



21-49 RvT West

Onjuiste verkoopinformatie over VvE.

Klaagster is de eigenaresse van de benedenwoning van het pand waarvan beklaagde de bovenwoning verkoopt. De informatie over de VvE waarvan beide woningen deel uitmaken was aanvankelijk niet geheel juist. Nadat beklaagde daarop was gewezen heeft deze de informatie aangepast maar telkens naar het oordeel van klaagster in onvoldoende mate. De raad van toezicht acht de aangepaste informatie niet incorrect.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

Mevrouw L. VAN M.,
wonende te G,
klaagster,

contra:

VAN O & V B.V.,
De heer P. B.,
kantoorhoudende te R,
beklaagden,

1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 5 januari 2021 en doorgezonden aan de Raad op 15 januari 2021. Voor het verweer verwijzen beklaagden naar de email van 17 december 2020.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 25 mei 2021. Ter zitting waren aanwezig klaagster in persoon alsmede beklaagden in de persoon van de heer B.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door onjuiste informatie te verschaffen over de bij beklaagden in verkoop zijnde bovenwoning gelegen aan de Van E-sstraat 107 te G, met name daar waar het betrof aspecten



met betrekking tot de vereniging van eigenaren, en door die informatie niet snel genoeg te wijzigen nadat klaagster beklaagden op de onjuistheid daarvan had gewezen.

4. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat beklaagden bij het opstellen van de verkoopinformatie zijn afgegaan op van hun opdrachtgeefster afkomstige informatie over de VvE, die snel nadat beklaagden door klaagster op de onjuistheid daarvan waren gewezen, door beklaagden is gewijzigd. De omschrijvingen die daarna door beklaagden met betrekking tot de VvE zijn gehanteerd zijn volgens beklaagden niet onjuist.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) beklaagden traden in opdracht van de eigenaresse op als verkopend makelaar van de aan de Van E-straat 107 te G gelegen bovenwoning;
 - b) klaagster is eigenaresse van de aan de Van E-straat 105 te G gelegen benedenwoning;
 - c) beneden- en bovenwoning zijn betrokken in een van vóór 1972 daterende splitsing in appartementsrechten;
 - d) de VvE is niet actief; de eigenaresse van de bovenwoning wenst tot activering van de VvE te komen omdat dit de financierbaarheid en daarmee de verkoopbaarheid van de bovenwoning bevordert;
 - e) op Funda was aanvankelijk door beklaagden met betrekking tot de bovenwoning informatie over inschrijving van de VvE in de Kamer van Koophandel, het functioneren van de VvE, vergaderingen en jaarlijkse bijdrage vermeld;
 - f) de aanvankelijk op Funda vermelde informatie over de VvE was niet juist;
 - g) nadat klaagster aanvankelijk de opdrachtgeefster van beklaagden op de onjuistheid van de informatie over de VvE op Funda had aangesproken, heeft zij zich op 6 november 2020 tot beklaagden gericht;
 - h) beklaagden hebben de informatie op 9 november 2020 verwijderd en vervangen door de mededeling “VvE in oprichting”;
 - i) ook deze informatie achtte klaagster onjuist en zij heeft beklaagden op 27 november en 2 december 2020 verzocht die mededeling te wijzigen;
 - j) beklaagden hebben de mededeling “VvE in oprichting” op 3 december 2020 vervangen



door “VvE in afwachting”;

- k) nadat klaagster had aangegeven het ook daarmee niet eens te zijn is de informatie door beklaagden vervangen door “VvE wordt geactiveerd”;
- l) de opdrachtgeefster van beklaagden is een procedure tegen klaagster gestart teneinde de VvE geactiveerd te krijgen;
- m) de bovenwoning wordt thans verhuurd.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Naar het oordeel van de Raad moet worden betreurd dat enige tijd onjuiste informatie over het VvE-aspect van de bij beklaagden in verkoop zijnde bovenwoning zichtbaar is geweest. Klaagster heeft dat in eerste instantie met de opdrachtgeefster van beklaagden opgenomen, en vervolgens rechtstreeks met beklaagden. Beklaagden hebben toen onmiddellijk (de eerstvolgende werkdag) de informatie gecorrigeerd. Gelet daarop hebben beklaagden niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld alleen doordat enige tijd onjuiste informatie over de bovenwoning zichtbaar is geweest op Funda. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat niet is gebleken dat beklaagden bewust onjuiste informatie hebben opgenomen en voorts de toelichting van beklaagden ter zitting dat zij potentiële kopers erop hebben gewezen dat de informatie over de VvE niet (volledig) juist was.

7. De Raad acht de vanaf 9 november 2020 door beklaagden met betrekking tot de VvE gehanteerde omschrijvingen, te weten van “VvE in oprichting” via “VvE in afwachting” naar “VvE wordt geactiveerd” niet onjuist of anderszins misleidend. De omschrijvingen sloten naar het oordeel van de Raad in voldoende mate aan bij de acties en wens van de opdrachtgeefster van beklaagden om tot activering van de VvE te komen. Voor een potentiële koper van de bovenwoning was bovendien voldoende duidelijk dat er geen actieve VvE was.

8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te ‘s-Gravenhage op 18 juni 2021

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen