



19-42 RvT Oost

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Bouwkundige en onderhoudstoestand. Controle van door de verkoper ingevulde vragenlijst. Herstelkosten hoger dan op basis van de informatie van de verkopend makelaar was verwacht.

Klager heeft een woning uit 1972 gekocht. Beklaagde trad daarbij op als verkopend makelaar. Beklaagde heeft klager gewezen op de mogelijkheid van een bouwkundige keuring van de woning maar klager heeft daarvan afgezien. Voorafgaande aan de aankoop heeft klager de woning driemaal bezichtigd. Klager verwijt beklagde dat de door de verkoper ingevulde vragenlijst over de woning onjuistheden bevatte en meent dat beklagde die lijst onvoldoende heeft gecontroleerd. Na de overdracht bleken de herstelkosten van de keuken en badkamer hoger dan klager op grond van de door beklagde gegeven informatie had verwacht.

De Raad overweegt dat het invullen van de vragenlijst een verantwoordelijkheid van de verkoper is. Dat er voor beklagde aanleiding was voor een nader onderzoek is niet gebleken. Het doen van destructief onderzoek behoort niet tot de taak van een verkopend makelaar. De keuken en badkamer waren op het moment van de overdracht tenminste 20 jaar oud. De na de overdracht op verzoek van klager vastgestelde herstelkosten van badkamer en keuken waren gezien de ouderdom van de woning te verwachten en worden door de Raad als laag gekwalificeerd. Eventuele ouderdomsgebreken komen voor rekening en risico van de koper, indien deze voorafgaand aan de aankoop van de woning besluit om af te zien van een bouwtechnische keuring. Op de koper rust bovendien een onderzoeksplicht bij de inspectie van de woning voorafgaand aan de eigendomsoverdracht. De Raad is van oordeel dat beklagde geen enkel verwijt te maken valt en verklaart de klacht ongegrond.

Beslissing van 18 april 2019

Inzake de klacht van

De heer [A],
wonende te H.,
klager,

tegen

De heer [X],

kantoorhoudende te H.,
beklaagde,
gemachtigde: mr. [Y]

In deze beslissing zal klager '[A]' en zal beklagde '[X]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht van 29 november 2018 met bijlagen;
- het verweer van 6 februari 2019 met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 27 februari 2019. Verschenen zijn: de heer [A] en de heer [X], vergezeld van mevrouw [Z].

2. De feiten

2.1 [X] heeft de opdracht verkregen tot dienstverlening bij de verkoop van een woning staande en gelegen aan de [adres] (hierna: "de woning").

2.2 In de verkoopbrochure staat onder meer het volgende vermeld:

"Omschrijving

Praktisch, sfeervol en ruim

Twee-onder-eenkapper met 5 slaapkamers

"Het is vooral een heel praktisch huis." Zo omschrijven [voornamen verkopers] de twee-onder-eenkapper waar ze sinds 1999 wonen, met hun 3 kinderen. [...]

Hal, keuken, tuin

Je komt binnen in een ruime hal met een garderobenis en een toiletruimte. Van hieruit bereik je de keurig onderhouden (dichte) tijdloze keuken. [...]

Eerste verdieping en zolder

Een eikenhouten wenteltrap leidt naar de eerste verdieping die drie slaapkamers telt. De kleinste – die NIET klein is – is ingericht als hobbykamer. Slaapvertrek nummer twee is royaal en heeft een wand met drie vaste kasten. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, eveneens voorzien van drie vaste kasten én bovendien een wastafel. Ook de overloop is uitgerust met een grote vaste kast. Dan de badkamer, in een tijdloze uitvoering. Niet trendy, maar keurig en functioneel. Er is een ruime inloopdouche, een ligbad, wastafel en toilet. Er zijn inbouwspots en mechanische afzuiging. [...].

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1972"

- 2.3 [A] heeft de woning op 3 juli en 12 juli 2018 bezichtigd. Na de eerste bezichtiging heeft [A] gevraagd of een spoedige aanvaarding mogelijk was in verband met zijn schoolgaande kinderen.
- 2.4 [A] heeft een bod gedaan van € 265.000,00, welk bod door de verkoper is geaccepteerd. [X] heeft per e-mail van 13 juli 2018, 12:45 uur de aankoop bevestigd en [A] verzocht om een aantal gegevens met het oog op het opstellen van de koopovereenkomst.
- 2.5 Op 13 juli 2018 om 15:44 uur heeft [X] de conceptkoopakte per e-mail aan [A] toegezonden. In die e-mail is onder meer het volgende vermeld:

“Bijgaand zenden wij u een concept van de koopakte inzake het door u aangekochte woonhuis [...].

Ook ontvangt u hierbij de volgende bijlagen:

- *lijst van zaken;*
- *de vragenlijst deel B;*
- *het definitieve energielabel (nog door de verkoper aan te leveren);*
- *het meetcertificaat;*
- *een afschrift van het kadastrale uittreksel en de kadastrale kaart;*
- *een afschrift van het eigendomsbewijs;*
- *de Toelichting op de NVM-koopakte voor de consument.*

Wij adviseren u één en ander goed door te nemen met hulp van bovengenoemde toelichting.”

- 2.6 De koopovereenkomst is op 18 juli 2018 door de verkopers en [A] ondertekend. In de koopovereenkomst is een voorbehoud voor financiering gemaakt. Daarnaast is in artikel 20 opgenomen dat [A] op eigen initiatief heeft afgezien van het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring.
- 2.7 De eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden op 7 september 2018. Voorafgaand aan de overdracht heeft [A] de woning geïnspecteerd.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in, dat [X] [A] onjuist heeft voorgelicht, omdat de vragenlijst voor de verkoop van de woning onjuist is ingevuld en [X] de vragenlijst niet of onvoldoende heeft gecontroleerd op onjuistheden (onderdeel 1). Daarnaast bevat de op Funda geplaatste advertentie onjuistheden ten aanzien van de keuken en de badkamer (onderdeel 2). Uit een na de eigendomsoverdracht van de woning opgesteld bouwtechnisch rapport blijkt dat verbeterkosten worden begroot op € 12.380,00. In dit rapport is geen rekening gehouden met de bijkomende kosten, zoals de huur van steigers. [A] begroot de

kosten op € 25.000,00.

- 3.2 [X] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. Het is de verantwoordelijkheid van de verkoper om de vragenlijst juist in te vullen. [X] controleert de vragenlijst op belangrijke elementen en zaken die in het oog springen. Er zijn [X] geen bijzonderheden opgevallen ten aanzien van de door verkoper ingevulde vragenlijst. Het logo van het makelaarskantoor staat op de vragenlijst, omdat deze lijst door [X] verstrekt wordt aan de verkoper. De verkoper en de koper ondertekenen de vragenlijst. [A] heeft, voordat hij de woning kocht, afgezien van een bouwtechnisch onderzoek. De informatie op Funda is niet onjuist. Het was [A] op grond van die informatie bekend dat de woning in 1972 was gebouwd en dat de keuken en de badkamer dateerden van 1999 of daarvoor. [A] heeft de onderhoudstoestand van de woning zowel tijdens de bezichting als voorafgaand aan de eigendomsoverdracht kunnen inspecteren.
- 3.3 Op de stellingen van [A] en [X] zal, voor zover van belang, onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad zal in het onderstaande elk onderdeel van de klacht afzonderlijk bespreken.
- 4.2 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar de kwaliteit van zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. Met deze regel wordt de positie van de verkopend makelaar ten opzichte van zijn opdrachtgevers, de (potentiele) kopers en derden weergegeven.
- 4.3 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer, dat [X] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.

Klachtonderdeel 1

- 4.4 Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht moeten derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. 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 (zie onder meer

CRVT, 16-2598).

- 4.5 Vaststaat dat de verkoopbrochure tezamen met de door verkopers ingevulde vragenlijst en andere documenten door [X] aan [A] is overhandigd. Het invullen van de vragenlijst is een verantwoordelijkheid van de verkopers.
- 4.6 De Raad is van oordeel dat, gezien de beantwoording door de verkopers alsmede gezien de overige informatie, [X] niet het verwijt te maken valt dat hij geen nader onderzoek heeft gedaan nu daartoe geen aanleiding bestond. Niet tot de taak van een verkopend makelaar behoort het doen van destructief onderzoek. De klacht is op dit onderdeel ongegrond.

Klachtonderdeel 2

- 4.7 Onbetwist is dat de keuken en badkamer ten tijde van de eigendomsoverdracht tenminste 20 jaar oud waren. [A] heeft zoals blijkt uit de tussen partijen gesloten koopovereenkomst afgezien van het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring, hoewel hij door [X] nadrukkelijk op die mogelijkheid was gewezen. [A] heeft de woning voorafgaand aan de eigendomsoverdracht driemaal bezichtigd. Uit het door [A] overgelegde bouwtechnisch rapport van 22 oktober 2018 blijkt dat de bouwkundig inspecteur voor verbetering aan keuken en badkamer aan directe kosten een bedrag van € 1.025,00 verwacht en aan kosten op termijn (0 tot 5 jaar) € 140,00. Gezien de ouderdom van de woning, daaronder begrepen de keuken en de badkamer, zijn dergelijke kosten, die de Raad als laag kwalificeert, te verwachten. Eventuele ouderdomsgebreken komen voor rekening en risico van de koper, indien deze voorafgaand aan de aankoop van de woning besluit om af te zien van een bouwtechnische keuring. Op de koper berust bovendien een onderzoeksplicht bij de inspectie van de woning voorafgaand aan de eigendomsoverdracht. De Raad is van oordeel dat [X] in deze geen enkel verwijt te maken valt. De klacht is ook op dit onderdeel ongegrond.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de onderdelen 1 en 2 van de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en M.C.L.A. Leenaers, lid, op

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter