

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar F.H., verbonden aan het makelaarskantoor H Makelaars te H.; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 16 Twente. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De raad van toezicht stelt voorop dat de makelaar, optredend voor de verkoper, primair diens belangen diende te behartigen en niet die van klager.
- 5.3. Vaststaat dat de aan klager verstrekte documentatie en de informatie op Funda, ten onrechte impliceerde respectievelijk vermeldde dat de bij de woning behorende, vrijstaande garage, geïsoleerd zou zijn. De raad heeft geen reden te twifelen aan de mededeling van de makelaar dat het hier gaat om een vergissing.
- 5.4. Bij de vraag of deze vergissing een tuchtrechtelijk relevant verwijt oplevert weegt de raad mee dat van de zijde van klager tijdens de bezichtiging noch op een ander moment aan de makelaar te kennen is gegeven dat hij plannen met de garage had

waarvoor de isolatie een belangrijk gegeven was. In de garage was geen wateraansluiting aanwezig, zodat het zonder nadere maatregelen niet voor de hand lag dat daar vorstgevoelige apparatuur zou worden geplaatst. De makelaar behoefde daar dus ook niet op verdacht te zijn. Het primaire doel van een garage is immers het stallen van een auto en daarvoor is de aan- of afwezigheid van isolatie nauwelijks relevant. Om deze redenen is de raad van toezicht van oordeel dat de onjuiste vermelding met name op Funda omtrent de aanwezigheid van isolatie in de garage niet zodanig verwijtbaar is, dat ingrijpen door de tuchtrechter gerechtvaardigd is. Dit gedeelte van de klacht acht de raad dan ook ongegrond.

- 5.5. Nu de makelaar onweersproken heeft gesteld dat klager geen verzoek tot verschuiving van de transportdatum heeft gedaan en de koopovereenkomst omtrent uitstel van een levering een duidelijke regeling bevat (artikel 3.3, dat een leegstandsvergoeding per dag bepaalt), is de raad van toezicht van oordeel dat de makelaar geen verwijt treft dat hij in het kader van de verlenging van de termijn voor het financieringsvoorbehoud/voorbehoud verkoop eigen woning niet tevens een verschuiving van de transportdatum heeft bewerkstelligd. De raad weegt daarbij mee dat de termijn voor het invoeren van het bedoelde beding na de tweede verlenging afliep op 1 augustus 2014, zijnde bijna 3 weken voor de overeengekomen transportdatum. De raad is met de makelaar eens dat onder die omstandigheden het tijdig verkrijgen van een financiering niet onmogelijk was.
- 5.6. Klager liep na 1 augustus 2014 een groot risico, omdat hij nog niet over een financiering beschikte, maar geen beroep meer op het voorbehoud kon doen en dus moest afnemen op straffe van een leegstandsvergoeding voor overschrijding van de overeengekomen leveringsdatum of zelfs ontbinding van de koopovereenkomst met schadevergoeding. De raad stelt vast dat de termijn tussen het aflopen van het voorbehoud en het tot stand komen van de financiering - begin oktober 2014 - relatief lang is geweest. De makelaar heeft daarmee echter geen bemoeienis gehad en het is zijn verantwoordelijkheid ook niet, zodat hem niet kan worden verweten dat de verkoper vervolgens aanspraak heeft gemaakt op de overeengekomen leegstandsvergoeding. Ook dit deel van de klacht acht de raad dan ook ongegrond.
- 5.7. Ten aanzien van het laatste klachtgedeelte stelt de raad vast dat het daadwerkelijk als slordig moet worden gekwalificeerd dat in de door de makelaar opgestelde koopovereenkomst naar een onjuist artikel wordt verwezen en dat het wenselijk geweest zou zijn om de juiste tekening bij de documentatie te voegen, maar dit levert naar het oordeel van de raad geen tuchtrechtelijk relevant verwijt op. Ook dit onderdeel van de klacht is derhalve ongegrond.

## 6. **Uitspraak:**

- 6.1. verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. J. van der Hulst, voorzitter, drs. J. Berger MRE, lid en mr. H.R. Quint, secretaris, op 15 april 2015.