

Belangenbehartiging opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Onzorgvuldig handelen.

Klager besloot eind december 2009 een nog af te bouwen woning te kopen en heeft begin januari 2010 de koop- aannemingsovereenkomst getekend. Door faillissement van de aannemer is de oplevering van de woning bijna een jaar vertraagd. In verband met deze vertraging ontving klager een schadevergoeding die gebaseerd werd op de nieuwe garantieregeling die per 1 januari 2010 was ingegaan. Onder de oude garantieregeling zou de schadevergoeding voor klager veel hoger zijn geweest. Klager verwijt de verkopend makelaar (beklaagde) dat hij hem niet tijdig heeft gewezen op het feit dat de nieuwe regeling voor hem veel ongunstiger was. Beklaagde heeft aangevoerd dat de nieuwe regeling weliswaar op het punt van vertragingsschade slechter is, maar op andere punten juist beter. De Raad overweegt dat pas later, na het faillissement van de aannemer, door de aard van de gevolgen gebleken is dat de oude garantieregeling voor klager voordeliger was. Immers, wanneer het om de afbouwgarantie was gegaan in plaats van om de vertraging van de oplevering, dan zou voor klager de nieuwe regeling juist gunstiger zijn geweest. De makelaar had echter wel moeten weten dat de regeling gewijzigd was en hij had klager daarop moeten attenderen, nu deze afweek van wat in het voortraject (en de offerte) aan klager was meegegeed. De klacht is dan ook gegrond.

De Raad Van Toezicht Breda van de Nederlandse Vereniging van Makelaars O.G. en Vastgoeddeskundigen NVM

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer K. en mevrouw K.,

gemachtigde: mr. L., [adres]

klagers,

tegen

de heer V., [naam makelaarskantoor], lid van de vereniging,

kantoorhoudende aan [adres],

gemachtigde: mr. W., [adres],

beklaagde, hierna te noemen "de makelaar".

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Op 12 februari 2013 heeft de gemachtigde van klagers bij de NVM een klacht ingediend tegen de makelaar. De NVM heeft de klacht per brief van 8 maart 2013 doorgeleid aan de Raad van Toezicht Breda .
- 1.2. De makelaar heeft in de brief d.d. 4 april 2013 van zijn gemachtigde verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 13 mei 2013 van de Raad van Toezicht Breda zijn verschenen:
 - klagers in persoon, bijgestaan door mr. L.
 - de makelaar in persoon, bijgestaan door mr. W.
- 1.4. Partijen en hun gemachtigden zijn door de Raad gehoord en zij hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. W. heeft zich bediend van een pleitnotitie.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. In de maand september 2009 heeft klager bij de makelaar belangstelling getoond voor de aankoop van een nieuw te bouwen appartement en hij heeft kort daarop, vóór 1 oktober 2009, te kennen gegeven dat te willen aankopen. Op 18 december 2009 heeft klager aan een medewerker van de

makelaar verklaard dat hij bereid was om de koop/aannemingsovereenkomst te ondertekenen.

- 2.3. De aannemer, bouwbedrijf H., was aangesloten bij het Garantie Instituut Wonen (GIW), later Woningborg. De koop/ aannemingsovereenkomsten, de verkoopbrochures alsmede overige informatie betreffende het te bouwen complex werden opgesteld en verstrekt door de aannemer.
- 2.4. In die verkoopbrochure werd bepaald dat van toepassing zijn de Garantie- en Waarborgregeling E-2007 van het GIW.
- 2.5. Op 19 januari 2010 heeft klager de door de makelaar voorgelegde koop/aannemingsovereenkomst ondertekend. Op bladzijde 1 van die overeenkomst staat vermeld dat daarop van toepassing is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling, versie 1 januari 2010, welke is vastgesteld op 20 oktober 2009.
- 2.6. De beoogde opleverdatum van het appartement was 16 december 2011 maar tengevolge van het faillissement eind 2011 van de aannemer werd het pas op 17 oktober 2012 opgeleverd, dus met een vertraging van 306 dagen.
- 2.7. Klager heeft op grond van de garantieregeling van 2010 een schade-uitkering ontvangen van € 6.750,00 (90 dagen à € 75,00 per dag).

3. De klacht

- 3.1. Klager stelt dat de makelaar jegens hem niet de zorgplicht in acht heeft genomen die van een redelijk handelend en bekwaam makelaar mag worden verwacht, althans dat de makelaar jegens hem onzorgvuldig heeft gehandeld.
- 3.2. Volgens hem was de oorspronkelijke Garantie- en Waarborgregeling E-2007 aanzienlijk gunstiger dan de nieuwe regeling van 2010. Mitsdien had de

makelaar in het kader van zijn zorgplicht hem er tijdig op moeten wijzen dat het voor klager veel gunstiger zou zijn de overeenkomst vóór 1 januari 2010 af te sluiten, omdat de Woningborg-garantieregeling 2010 veel ongunstiger is dan de Garantie- en Waarborgregeling E2007. Klager stelt namelijk dat de schadevergoeding op grond van de Garantie- en Waarborgregeling E2007 0,25% bedraagt van de aanneemsom ad € 542.000,00 en dus € 41.310,00.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar stelt dat hij in zijn hoedanigheid van verkopend makelaar gebruik maakt van standaardovereenkomsten die door Woningborg en de aannemer worden aangeleverd. De verkoopbrochure van 2008 is opgesteld door de aannemer. Het is niet aan de makelaar toe te rekenen wanneer er onjuiste informatie in die stukken zou hebben gestaan. De aannemer heeft nimmer aan de makelaar medegedeeld dat er nieuwe garantievoorwaarden van toepassing waren.
- 4.2. Op 18 december 2009 werd door klager en de aannemer overeenstemming bereikt over de koop waarna de makelaar op 12 januari 2010 de koop/aannemingsovereenkomst heeft ontvangen.
- 4.3. Dat klager pas in 2010 de koop/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, vloeit voort uit de onderhandelingen die daaraan voorafgaand hebben plaatsgevonden. Pas op 29 december 2009 werd definitieve overeenstemming bereikt nadat klager op 18 december 2009 aan de medewerker van de makelaar had medegedeeld dat hij bereid was om de koop/aannemingsovereenkomst te ondertekenen. Vanwege het Kerstverlof in de bouw was ondertekening vóór 1 januari 2010 daarom niet meer mogelijk.
Het ligt niet op de weg van de makelaar om klager, die geadviseerd werd door zijn accountant/fiscalist, ertoe te brengen om vóór 1 januari 2010 tot ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst over te gaan.

4.3. Zoals blijkt uit de koopintentieverklaring had klager redenen om pas later de koop/aannemingsovereenkomst te ondertekenen. Ook als de makelaar hem gewezen zou hebben op het feit dat na 1 januari 2010 niet meer de garantieregeling 2007 van het GIW van toepassing was maar de garantieregeling 2010 van Woningborg dan nog is het niet aannemelijk dat klager vóór 1 januari 2010 ondertekend zou hebben omdat de regeling weliswaar op het punt van de verdragingschade slechter is dan de regeling 2007 maar op andere punten beduidend beter. De regeling 2010 kent immers een onbeperkte afbouwgarantie terwijl de regeling 2007 als “dekking afbouw waarborg” een waarborg kent tot 17% van de koop/aanneemsom.

5. **De beoordeling**

5.1. De Raad overweegt dat aangenomen kan worden dat pas door de aard van de later, na het faillissement van de aannemer, ingetreden gevolgen is gebleken dat in casu de garantieregeling 2007 voordeliger was voor klager. Immers, wanneer het om de afbouwwaarborg was gegaan in plaats van om de vertragung van de oplevering dan zou de garantieregeling 2010 voordeliger zijn geweest. De makelaar had eind 2009 op dat punt klager geen advies kunnen geven, terwijl klager toen evenmin kon bedenken welke regeling in de toekomst voor hem het beste zou zijn.

5.2. De makelaar had echter wel moeten weten dat de regeling gewijzigd was en hij had klager daarop moeten attenderen, nu deze afweek van wat in het voortraject (en de offerte) aan klager was meegedeeld.

5.3. De Raad is daarom van oordeel dat de makelaar niet gehandeld heeft zoals van een redelijk handelend en bekwaam makelaar verwacht mag worden. Daaraan doet niet af, dat hij alleen als makelaar van de verkoper optrad. De Raad oordeelt daarom dat de klacht gegrond is en legt de maatregel op van een berisping.

Beslissing

6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:

verklaart de klacht gegrond.

6.2. De Raad van Toezicht bepaalt dat beklaagde ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht een bijdrage van € 2.847,09 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 N.V.M., gevestigd te Nieuwegein, zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer W.R. Schulting, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

6 juni 2013

mr. Th.A.J. Verster
voorzitter

4 juni 2013

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris