

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Geen melding gemaakt van mogelijke constructiefout. Vochtdoorslag. Algemene bekendheid van vochtproblemen in de omgeving.

Een makelaar bemiddelt in 2017 bij de verkoop van een woning op nr 25D. In 2019 krijgt dezelfde makelaar opdracht tot verkoop van het naastgelegen nr 25E. De eigenaar maakt melding van vochtproblemen in het souterrain en zegt dat deze verholpen zijn. In de loop van 2020 beginnen de nieuwe eigenaar van nr 25D een procedure tegen de verkopers van destijds wegens vochtproblemen. In het kader van die procedure geeft de makelaar op verzoek van zijn voormalige opdrachtgevers een verklaring af waarin hij zegt dat destijds tussen partijen is afgesproken dat de verkoper de directe lekkage zal verhelpen, maar de lekkageschade niet omdat de koper toch gaat verbouwen. Dat wordt als zodanig in de koopakte opgenomen.

Ook de eigenaar van nr 25E heeft vochtproblemen gehad, maar die waren verholpen. Klager koopt vervolgens nr 25E. Vlak vóór het transport neemt klager contact op met de makelaar en verwijt hem dat hij hem niet op de hoogte stelde van de vochtproblemen. Hij voegt daar een rapport uit 2018 bij waaruit blijkt dat er sprake is van bouwkundige problemen met de woningen 52D en E. De schade wordt geschat op € 60 á € 80.000. Klager verwijt de makelaar dat hij hem onvoldoende informeerde en stelt dat de makelaar van de problemen wist uit hoofde van de eerdere verkoop van nr 25D, de lopende procedure tussen verkopers en kopers van die woning in welk kader hij een verklaring aflegde, en omdat in andere woningen aan hetzelfde hofje vergelijkbare problemen zijn.

De raad van toezicht waartoe klager zich wendt, verklaart de klacht ongegrond. De Centrale Raad bevestigt deze beslissing. De makelaar wist niet dat de procedure tussen verkopers en kopers van nr 25D ook over de oorzaak van de lekkage ging. Hij kon denken dat die kwestie gezien de betreffende bepaling in de koopovereenkomst geregeld was. De deskundigenberichten waarnaar klager verwijst kende de makelaar niet. Dat geldt ook voor de stelling van klager dat er in de directe omgeving eenzelfde soort problemen zouden zijn.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer en mevrouw **L. V.**,
wonende te B,
appellanten/klagers in eerste aanleg,

tegen

de besloten vennootschap **N MAKELAARS B.V.**, NVM-Lid,
kantoorhoudende te B,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij e-mail van 28 juni 2021, aangevuld bij klachtformulier van 26 oktober 2021, hebben appellanten/klagers in eerste aanleg (hierna: klagers), via tussenkomst van de NVM klachtencoördinator, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 30 juni 2022, verzonden bij brief van 7 juli 2022, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klagers hebben bij e-mail van 14 juli 2022 hoger beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht. Bij brief van 27 augustus 2022 hebben zij de gronden, waarop het hoger beroep is gebaseerd, aangevoerd.
- 1.3 Het Makelaarskantoor heeft bij brief van 3 oktober 2022 verweer gevoerd tegen het beroep van klagers.
- 1.4 De mondelinge behandeling heeft op 15 november 2022 plaatsgevonden. Verschenen zijn:
 - klagers in persoon, vergezeld door mevrouw I. B.-S.r;
 - namens het Makelaarskantoor: makelaar J. B (hierna: de Makelaar).Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

2. De feiten

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 De Makelaar is als NVM-makelaar verbonden aan het Makelaarskantoor.
- 2.2 Het Makelaarskantoor heeft in juni 2017 in opdracht van de heer en mevrouw H van D (hierna: Verkopers 52D) als verkoopmakelaar bemiddeld bij de verkoop van hun woning, gelegen aan de L-laan 52D te B (hierna: woning 52D). De woning is medio november 2017 verkocht aan de heer en mevrouw B.-S. (hierna: Kopers 52D).
- 2.3 Op 28 augustus 2018 hebben de heer en mevrouw H (hierna: Verkopers 52E) opdracht aan het Makelaarskantoor verstrekt om te bemiddelen bij de verkoop van hun woning, gelegen aan de L-laan 52E te B (hierna: de Woning).
- 2.4 De daadwerkelijke verkoopactiviteiten met betrekking tot de Woning zijn eerst in april 2019 opgestart.
- 2.5 De vragenlijst voor de verkoop van de Woning is door Verkopers 52E op 16 juli 2019 ingevuld. In de vragenlijst is over de staat van onderhoud vloeren, plafond en wanden opgenomen:
*“21. Staat van onderhoud vloeren, plafond en wanden
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja*

is inmiddels verholpen.(...)

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerking, bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.? ja

Opmerkingen:

Lekkage in kelder agv verkeerde afwatering terras buren. Dit is inmiddels verholpen. Lekkage gestopt, muren en vloeren vernieuwd.”

- 2.6 Ten tijde van het verstrekken van de opdracht aan het Makelaarskantoor waren in het souterrain van de Woning sporen zichtbaar van de in de vragenlijst omschreven lekkage. De voor de verkoop gemaakte foto's van de Woning zijn gemaakt nadat de lekkagesporen in het souterrain waren hersteld.
- 2.7 De Woning is op 16 juli 2019 aangemeld in de NVM-uitwisseling met een vraagprijs van € 1.285.000 k.k. Omdat er weinig belangstelling voor de Woning was, is deze op 27 december 2019 uit de verkoop gehaald. Dit proces heeft zich nog een keer herhaald: op 18 februari 2020 werd de Woning opnieuw aangemeld, nu met een vraagprijs van € 1.250.000,- k.k. en op 28 mei 2020 weer uit de verkoop teruggetrokken. Nadat de Woning op 4 juni 2020 opnieuw ter verkoop werd aangemeld, met een vraagprijs ad € 1.195.000,- k.k., hebben klagers zich als geïnteresseerde partij gemeld. Op 28 oktober 2020 hebben zij de Woning voor het eerst bezichtigd, samen met hun aankoopmakelaar. Op 5 november 2020 heeft een tweede bezichtiging plaatsgevonden, waarna de onderhandelingen over de verkoop van de Woning zijn gestart.
- 2.8 Vanwege lekkageproblemen bij woning 52D zijn de Kopers 52D op enig moment in 2020 een juridische procedure tegen de Verkopers 52D gestart. In het kader van die gerechtelijke procedure heeft de Makelaar namens het Makelaarskantoor op verzoek van de advocaat van Verkopers 52D bij brief van 20 oktober 2020 een schriftelijke verklaring afgegeven, luidende (onder meer):
“Op 7 september 2017 hebben kopers voor het eerst de woning bezocht. De letterlijke terugkoppeling van collega Ton Keizer die bezichtiging leidde was: ‘(...) Vochtprobleem wel een dingetje, hebben eerder minder goede ervaring gehad met vocht (...)’. Het was koper dus vanaf het begin duidelijk dat er sprake was van een lekkage. Door ondergetekende en door collega Keizer is aan kopers tijdens het verkoopproces (de bezichtigingen en onderhandelingen) steeds gemeld dat de lekkage (waarvan het optrekkende vocht duidelijk in de kelderwand steeds zichtbaar was) te maken had met mogelijk een constructiefout tijdens de bouw waardoor regenwater ergens de kelderconstructie kon binnendringen, maar dat dit ook te maken zou kunnen hebben met de bestrating aan de voor- en achterzijde. Ook is gemeld dat het terras aan de achterzijde inmiddels op afschot was gelegd van het huis (dat was eerst naar het huis toe). (...)”
Op 14 november 2017 is uiteindelijk de koop rondgekomen en is door ons de volgende bevestiging per e-mail gestuurd naar kopers:
(...)
- Ontbindende voorwaarden financiering en reparatie lekkage kelder door verkoper (onder garantie).
De afspraak dat de lekkage onder garantie door Dryworks zou worden hersteld was afdoende. De lekkageschade zou niet door verkopers worden hersteld aangezien kopers toch (ook het souterrain) zouden verbouwen/opknappen. Na overleg tussen partijen is deze afspraak als volgt in de koopakte opgenomen:
‘artikel 20 Reparatie vochtdoorslag kelder

Partijen zijn overeengekomen dat verkoper vóór de eigendomsoverdracht voor eigen rekening de lekkage van de kelder professioneel zal laten herstellen door de firma Dry Works, die deze werkzaamheden onder garantie zal uitvoeren.' (...)

