

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Kadastrale recherche. Optie en bod. Biedsysteem A. Onderhandelen met meerdere gegadigden.**

*Klager was geïnteresseerd in een woning die beklaagde in verkoop had. De woning bleek gesplitst te zijn in twee appartementsrechten. Om de plannen van klager te kunnen realiseren was het noodzakelijk dat die splitsing ongedaan werd gemaakt. Klager verwijt beklaagde dat hij in de verkoopbrochure onjuiste en misleidende informatie heeft verstrekt. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij, buiten medeweten van klager, onderhandelingen met een derde is gestart. Het pand is uiteindelijk aan deze derde verkocht.*

*Door in de verkoopbrochure geen informatie over de Vereniging van Eigenaren op te nemen, heeft beklaagde misleidende, althans onvolledige informatie verstrekt. In dit geval kan beklaagde daarvan echter geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt. De deskundige van klager had bij kadastrale recherche, althans na kennisname van de in de verkoopbrochure opgenomen kadastrale nummering moeten constateren dat het als eengezinswoning aangeboden object uit twee appartementsrechten bestond. Voorts stond het beklaagde o.g.v. het geldende biedsysteem A vrij om eenmalig een uiterste bod van een derde door te geven, dat klager dan zou moeten evenaren. Toen bleek dat klager hiertoe niet bereid was, stond het de verkoper vrij om aan die derde te verkopen.*

Raad van Toezicht Haarlem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM geeft uitspraak in de zaak van :

de heer **B**

wonende te H.

klager

gemachtigde:

tegen

[Makelaarskantoor **X**]

gevestigd te H.

lid van de Vereniging

beklaagde

gemachtigde: mevrouw mr. Y, advocaat te R.

## **1. Het verloop van de procedure**

- 1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 2 december 2014. Aldaar zijn verschenen:
- klager in persoon, bijgestaan door de heer B.;
  - beklaagde, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaar de heer R, bijgestaan door mevrouw mr. Y, advocaat te R., alsmede de heer L., werkzaam op het kantoor van beklagde, en de heer Z, aangesloten makelaar en bestuurder van beklagde.
- 1.2 Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

## **2. De feiten**

- 2.1 Beklaagde is de makelaardijonderneming, die opdracht had tot bemiddeling bij verkoop van de woning gelegen te [adres A/adres B].
- 2.2 Klager wordt bijgestaan door de (aankopend) NVM-makelaar H..
- 2.3 Klager heeft de woning in 2013 bezichtigd en heeft toen een brochure ontvangen waarin dezelfde informatie was opgenomen als op de aanmeldsite en op Funda. Het object werd op de twee adressen aangeboden als eengezinswoning.
- 2.4 In de brochure was aangegeven, dat biedsysteem A zou worden gehanteerd. Volgens dit systeem hebben andere koopgegadigden tijdens de onderhandelingen met de eerste bieder de mogelijkheid om een eenmalig en uiterst bod uit te brengen. Wanneer de eerste bieder ingaat op het uiterst verkoopvoorstel, wordt met hem een koopovereenkomst gesloten.
- 2.5 Nadat de prijs begin 2014 was verlaagd, heeft klager het pand op 5 maart 2014 met zijn makelaar en bouwadviseurs opnieuw bezichtigd.

- 2.6 In verband met zijn verbouwingsplannen heeft klager het pand op 16 april 2014 nog een keer bezichtigd, waarna klager op 22 mei 2014 een bieding heeft gedaan.
- 2.7 Bij e-mail van 26 mei 2014 heeft beklaagde namens verkopers een uiterst voorstel gedaan, waarbij als pdf-bestand bijlagen waren gevoegd, waaronder splitsingstekeningen en de splitsingsakte.
- 2.8 Op 27 mei 2014 is overeenstemming bereikt over de koopprijs. Op 3 juni 2014 heeft beklaagde de aankopend makelaar verzocht of akkoord gegaan kon worden met de voorgestelde verdeling van de koopsom over de twee appartementen.
- 2.9 De notaris heeft de concept-koopovereenkomst aan beklaagde en de aankopend makelaar toegezonden, waarna tijdens de bespreking van 18 juni 2014 ten kantore van de notaris is afgesproken dat beklaagde de splitsing ongedaan zou maken.
- 2.10 In augustus 2014 heeft beklaagde nog laten weten met de verheling aan het werk te zijn.
- 2.11 Op 28 augustus 2014 heeft een derde een veel hoger uiterst bod uitgebracht, op welk bod verkoper is ingegaan, daar klager dat bod niet wilde evenaren.

### **3. De klacht**

Klager verwijt beklaagde – zakelijk weergegeven – het volgende:

- Beklaagde heeft bewust foutieve en misleidende verkoopinformatie verstrekt.
- Terwijl beklaagde volgens afspraak aan het werk was om de situatie recht te zetten, zodat het koopcontract getekend kon worden, heeft zij buiten medeweten van klager het verkoopproces met andere partijen opgestart.
- Beklaagde heeft eenzijdig afspraken verbroken, die zij met klager heeft gemaakt.
- Beklaagde heeft niet inhoudelijk gereageerd op bezwaar van klager tegen de voorgenomen verkoop.

### **4. Het verweer**

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

## **5. Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Het is vaste rechtspraak van de Centrale Raad dat tot uitgangspunt moet worden genomen dat derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing.
- 5.2 Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt, waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat.
- 5.3 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 bieding. Het complement van deze mededelingsplicht is de onderzoeksplicht, zowel voor de verkopend makelaar als de aankopend makelaar/koper.
- 5.4 Hier heeft dan te gelden, dat klager voorzien was van deskundige bijstand.
- 5.5 Met klager is de Raad van mening dat hetgeen door beklagde in de verkoopbrochure is vermeld met betrekking tot de eengezinswoning misleidend, althans onvolledig is, daar geen informatie wordt verstrekt over de Vereniging van Eigenaren. Gelet evenwel op de onderzoeksplicht van klager, die zijn deskundige een prijsadvies had verzocht, had die deskundige bij kadastrale recherche, althans uit de in de verkoopbrochure opgenomen kadastrale nummering [.....] moeten opmaken, dat het als eengezinswoning aangeboden object bestond uit twee appartementsrechten.
- 5.6 Het had klager derhalve in 2013 al duidelijk kunnen zijn, dat sprake was van verkoop van twee appartementen, die verheeld zouden moeten worden om de plannen van klager te realiseren.
- 5.7 Al met al is de Raad van mening, dat beklagde zorgvuldiger had kunnen zijn bij het verstrekken van informatie, waaronder collegiale, doch dat zulks in de omstandigheden van het geval, waarbij klager werd bijgestaan door een deskundige, niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is.
- 5.8 De Raad acht derhalve het eerste klachtonderdeel ongegrond.
- 5.9 Nu op 18 juni 2014 ten kantore van de notaris bleek, dat nog geen wilsovereenstemming was bereikt, stond het beklagde op grond van biedsysteem A vrij een eenmalig uiterste bod door te geven, dat klager dan zou

moeten evenaren. Toen bleek, dat klager daartoe niet bereid was, stond het verkoper dan ook vrij aan die derde te verkopen.

- 5.10 De Raad acht derhalve de overige klachtonderdelen eveneens ongegrond.
- 5.11 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 klager tegen beklaagde ongegrond.

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 20 januari 2015.

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.