

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht.
Uitzicht.**

Klagers hebben nieuw te bouwen appartementen gekocht. Na de oplevering bleek dat het gebouw dat tegenover hun appartementen werd gerealiseerd, zo hoog werd dat daardoor het uitzicht vanuit de appartementen van klagers werd beperkt. Klagers verwijten de betrokken verkopend makelaars (beklaagde X en Y) dat zij verkeerde, althans onvoldoende informatie over de hoogte van de tegenoverliggende nieuwbouw hebben verstrekt.

De Raad stelt voorop, dat in zijn algemeenheid geldt, dat de verkopend makelaar gehouden is mededeling te doen van al hetgeen hem bekend is, wat van belang zou kunnen zijn bij het doen van een aankoop. Het complement van deze mededelingsplicht is een onderzoeksplicht, zowel voor de verkopend makelaar als (de aankopend makelaar van) de koper. Klagers B., S. en E. hebben bij beklagde X expliciet naar het uitzicht gevraagd. Nu deze klagers van tekening kochten, niet werden bijgestaan door een deskundige en niet op eenvoudige wijze zelf onderzoek konden verrichten, heeft beklagde X deze klagers toen onvoldoende informatie verschaft. De klacht is in zoverre dan ook gegrond. Klager L. heeft van beklagde X meer specifieke informatie over de hoogte van de nieuwbouw ontvangen. Onder deze omstandigheden had het op de weg van klager L. gelegen om zelf nadere informatie over de nieuwbouw in te winnen. Ten slotte heeft klager M. aan beklagde Y geen vragen over het uitzicht gesteld terwijl hij wel algemene informatie van beklagde Y had ontvangen en de bouw van het tegenoverliggende gebouw al 8 maanden in volle gang was. Het feit dat klager M. niet werd bijgestaan door een deskundige brengt in dit geval niet mee dat op beklagde Y een zwaardere dan algemene mededelingsplicht rustte. De klachten van klagers L. en M. worden dan ook ongegrond geacht.

Raad van Toezicht Haarlem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM

Uitspraak in de zaak van:

- 1. mevrouw B.**
- 2. de heer S. en mevrouw S.**
- 3. de heer E. en mevrouw C.**
- 4. de heer L. en mevrouw J.**
- 5. de heer M.**

allen wonende te H. klagers

tegen

1. **X** aangesloten NVM-makelaar gevestigd en kantoorhoudende te H.
 2. **Y** aangesloten NVM-makelaar gevestigd en kantoorhoudende te H.
beklaagden
- gemachtigde: mevrouw mr. A, advocaat te A.

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 13 mei 2014. Aldaar zijn verschenen:

- klagers in persoon,
- beklaagde sub 1 in persoon;
- beklaagde sub 2 in persoon, alsmede mevrouw K., verbonden aan zijn kantoor;

bijgestaan door mevrouw mr. A.

1.2 Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

2.1 In [plaatsnaam en woonwijk], heeft een grootschalige stedelijke herontwikkeling plaatsgevonden op en rond het [naam van het betrokken plein]. [Projectontwikkelaar W] ontwikkelde daar het nieuwbouwproject “[nieuwbouwproject V]” bestaande uit 59 appartementen, verdeeld over drie bouwblokken ([namen van de drie bouwblokken]).

2.2 Klaagster sub 1 (B.) heeft de koopaannemingsovereenkomst getekend op 8 juli 2010.
Klagers sub 2 (S.) hebben de koopaannemingsovereenkomst getekend op 6 augustus 2010.
Klagers sub 3 (E.) hebben de koopaannemingsovereenkomst getekend op 26 mei 2011.
Klagers sub 4 (L.) hebben de koopaannemingsovereenkomst getekend op 21 juni 2011.
Klager sub 5 (M.) heeft de koopaannemingsovereenkomst getekend op 22 december 2011.

- 2.3 De kantoren waaraan X en Y verbonden waren – de NVM-leden [namen van de makelaarskantoren van X en Y] - hadden opdracht om te bemiddelen bij verkoop van de appartementen van “[nieuwbouwproject V]”.
- 2.4 Y heeft bemiddeld bij verkoop van het appartement aan M., X bij de verkoop van de overige appartementen.
- blad 3
- 2.5 Tegenover [nieuwbouwproject V], daarvan gescheiden door de ingang van de parkeergarage, is (niet door [projectontwikkelaar W]) ontwikkeld “[gebouw U]”, bestaande uit een 7-laags hoogbouw- en een 3-laags laagbouwgedeelte. De eerste paal is op 27 april 2011 geslagen.
- 2.6 Op de maquette bij [makelaarskantoor X] was een grijs vlak ingetekend op de plek, waar “[gebouw U]” zou worden gerealiseerd, doch was geen hoogte aangegeven van dat gebouw.
- 2.7 Ter gelegenheid van de verkoop is het vrije uitzicht ter sprake geweest, onder andere daar de appartementen per hogere verdieping duurder waren. X heeft toen gesteld, dat het uitzicht vrij zou blijven en kopers verwezen naar het informatiecentrum ter plaatse, waar ook de tekeningen van “[gebouw U]” aanwezig waren.
- 2.8 Aangezien klagers L. een (dubbel) penthouse wensten met vrij uitzicht, althans geen inkijk, hebben zij daar meer specifiek bij X naar gevraagd.
- 2.9 Toen na (op)levering van de appartementen discussie over het uitzicht ontstond, heeft uiteindelijk tussen [makelaarskantoor X] en klagers een bespreking plaatsgevonden op 17 januari 2013.
- 2.10 Makelaarskantoor X heeft gemeld bij haar aansprakelijkheidsverzekeraar, dat klagers hebben gesteld schade te hebben geleden.

