



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-27 RvT Noord

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

**Mededelings- en onderzoeksplicht. Bouwkundige en onderhoudstoestand.
Vertrouwen op mededelingen van collega NVM makelaar.**

Klaagster heeft met haar eigen makelaar een oud winkelpand gekocht. De verkopend makelaar was zelf eigenaar van het pand. Hij had het pand gekocht om er zijn kantoor te vestigen maar besloot uiteindelijk toch te verkopen. Klaagster ontdekte na de aankoop diverse gebreken waarvan de herstelkosten op ruim EUR 25000,-- werden geschat. Klaagster verwijt haar eigen makelaar (beklaagde) dat zij haar niet heeft geadviseerd om een bouwkundige keuring te laten doen. Beklaagde onderschrijft dat een bouwkundig onderzoek in de rede lag maar stelt dat zij heeft vertrouwd op de mededeling van haar verkopende collega dat het pand al door een gerenommeerd deskundige was gezien en dat daarbij geen bijzonderheden waren geconstateerd. De Raad acht de klacht ongegrond. Gezien het feit dat de verkopend makelaar/eigenaar een collega NVM-makelaar was en de door hem geraadpleegde deskundige blijkbaar een goede reputatie heeft, is het in dit geval niet tuchtrechtelijk laakbaar dat beklagde niet op (nader) bouwkundig onderzoek heeft aangedrongen.

NVM Noord 066

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

mevrouw [A],

wonende te H.,

klaagster,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

tegen

[Makelaarskantoor X], lid van de vereniging,

vertegenwoordigd door mevrouw [Y],

kantoorhoudende te A.

de makelaar.



1. Verloop van de procedure:
 - 1.1. Klager heeft bij brief van 18 april 2019 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar.
 - 1.2. Bij brief van 20 augustus 2019 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
 - 1.3. Ter zitting van 20 januari 2020 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
 - klagster in persoon, vergezeld van haar raadvrouw mr. [B], advocaat te U.
 - mevrouw [Y] namens [makelaarskantoor X], vergezeld van haar raadsman mr. [Z], advocaat te U.
 - 1.5. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. [Z] heeft een pleitnota overgelegd.
2. De feiten:
 - 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
 - 2.2. Klagster had de makelaar opdracht gegeven te bemiddelen bij de aankoop van een object, bestaande uit winkelruimte op de begane grond en magazijnruimte op de eerste verdieping, gelegen aan de [adres].
 - 2.3. Het object werd verkocht door een collega NVM makelaar, die het object had gekocht met het voornemen zijn kantoor daarin te vestigen, maar uiteindelijk anders heeft besloten.
 - 2.4. Tijdens de onderhandelingen heeft de verkopend makelaar aangegeven dat hij een bouwkundige, de heer [C], had geraadpleegd en dat er geen bijzonderheden waren gebleken.
 - 2.5. Klagster heeft verder geen bouwkundige onderzoek doen uitvoeren en op 4 oktober 2018 is een koopovereenkomst gesloten. Na de eigendomsoverdracht is klagster begonnen met een ingrijpende verbouwing en herinrichting van het pand, teneinde het geschikt te maken voor bewoning op de begane grond met realisatie van een praktijkruimte op de eerste verdieping. Daarbij stuitte de door klagster ingeschakelde bedrijven op gebreken, waaromtrent zij door [bedrijf D] een rapport heeft laten opmaken. Dit rapport, gedateerd 13 maart 2019, vermeldt dat het herstel van de gebreken aan het pand € 25.774,-- exclusief btw zou kosten
 - 2.6. De raadvrouw van Klagster heeft vervolgens bij brief van 18 april 2019 de makelaar aansprakelijk gesteld en die heeft de aansprakelijkheid afgewezen.



3. De klacht:

- 3.1. Klaagster stelt dat de makelaar haar belangen onvoldoende heeft behartigd doordat zij nalatig is geweest door niet te adviseren tot een bouwkundig onderzoek vóór de aankoop. Dat de verkopende partij, een collega makelaar, had gezegd, dat een bouwkundig expert door het huis had gelopen en geen onvolkomenheden was tegengekomen, was voor de makelaar ten onrechte reden om te adviseren dat het niet nodig was om het object (nader) bouwkundig te laten onderzoeken, terwijl de makelaar wist dat Klaagster voornemens was ingrijpend te gaan verbouwen. Klaagster stelt dat in haar visie het op de weg van de makelaar ligt om bij panden, die ouder zijn dan 50 jaar, zonder meer een bouwkundige keuring te adviseren.
- 3.2. Na de eigendomsoverdracht, bij het uitvoeren van die verbouwing, bleken er wel degelijk ernstige gebreken te bestaan, waarvan het herstel ruim € 25.000,- kost. Klaagster heeft de makelaar aansprakelijk gesteld, maar die wijst de aansprakelijkheid af.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar ontkent dat er een al of niet ongeschreven regel zou bestaan dat bij panden, ouder dan 50 jaar, in alle gevallen een bouwkundig onderzoek zou moeten plaatsvinden en dat een makelaar niet zonder meer tuchtrechtelijk verwijtbaar handelt als hij een dergelijk onderzoek niet adviseert.
- 4.3. De makelaar geeft aan dat zij het belang van een bouwkundig onderzoek bij het onderhavige pand wel degelijk heeft onderkend en aan de orde gesteld. Mede gezien het feit dat haar collega NVM-makelaar -die ook als verkoper optrad- het object aanvankelijk voor eigen gebruik had aangekocht, achtte de makelaar het van belang dat een ter plaatse bekend deskundige -de heer [C]- het object blijkbaar in opdracht van die collega-makelaar had opgenomen. Weliswaar was geen rapportage van de heer [C] beschikbaar, maar de makelaar had geen enkele reden om niet te vertrouwen op de juistheid van de mededelingen van haar collega, inhoudende dat er geen bijzonderheden tijdens de opname door de heer [C] waren gebleken. De makelaar geeft aan dat de heer [C] een uitstekende reputatie als deskundige heeft en zij onderschrijft die uit eigen ervaring. Dit alles was voor de makelaar aanleiding om klaagster te adviseren dat een (nader) bouwkundig onderzoek niet nodig was; ook zij zou daarvoor als eerste keuze de heer [C] gevraagd hebben en die had het object al gezien.
- 4.4. Het verwijt dat de makelaar geadviseerd zou hebben dat een bouwkundig onderzoek niet nodig was, is dus niet juist: ook de makelaar was van mening dat een bouwkundig onderzoek van belang was, maar gegeven de omstandigheden -dat een collega NVM-makelaar aangaf dat een gerenommeerd bouwkundige het object al gezien had en geen bijzonderheden had opgemerkt- waren voor haar aanleiding om niet aan te dringen op een door klaagster uit te laten voeren (vervolg)onderzoek.



- 4.5. Uiteraard speelde ook de visuele inspectie van het object tijdens de bezichtigingen hierbij een rol. Ook die gaf de makelaar geen aanleiding om de door de verkopend makelaar/eigenaar gedane mededelingen in twijfel te trekken.
- 4.6. Gegeven deze inschatting hebben klaagster en de makelaar gezamenlijk besloten geen nader bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren. De makelaar heeft klaagster in algemene zin geïnformeerd over de risico's van het sluiten van een koopovereenkomst zonder verder voorbehoud, waarop klaagster heeft besloten geen voorbehouden in de overeenkomst op te nemen. Die overeenkomst is overigens niet door de makelaar opgesteld, maar door de notaris.
- 4.7. Naar het oordeel van de makelaar heeft klaagster, deugdelijk geïnformeerd en willens en wetens, een beslissing genomen over mogelijk bestaande risico's en die hebben zich ten dele achteraf gemanifesteerd. Dat levert echter geen tuchtrechtelijk verwijt aan de makelaar op. In dat kader is van belang dat sommige door klaagster geconstateerde gebreken (de ontbrekende aansluiting van de aanwezige zinkput op het gemeentelijk riool en het gebrek in de draagbalken, verwerkt in de vloer van de etage) ten tijde van de opname van het object verborgen waren en derhalve niet zonder hak- en breekwerk geconstateerd hadden kunnen worden. Ook niet door de heer [C].
- 4.8. Evenals klaagster constateert de makelaar dat de verkopend makelaar/eigenaar achteraf zijn woorden heeft teruggenomen en heeft aangegeven dat het een aanneming was van de makelaar en klaagster dat het object door de heer [C] was geïnspecteerd. Dat wijkt af van hetgeen ten tijde van de bezichtigingen en onderhandelingen door de verkopend makelaar is gesteld.
- 4.9. In de visie van de makelaar treft alleen de verkopend makelaar/eigenaar een verwijt, omdat die klaarblijkelijk onjuiste informatie heeft verstrekt over de betrokkenheid van de heer [C] en de aard van diens constatering.
5. Beoordeling van het geschil:
 - 5.1. De klacht richt zich tegen makelaarskantoor [X] vertegenwoordigd door mevrouw [Y] kantoorhoudende te A.; het kantoor is lid van de NVM en aangesloten bij [de betreffende afdeling NVM]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
 - 5.2. Bij de beoordeling van de onderhavige klacht stelt de Raad van Toezicht voorop dat er diverse vormen van bouwkundige inspectie/opname bestaan. Er is niet één voorgeschreven procedure om een dergelijke keuring uit te voeren. Daarnaast neemt de Raad van Toezicht in aanmerking dat verborgen gebreken ook bij een uitgebreide bouwkundige inspectie door een deskundige verborgen kunnen blijven, omdat zij pas na destructief onderzoek (hak- en breekwerk) kunnen worden geconstateerd.
 - 5.3. In het onderhavige geval kent de Raad van Toezicht voorts specifiek belang toe aan het feit dat de verkopend makelaar tevens de eigenaar van het object was. Dit betekent dat de mededelingsplicht van de eigenaar en de makelaar in dit geval samenvallen. Partijen zijn het er over eens dat door de verkopend makelaar/eigenaar



is aangegeven dat hij de heer [C] -op enigerlei wijze- bij het pand had betrokken en dat die geen bijzonderheden had geconstateerd. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht mocht de makelaar die mededeling opvatten als een geruststelling dat er geen sprake was van ernstige, zichtbare bouwkundige gebreken.

- 5.4. Zeker gezien het feit dat de verkopend makelaar een collega NVM makelaar was en de heer [C] in de betrokken regio blijkbaar een goede reputatie als bouwkundig expert heeft, is de Raad van Toezicht van oordeel dat de makelaar onder de geconstateerde omstandigheden tot het advies kon komen dat een (nader) bouwkundige inspectie niet noodzakelijk was. De Raad van Toezicht concludeert dan ook dat beide partijen het erover eens zijn dat een bouwkundig onderzoek bij het onderhavige object in de rede lag, maar dat het feit dat er reeds een goed bekend staande deskundige in het pand was geweest, het verwijt wegneemt dat de makelaar niet op een (nader) bouwkundig onderzoek heeft aangedrongen.
 - 5.5. Nu de lezing van partijen over hetgeen in het kader van de bezichtigingen en de onderhandelingen aan de orde is geweest over de inzet van de heer [C] in essentie overeenstemt, is de Raad van Toezicht van oordeel dat de makelaar heeft mogen vertrouwen op de mededelingen, die haar collega NVM makelaar, tevens de eigenaar van het object, bij die gelegenheden heeft gedaan.
 - 5.6. Door vanuit het uitgangspunt dat een bouwkundig onderzoek bij het onderhavige object wel geïndiceerd was, maar onder de hiervoor genoemde omstandigheden klagster te adviseren geen nader bouwkundig onderzoek uit te laten voeren, heeft de makelaar naar het oordeel van de Raad van Toezicht niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.
 - 5.7. De Raad van Toezicht acht de klacht dan ook ongegrond.
6. Uitspraak:
- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht ongegrond.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar senior lid NVM en mr. H.R. Quint/lid, secretaris op 20 januari 2020.

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en secretaris op 29 januari 2020.

mr. W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: 4 februari 2020.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM