



## 21-3 RvT West

### **Aankoop van nieuwbouwappartement. Beweerdelijk onjuiste informatie en optreden. Onduidelijkheid verkoopbrochure.**

*Klaagster koopt een nieuwbouwappartement. Beklaagden treden op als verkopend makelaar namens de projectontwikkelaar. Klaagster is van oordeel dat beklagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door aan te geven dat het nieuwbouwappartement onder Woningborg-garantie werd gerealiseerd terwijl in werkelijkheid alleen sprake was van een Woningborg-afbouwgarantie. De Raad oordeelt dat uit de stukken niet duidelijk blijkt dat er alleen sprake was van een Woningborg-afbouwgarantie voor de ontwikkelaar. Volgens De Raad hadden beklagden hierover duidelijkheid dienen te verschaffen aan klaagster als consument. De Raad verklaart de klacht gegrond en legt aan beklagden de sanctie van een berisping op.*

#### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**Mevrouw [naam klaagster],**  
wonende te [woonplaats],  
klaagster,

contra:

1. **[naam kantoor beklagde],**
  2. **[naam beklagde],**  
kantoorhoudende te [woonplaats],  
beklaagden,
- 

1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 6 augustus 2020 en doorgezonden aan de Raad op 12 augustus 2020. Het verweer is vervat in een op 7 september 2020 namens



beklaagde ingediend verweerschrift.

2. In verband met de Corona-crisis en de daaruit voortvloeiende beperkingen kon de zitting geen doorgang vinden. Aan klagster is door de Raad de gelegenheid gegeven om schriftelijk te reageren op het verweerschrift van beklagde, waarna beklagde op die reactie schriftelijk mocht reageren. Klagster en beklagde hebben op 20 november 2020 respectievelijk 10 december 2020 van die gelegenheid gebruik gemaakt. Daarna heeft de Raad de behandeling gesloten.
3. Mede gelet op het verhandelde komt de klacht van klagster er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door aan te geven dat het via beklagden verkochte nieuwbouwappartement onder Woningborg-garantie werd gerealiseerd terwijl in werkelijkheid alleen sprake was van een Woningborg-afbouwgarantie.
4. Het verweer van beklagden houdt, kort samengevat, in dat aan klagster voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst mondeling duidelijk is gemaakt dat sprake was van bestaande bouw en dat uitsluitend afbouwgarantie van toepassing was.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) beklagden traden in opdracht van de ontwikkelaar op als verkopend makelaar voor (onder meer) het aan het [adres] te [woonplaats] gelegen nieuwbouwappartement;
  - b) de ontwikkelaar van het complex waarvan het betreffende appartement deel uitmaakt had met een aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten die toezag op de realisatie van het complex; de ontwikkelaar verkocht de betreffende appartementen aan derden en de ontwikkelaar beoogde om de betreffende appartementen aan de derden in juridische zin te leveren en in feitelijke zin op te leveren op hetzelfde moment als de aannemer de appartementen aan de ontwikkelaar zou opleveren;
  - c) de ontwikkelaar beschikte, naar de Raad begrijpt, over een zakelijke Woningborg-afbouwgarantie die het insolventierisico van de aannemer tot de oplevering afdekte;
  - d) de onder verantwoordelijkheid van beklagden opgestelde verkoopinformatie hield



onder meer in:

- *Gebouwd onder Woningborg-garantie*

- e) klaagster was geïnteresseerd in het appartement [adres] en heeft dit gekocht;
- f) de koopovereenkomst tussen de ontwikkelaar en klaagster houdt onder meer het volgende in:
  - 2. Verkoper heeft een separate aannemingsovereenkomst gesloten met de Aannemer. Ter uitvoering van deze aannemingsovereenkomst zal de Aannemer (onder meer) het thans nog te realiseren Appartement feitelijk opleveren aan Verkoper. Naar verwachting zal deze feitelijke oplevering uiterlijk in november 2018 plaatsvinden. Op deze aannemingsovereenkomst is Woningborg-garantie van toepassing.

Alsmede:

#### **ARTIKEL 14**

- 1. Koper verklaart op de hoogte te zijn en verklaart zich ervan bewust te zijn dat de Aannemer - en niet Verkoper - de contractspartij is die (i) het Appartement daadwerkelijk feitelijk realiseert en (ii) daarvoor verantwoordelijk is. Dit houdt onder meer in dat Koper rechtstreeks de Aannemer - en niet Verkoper - dient aan te spreken voor eventuele gebreken aan het Appartement die door Koper opgemerkt worden ná het ondertekenen van de Leveringsakte en derhalve nadat het risico van het Appartement over is gegaan op Koper. Verkoper zal in dat verband bij het ondertekenen van de Leveringsakte al haar rechten en garanties jegens de Aannemer overdragen aan Koper (cessie). Koper kan in dat geval na voormelde cessie een vordering tegen de Aannemer instellen.
- 6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het volgende, waarbij de Raad vooropstelt dat de Raad geen uitspraak doet over geschillen van civielrechtelijke aard.
- 7. Voor particuliere kopers die een woning kopen met Woningborggarantie geldt dat zowel sprake is van een afbouwgarantie als een herstelwaarborg. De afbouwgarantie geeft, kort samengevat, dekking voor insolventie van de aannemer voorafgaand aan de oplevering. De herstelwaarborg biedt, kort samengevat, dekking voor na de oplevering optredende onder de garantieregeling vallende gebreken die de aannemer door insolventie of - na veroordeling door de Raad van Arbitrage - onwil niet herstelt. In het onderhavige geval gold echter niet de particuliere Woningborg Garantie- en waarborgregeling maar een zakelijke



Woningborggarantie die uitsluitend dekking bood aan de ontwikkelaar voor insolventie van de aannemer tot de oplevering, dus uitsluitend een ten behoeve van de ontwikkelaar-verkoper geldende afbouwgarantie.

8. De Raad is van oordeel dat klaagster als consument uit de hierboven aangehaalde passages uit de verkoopinformatie en de koopovereenkomst in redelijkheid niet kon afleiden dat uitsluitend sprake was van een niet voor haar maar voor de ontwikkelaar bedoelde Woningborg-afbouwgarantie. Voor zover beklagden al aan klaagster mondeling duidelijk zouden hebben gemaakt dat uitsluitend afbouwgarantie van toepassing was - hetgeen klaagster betwist - hadden beklagden ervoor dienen te waken dat de koopovereenkomst - die in algemene zin vermeldt dat op de aannemingsovereenkomst Woningborg-garantie van toepassing is - op dat punt geen enkele onduidelijkheid zou bevatten. Dit geldt temeer omdat de aansprakelijkheid voor eventuele gebreken aan het appartement volgens de koopovereenkomst niet bij de verkoper (ontwikkelaar) lag, maar bij de aannemer.
9. Beklaagden hebben er naar het oordeel van de Raad dan ook onvoldoende voor gewaakt dat bij klaagster onduidelijkheid zou kunnen ontstaan over het door hun bemiddeling verkochte appartement. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht gegrond is.

**Uitspraak doende**: verklaart de klacht gegrond, legt aan beklagde de straf op van **berisping**;

veroordeelt beklagden tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur).

Verstaat dat aan klaagster het door haar betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 15 januari 2021

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,  
W.F. Klap, lid en



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**  
Raad van Toezicht West

mr. J.A. Huijgen, secretaris.