

21-54 RvT Amsterdam

Informatie aan opdrachtgever. Mededelings-en onderzoeksplicht.

Klagers ontdekken na levering van de woning een aantal gebreken. Zo blijkt de aanbouw niet gefundeerd te zijn, is er een lekkage en blijkt er puin gestort te zijn in de vijver in de tuin. Klagers verwijten beklagde - als hun eigen makelaar - dat deze hen onvoldoende heeft bijgestaan bij de aankoop van de woning. Beklagde wordt verweten dat zij verzuimd heeft kritische vragen te stellen over de bouwkundige staat van de woning. Voorts wordt beklagde verweten onvoldoende te hebben geadviseerd over de inhoud van de koopovereenkomst. Tot slot verwijten klagers beklagde dat zij heeft gelogen over hetgeen besproken is tijdens een bezichtiging en dat deze hen onvoldoende heeft geholpen in de civiele procedure tegen de verkoopster van de woning. De Raad oordeelt dat de eerste klacht ongegrond is. Volgens de Raad is niet komen vast te staan dat beklagde een verwijt valt te maken inzake de advisering omtrent de bouwkundige staat van de woning. Er is geadviseerd een bouwkundige keuring uit te laten voeren, hetgeen ook is gebeurd. De tweede klacht wordt wel gegrond verklaard. Beklagde had klagers volgens de Raad beter moeten adviseren over de inhoud van de koopovereenkomst, met name met betrekking tot een artikel omtrent de mededelingsplicht. De derde klacht wordt ongegrond verklaard. De Raad geeft aan dat niet is komen vast te staan dat beklagde gelogen heeft tijdens de bezichtiging. Voorts kan beklagde volgens de Raad niet worden verweten dat zij zich afzijdig heeft gehouden in de procedure met de verkoopster, nu beklagde zelf inmiddels ook door klagers aansprakelijk was gesteld. De Raad legt als straf een berisping op.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

37/20 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **[S.]** en mevrouw **[G.]** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen de besloten vennootschap **[B. Makelaars B.V.]**, lid van de Vereniging (hierna te noemen: beklagde).

De klacht is door klagers ingediend bij klachtformulier van 24 november 2020 met 15 bijlagen. Door beklagde is op de klacht gereageerd bij brief van 25 december 2020 met 14 bijlagen. Klagers hebben hun standpunt nader uiteen gezet bij brief van 19 februari 2021 (abusievelijk gedateerd '2020'), waarna beklagde nog heeft gereageerd bij brief van 31 maart 2021 met 14 bijlagen. Tenslotte hebben klagers bij brief van 9 mei 2021 (abusievelijk gedateerd '2020') nog een nadere reactie gegeven onder overlegging van de bijlagen 16 t/m 22.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 25 mei 2021 is klager [S.] in persoon verschenen, bijgestaan door zijn vader, de heer [X.]. Namens beklagde is verschenen de heer [B.], bijgestaan door zijn gemachtigde de heer R. Lok. Beklaagde heeft ter zitting een schriftelijke notitie ingediend.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In oktober 2019 hebben klagers beklagde opdracht gegeven tot verkoop van hun woning te [plaats]. Tevens hebben zij beklagde opdracht gegeven voor hen te bemiddelen bij de aankoop van een nieuwe gezinswoning met tuin te [plaats], gelegen in de groene wijk [wijk]. In het kader van die aankoop zijn klagers bijgestaan door mevrouw [P.], verbonden aan het kantoor van beklagde.

- In het voorjaar van 2020 hebben klagers tweemaal de woning aan de [adres] bezichtigd. De eerste bezichting vond plaats in aanwezigheid van de verkoopmakelaar, mevrouw [Y.] Van de zijde van beklagde was niemand bij die eerste bezichting aanwezig. De woning, die beschikte over een uitbouw naar de tuin, leek op het eerste gezicht geschikt voor klagers.

- Mevrouw [Y.] heeft klagers tijdens de eerste bezichting laten weten dat de verkoopster de woning zelf in 2018 had gekocht en daarin na aankoop wijzigingen had aangebracht waaronder het plaatsen van een nieuwe keuken en badkamer. Omdat de uitbouw weinig zicht gaf op de tuin is bij die gelegenheid tussen klagers en mevrouw [Y.] ook gesproken over het eventuele vergroten van het raam in de uitbouw.

- Tijdens de tweede bezichting van de woning door klagers was de verkoopmakelaar mevrouw [Y.] wederom aanwezig, alsook mevrouw [P.] van het kantoor van beklagde. Met betrekking tot de uitbouw naar de tuin heeft mevrouw [P.] geopperd daarin een schuifpui te laten plaatsen. Zij heeft klagers geadviseerd een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

- Na onderhandelingen over de aankoopprijs van de woning hebben klagers en de verkoper een akkoord bereikt voor een bedrag van € 383.000,-- kosten koper. Op 30 april 2020 kregen klagers via mevrouw [P.] een concept van het koopcontract toegezonden.

- Onder artikel 29 van het koopcontract is opgenomen:

“Koper heeft de onroerende zaak laten keuren door Gewoon Koen en is op de hoogte van de bouwkundige staat. Koper vrijwaart verkoper voor verdere aansprakelijkheden inzake de meldingsplicht en de bouwkundige staat van de woning”.

- Bij het koopcontract was tevens een door verkoopster ingevulde vragenlijst gevoegd. Onder vraag 3 met het kopje ‘Dak(en)’ heeft verkoopster de vraag ‘Hoe oud zijn de daken. Platte daken:’ beantwoord met de woorden “uitbouw from 2019”.

Verder heeft verkoopster in de vragenlijst aangegeven dat de kozijnen, ramen en deuren in 2019 waren geschilderd, dat de CV-installatie in 2019 was aangelegd en dat ook de elektrische installatie in 2019 was vernieuwd.

Onder vraag 8c heeft verkoopster aangegeven dat de grond niet verontreinigd was.

Bij vraag 8e, luidende: ‘Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?’ heeft verkoopster “ja” ingevuld en “everything done in 2019”.

Onder vraag f. luidende: ‘Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning?)’ heeft verkoopster vermeld: “No need vergunning”.

- In het begeleidend schrijven d.d. 30 april 2020 waarmee mevrouw [P.] het concept-koopcontract en de zojuist bedoelde vragenlijst aan klagers doorzond heeft zij vermeld: “Zie bijlage voor concept koopakte en overige bescheiden. Ik heb deze doorgenomen, zie geen vreemde zaken. Lees het even door, dan kan ik akkoord geven dat verkoper kan tekenen zodat wij de getekende retour krijgen en ook kunnen tekenen”.

- Klagers hebben vervolgens nog een vraag gesteld aan mevrouw [P.] over de door verkoopster in de vragenlijst beantwoorde vraag 8 omtrent de platte daken, alwaar de verkoopster had ingevuld: “Everything done in 2019”. De vraag van klagers luidde: “De uitbouw was toch al gedaan voordat de mensen de huidige bewoner kwam? Weet jij wat ze hier dan mee bedoelt?” Mevrouw [P.] antwoordde: “Het platte dak (dakbedekking) bedoelen ze hiermee.”

- Op 2 mei 2020 hebben klagers het koopcontract ondertekend.

- De bouwkundige keuring vond plaats op 6 mei 2020 door de heer K. Verbrugge van ‘Gewoon Koen’ in aanwezigheid van klagers en mevrouw [P.]. Gewoon Koen bracht nog diezelfde dag zijn keuringsrapport uit. In dat rapport worden enkele kleine gebreken aan de woning benoemd met het herstel waarvan volgens Gewoon Koen een bedrag van € 1.470,-- zou zijn gemoeid.

Met betrekking tot de uitbouw aan de tuinzijde heeft Gewoon Koen onder punt 12 van zijn rapport opgemerkt dat er ventilatieroosters in de achtergevel ontbreken als gevolg waarvan de ventilatie in de kruipruimte onder de woning (niet onder de uitbouw) minimaal was. Onder punt 9 van het rapport dat gaat over de fundering heeft Gewoon Koen vermeld:

“Geen inspectie mogelijk. De woning is op palen gefundeerd.....Het was bij inspectie niet bekend of de uitbouw aan de achterzijde is voorzien van een paalfundatie”.

Onder punt 10 van het rapport met als kopje ‘Aanbouw/erker/balkon’ heeft Gewoon Koen vermeld:

“Betreft een aanbouw aan de achterzijde. De uitbouw is als houten skelet neergezet. Meer dan gebruikelijke vering in het dakbeschot bij belopen van het bitumen dakvlak, nader onderzoek is aan te raden (destructief onderzoek).

De kunststof geveldelen zijn niet ventilerend aangebracht, herstellen. Risico m.b.t. mogelijk aangetaste achterliggende delen door verstikking. Het dakbeschot hangt lichtelijk door aan de tuinzijde, herstel bij het aanbrengen van de geplande nieuwe achterpui.”

- Het rapport van Gewoon Koen heeft klagers geen aanleiding gegeven de koopovereenkomst te ontbinden.

- De woning is op 2 juni 2020 aan klagers geleverd. Klagers hadden met hun aannemer afgesproken dat deze op 6 juni 2020 zou beginnen met de door klagers gewenste verbouwing van (onder meer) de uitbouw aan de tuinzijde. De aannemer heeft allereerst een onderzoek ingesteld naar de fundering van de uitbouw. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat de uitbouw geen fundering had, maar was geplaatst op de tegels van het voormalig terras. Van de naastgelegen burens hadden klagers inmiddels vernomen dat de aanbouw recent was geplaatst door de verkoopster van de woning. Tevens ontdekten klagers kort na de levering van de woning dat zich in de tuin een voormalige, grote vijver bevond die bleek te zijn volgestort met (bouw)puin.

- In opdracht van klagers heeft Ing. F.R. de Haan, aangesloten bij De Verbouwingregisseur, op 24 juni 2020 een onderzoek ingesteld. Deze kwam tot de conclusie dat de uitbouw niet voldeed aan de eisen van het Bouwbesluit, aangezien deze gefundeerd was op terrastegels. Ook de opbouw van de wanden en het dak van de uitbouw voldeden niet aan de eisen wat betreft vochtwering en ventilatievoorzieningen. Ing. De Haan was van oordeel dat de uitbouw geheel opnieuw gebouwd zou moeten worden op een deugdelijke fundering.

- Ook een andere door klagers ingeschakelde deskundige, Ing. J.P.M. van Waarde, kwam tot de conclusie dat de constructie van de uitbouw ver beneden de maat was wegens het ontbreken van een fundering. Voorts was er sprake van daklekkage en kon de

kruipruimte onder het woonhuis niet goed ventileren als gevolg van het plaatsen van de uitbouw. Ook bleek er sprake van zwamgroei. Ing. Van Waarde kwam tot de conclusie dat de uitbouw slooprijp was en ongeschikt voor bewoning.

- Klagers hebben vervolgens een advocaat ingeschakeld, die namens hen een procedure is begonnen tegen de verkoopster van de woning wegens de non-conformiteit daarvan. In het kader van die procedure hebben klagers beklagde gevraagd een verklaring af te leggen over de gang van zaken rond de aankoop van de woning en dan met name over hetgeen tijdens het aankooptraject aan de orde is gekomen omtrent de uitbouw.

- Mevrouw [P.] heeft op 30 september 2020 een schriftelijke verklaring verstrekt aan klagers, waarin zij aangaf dat zij tijdens de bezichtiging van de woning had gezegd dat zij niet zeker wist of er een nieuwe pui in de aanbouw geplaatst kon worden, gezien de lichte constructie van die aanbouw en dat zij had geadviseerd een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Voorts heeft mevrouw [P.] verklaard dat de bouwkundige keuring is uitgevoerd door Gewoon Koen, dat tijdens diens inspectie is aangegeven dat niet bekend was of de uitbouw voorzien was van een paalfundering en dat daartoe nader onderzoek was vereist. Het rapport van Gewoon Koen is met klagers besproken, zij zijn daarmee akkoord gegaan en zij zagen geen reden om binnen de op dat moment nog geldende bedenktijd van de koop af te zien, aldus mevrouw [P.] in haar verklaring. Tenslotte gaf mevrouw [P.] aan dat het voor klagers duidelijk moet zijn geweest dat de aanbouw in 2019 in opdracht van de verkoopster was uitgevoerd, aangezien deze in de vragenlijst had ingevuld 'everything done in 2019'.

- Klagers hebben de woning in 2021 weer verkocht.

DE KLACHT

De klacht van klagers valt in drie onderdelen uiteen en houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij:

a. in het kader van het aankooptraject van de woning verzuimd heeft kritische vragen te stellen omtrent de bouwkundige staat van de uitbouw aan de woning en hetgeen door verkoopster in de vragenlijst was ingevuld;

b. klagers niet heeft gewaarschuwd dat de koopakte van de woning voor de verkoopster een vrijwaring voor het schenden van de mededelingsplicht bevatte;

c. heeft gelogen over hetgeen volgens klagers tijdens de bezichtiging is gezegd door de verkoopmakelaar, namelijk dat de aanbouw niet door de verkoopster van de woning was gebouwd, maar al aanwezig was voordat de verkoopster eigenaar van de woning werd. Beklaagde heeft klagers op deze wijze niet willen ondersteunen in de procedure tegen de verkoopster van de woning.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a

Beklaagde laat weten dat zij in verband met mogelijke gebreken aan de woning juist heeft geadviseerd een bouwkundige keuring te doen plaatsvinden. Zij verwijst naar het keuringsrapport van de heer Koen Verbrugge van Gewoon Koen. Klagers en beklagde waren bij die keuring aanwezig en daarbij zijn alle mogelijke gebreken aan de woning aan de orde gekomen. Meer in het bijzonder wijst beklagde er op dat in het rapport staat opgenomen dat niet bekend is of de uitbouw een fundering heeft. Het rapport van Gewoon Koen is door haar met klagers doorgenomen en dit vormde voor klagers geen reden om de koop te ontbinden.

Wat betreft de door verkoopster ingevulde vragenlijst had beklagde geen reden te twifelen aan de juistheid van de beantwoording van de daarin opgenomen vragen. Tijdens de bezichtiging van de woning zijn klagers er al door de verkopend makelaar op gewezen dat de uitbouw was gebouwd door de verkoopster van de woning en dit laatste blijkt ook uit de vragenlijst.

Klachtonderdeel b

Beklaagde stelt dat klagers, nadat deze het concept van de koopovereenkomst en overige bescheiden hadden ontvangen slechts een vraag hebben gesteld over de door de verkoopster ingevulde vragenlijst en vervolgens zonder overleg met beklagde de koopovereenkomst hebben getekend, terwijl juist was afgesproken dat dit pas zou gebeuren nadat de bouwtechnische keuring had plaatsgevonden.

Klachtonderdeel c

Beklaagde ontkent dat de verkopend makelaar tijdens de bezichtiging van de woning aan klagers heeft meegedeeld dat de aanbouw al aanwezig was voordat de verkoopster van de woning daarvan eigenaar werd. Aan klagers is juist door de verkopend makelaar meegedeeld dat de verkoopster de aanbouw had laten plaatsen en dat ook uit de door de verkoopster ingevulde vragenlijst blijkt dat de aanbouw in 2019 is geplaatst.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Klagers hebben de woning vóór de aankoop daarvan tweemaal bezichtigd in aanwezigheid van de verkopend makelaar. Bij de tweede bezichtiging was ook beklagde aanwezig. De Raad is niet gebleken dat tijdens die bezichtigingen duidelijk waarneembare gebreken aan de woning werden geconstateerd. Er is door de aanwezigen voornamelijk gesproken over de uitbouw aan de tuinzijde. Vast staat dat is gesproken over de eventuele mogelijkheid van het aanbrengen van een schuifpui in de aanbouw. Niet is komen vast te staan dat bij die gelegenheid door zowel mevrouw [P.] als de verkoopmakelaar mevrouw [Y.] aan klagers is geadviseerd een bouwkundige keuring te laten verrichten. Klagers stellen dat daarover in het geheel niet is gesproken, terwijl in de verklaringen van mevrouw [P.] en mevrouw [Y.] is opgenomen dat beiden dit aan klagers zouden hebben geadviseerd.

Wel staat vast dat mevrouw [P.] op enig moment aan klagers heeft geadviseerd een bouwkundige keuring te laten verrichten en dat dit ook in de onderhandelingen met de verkoopster is opgenomen.

Nu beklagde bouwkundig onderzoek heeft geadviseerd in verband met het voornemen van klagers omtrent de schuifpui alsmede in verband met het feit dat er tijdens de bezichtigingen geen visueel waarneembare gebreken aan de woning werden geconstateerd, kan beklagde niet worden verweten dat zij geen kritische vragen aan de verkoopmakelaar heeft gesteld over de bouwkundige staat van de uitbouw en over hetgeen verder door verkoopster in de vragenlijst was opgenomen.

Bovendien waren klagers er op grond van het rapport van Gewoon Koen van op de hoogte dat het onzeker was of de aanbouw op een deugdelijke fundering was geplaatst en dat het als gevolg daarvan ook onzeker was of de door klagers gewenste schuifpui geplaatst kon worden. Klagers hebben er echter zelf voor gekozen om de aankoop

van de woning toch doorgang te laten vinden en daarmee hebben zij het risico genomen dat later zou blijken dat de uitbouw een deugdelijke fundering ontbeerde.

Wat betreft de na de levering van de woning aan klagers door hen aangetroffen met bouwpuin volgestorte vijver, treft beklagde ook geen verwijt. Ook dit gebrek was tijdens de bezichtigingen niet waarneembaar.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b

Beklaagde heeft zich verweerd met de stelling dat klagers zonder overleg met haar de koopovereenkomst in haast hebben ondertekend. Dit laatste is echter niet de kern van de klacht. Klagers beklagen zich erover dat in artikel 29 van de koopovereenkomst voor verkoopster een vrijwaring van aansprakelijkheid terzake van de meldingsplicht en de bouwkundige staat van de woning is opgenomen. Beklaagde heeft de mogelijk grote juridische impact van een dergelijk artikel niet met klagers besproken. Beklaagde liet juist in haar e-mail van 30 april 2020 aan klagers weten dat zij geen vreemde zaken in de concept-koopakte had aangetroffen en zij verzocht klagers de akte alleen even door te lezen. Klagers zijn echter niet deskundig op het gebied van koopovereenkomsten met betrekking tot onroerend goed. Van beklagde wordt een dergelijke deskundigheid echter wel verwacht. Omdat de situatie rond de fundering van de uitbouw onzeker was en omdat uit de vragenlijst is gebleken dat verkoopster een deel van de verbouwing van de woning zelf had verricht, had beklagde er op bedacht moeten zijn dat er later mogelijk toch gebreken aan de woning aan het licht zouden kunnen komen. Door klagers niet te adviseren artikel 29 uit de koopovereenkomst te laten verwijderen dan wel dit te vervangen door een voor klagers minder belastend artikel heeft beklagde tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel c

Klagers stellen dat zij tijdens die bezichtigingen uitdrukkelijk hebben gevraagd naar de ouderdom van de uitbouw en dat de verkopend makelaar bij die gelegenheid zou hebben gezegd dat de uitbouw al aanwezig was voordat de verkoopster zelf eigenaar van de woning werd.

De omstandigheid dat klagers naar aanleiding van de door verkoopster ingevulde vragenlijst aan beklagde de vraag hebben gesteld: "De uitbouw was toch al gedaan voordat de mensen de

huidige bewoner kwam?” wijst er op dat klagers in de veronderstelling leefden dat dit laatste het geval was. De Raad deelt ook niet de mening van beklagde dat uit de vragenlijst onomstotelijk blijkt dat (ook) de uitbouw in 2019 was gerealiseerd. Nu echter zowel beklagde als de verkopend makelaar ontkennen dat tijdens de bezichtiging aan klagers zou zijn meegedeeld dat de uitbouw al aanwezig was voordat verkoopster het pand kocht en nu de verkopend makelaar heeft verklaard dat zij juist aan klagers heeft meegedeeld dat de uitbouw in 2019 door de verkoopster was geplaatst kan de Raad niet vaststellen wat er tijdens die bezichtigingen over het tijdstip van het plaatsen van de aanbouw aan de orde is gekomen. Als gevolg daarvan kan ook niet worden vastgesteld dat beklagde op dit punt onwaarheid heeft gesproken. Voor zover klagers beklagde verwijten dat deze hen niet heeft willen ondersteunen in de procedure die zij tegen de verkoopster hebben aangespannen merkt de Raad op dat van een makelaar die zelf door zijn opdrachtgever aansprakelijk wordt gehouden voor de schade die de opdrachtgever geleden stelt te hebben geen actieve hulp kan worden verwacht in een procedure tegen de verkopende partij.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

Nu klachtonderdeel b gegrond is verklaard, is de Raad van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.650,00, te vermeerderen met 21% BTW ad € 556,50, derhalve in totaal **€ 3.206,50**. Beklagde zal na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., mr. J.P. van Harseler, T. Heijmeijer en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 18 juni 2021.