3. De klacht

Klagers verwijten beklaagden – zakelijk weergegeven – het volgende:

Beklaagden hebben hun mededelingsplicht geschonden door klagers verkeerd, althans onvoldoende, te informeren omtrent de hoogte van de nieuwbouw tegenover hun appartementencomplex, als gevolg waarvan de waarde van hun appartement is gedaald.

4. Het verweer

Beklaagden hebben verweer gevoerd, waarop, voor zover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 De Raad stelt voorop, dat in zijn algemeenheid geldt, dat de verkopend makelaar gehouden is mededeling te doen van al hetgeen hem bekend is, wat van belang zou kunnen zijn bij het doen van een aankoop. Het complement van deze mededelingsplicht is een onderzoeksplicht, zowel voor de verkopend makelaar als (de aankopend makelaar van) de koper.
- 5.2 Ten aanzien van het naastgelegen te bouwen appartementengebouw “[U]” is komen vast te staan, dat X klagers B., S. en E. met zoveel woorden heeft verwezen naar het informatiecentrum ter plaatse. Nu deze klagers evenwel onbetwist stellen ter zake bij X naar het uitzicht te hebben gevraagd en hij klagers toen kennelijk geen, althans onvoldoende duidelijkheid heeft verschaft, had het op de weg van X gelegen deze klagers, die immers van tekening kochten, daarover nader te informeren. Te gelden heeft dan, dat X als deskundige uiteraard exact op de hoogte was, althans had moeten zijn, van de goedgekeurde bouwplannen rond het [plein].
- 5.3 Daar deze klagers, niet bijgestaan door een deskundige, kennelijk niet op eenvoudige wijze ter zake zelf onderzoek konden verrichten, is het X tuchtrechtelijk te verwijten, dat hij de vragen van klagers niet afdoende heeft beantwoord.
- 5.4 Het feit dat klagers niet werden bijgestaan brengt derhalve in dit geval, gelet op het vorenstaande, niet met zich, dat op klagers zelf een zwaardere onderzoeksplicht rustte.
- 5.5 De Raad acht de klachten van klagers B., S. en E. daarom gegrond, doch niet zodanig ernstig, dat straf dient te worden opgelegd.
- 5.6 Ten aanzien van klagers L. is de Raad gebleken, dat X meer specifiek is geweest door hen aan te geven, dat “[U]” even hoog (i.e. zeven hoog) en drie hoog zou worden.
- 5.7 Naar de mening van de Raad had het in deze omstandigheden op de weg van klagers L. gelegen nadere informatie, al dan niet bij X, in te winnen

over de bouwvergunningen aan het [plein]. Dit geldt te meer nu is komen vast te staan, dat het ten tijde van de aankoop door klagers duidelijk was, dat er aan de overzijde van het door hen aan te kopen penthouse gebouwd werd.

5.8 De Raad acht de klacht van klagers L. daarom ongegrond.

- 5.9 Ten aanzien van klager M. heeft te gelden, dat hij - zoals toegegeven ter zitting - geen vragen heeft gesteld over het uitzicht en hij wel algemene informatie van Y heeft ontvangen. Bij het nemen van zijn aankoopbeslissing was de bouw van “[U]” al acht maanden in volle gang.
- 5.10 Het feit dat klager M. niet werd bijgestaan door een deskundige brengt in dit geval niet met zich, dat op Y een zwaardere, dan algemene mededelingsplicht rustte, nu het aan klager M. was zo nodig nadere informatie te verzoeken/in te winnen over wat al zichtbaar en hem derhalve kenbaar was.
- 5.11 De Raad acht de klacht van klager M. daarom ongegrond.
- 5.12 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

- verklaart de klacht van klagers L. tegen beklaagde X ongegrond;
- verklaart de klacht van klager M. tegen beklaagde Y ongegrond;
- verklaart de klachten van klagers B., S. en E. tegen beklaagde X gegrond zonder oplegging van straf;
- bepaalt dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten tot een bedrag van € 2.300,00 (exclusief BTW) door beklaagde X aan de Vereniging moeten worden betaald.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. W. Aardenburg, voorzitter, J.G. Gielis, lid, en mr. R.F. Meijer, secretaris, en aldus ondertekend op 30 juni 2014.

mr. W. Aardenburg,
voorzitter

mr. R.F. Meijer
secretaris

Zowel klager als beklagde kan in hoger beroep komen bij de Centrale Raad.

Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, welke door het algemeen bestuur moet zijn ontvangen binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden. De kennisgeving dat hoger beroep wordt ingesteld behoeft de gronden van dit beroep niet te bevatten. Het algemeen bestuur draagt er zorg voor dat de secretaris van de Centrale Raad van een ingesteld hoger beroep op de hoogte wordt gesteld.

Wordt hoger beroep ingesteld door een klager in eerste aanleg, dan is een beroepsgeld van € 200,-- verschuldigd, aan de NVM te storten op een door de NVM te bepalen bankrekening. Wordt dit bedrag niet binnen een door de secretaris van de raad gestelde termijn ontvangen, dan wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. Het beroepsgeld wordt aan de klager in eerste aanleg gerestitueerd indien zijn beroep geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

a. **Per post**

Het postadres van het algemeen bestuur van de NVM is: Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein..

b. **Bezorging**

Het algemeen bestuur van de NVM is gevestigd aan het adres Fakkelseste 1 te Nieuwegein. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.

c. **Per fax**

Het faxnummer van het algemeen bestuur van de NVM is: 030 6034003. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan het algemeen bestuur van de NVM.