Wij merken nog eens op dat het voor kopers vanaf het eerste begin duidelijk was dat er sprake was van een vochtprobleem dat het gevolg was van een lekkage. Ook omdat de kopers zouden gaan verbouwen, is de afspraak gemaakt dat verkopers alleen de specifieke lekkage zouden verhelpen dat leidde tot het geconstateerde vochtprobleem in het souterrain van de woning. Om die reden is het oplossen van gevolg van het vochtprobleem in het souterrain en dus het repareren van de schade geen onderdeel geweest van de koopovereenkomst en derhalve niet in de koopakte opgenomen. Dat was ook een voorwaarde van de verkopers. (...)

Als slot merken wij op dat wij momenteel de naastgelegen woning op nummer 52E in de verkoop hebben. Wij hebben van de eigenaars vernomen dat zij een vergelijkbare lekkage in het souterrain hadden en dat sinds dat er in 2019 een hemelwaterafvoer in de spouwmuur tussen 52E en 52D is gerepareerd, deze lekkage is verholpen en de situatie in hun souterrain droog is. De woningen op 52D en 52E delen hetzelfde dak en zijn op dezelfde betonnen plaat gebouwd."

- 2.9 Klagers en Verkopers 52E hebben zelf onderhandeld over de koopprijs. Op 24 november 2020 hebben Verkopers 52E aan het Makelaarskantoor bericht dat partijen het eens waren geworden over een koopprijs van € 1.140.000,-. De koopovereenkomst is op 30 november 2020 door beide partijen getekend. Partijen kwamen overeen dat de levering op 30 april 2021 zou plaatsvinden.
- 2.10 Enkele dagen voor de eigendomsoverdracht hebben klagers bij e-mail van 26 april 2021, verzonden om 9.52 uur, aan het Makelaarskantoor het verwijt gemaakt dat relevante informatie over een bouwkundig probleem in de Woning is onthouden en wordt het Makelaarskantoor uitgenodigd die dag vóór 15.00 uur met een voorstel te komen hoe het bouwkundig probleem op te lossen. De e-mail luidt:
- "Deze mail in navolging van ons telefoongesprek van vandaag om 9.08 uur met mevrouw Cathelijne van den D.. Tot onze spijt moeten wij u aanspreken op het onthouden van informatie/verzuimen meldplicht aangaande [de Woning]. Wij zijn inmiddels in het bezit van informatie (o.a. een bouwkundig rapport, mailberichten en een verklaring) waaruit blijkt dat er een bouwkundig probleem is met [de Woning] en [de woning 52D]. Hierover zijn wij niet op de hoogte gebracht door zowel u als door [Verkopers 52E], terwijl u hier beiden van wist. Ook de vragenlijst in uw brochure, door [Verkopers 52E] ingevuld, bevat onjuistheid/onvolledigheden. U krijgt tot 15.00 uur vandaag de mogelijkheid om met een voorstel te komen hoe dit probleem op te lossen."*
- 2.11 De Makelaar heeft diezelfde dag kort na het middaguur bij e-mail van 26 april 2021 om 12.34 uur namens het Makelaarskantoor gereageerd en aan klagers bericht dat naar zijn idee geen sprake is van een probleem, omdat de lekkage tussen huisnummers 52D en 52E reeds was verholpen vóór de start van de verkoop van de Woning.
- 2.12 Op 28 april 2021 heeft het Makelaarskantoor een e-mail ontvangen van de aankoopmakelaar van klagers. Bij de e-mail is een rapport "Specialistisch lekkage onderzoek" gevoegd van expertisebureau Lekk, d.d. 30 augustus 2018. Volgens de aankoopmakelaar van klagers hebben zij dit rapport kort daarvoor ontvangen van (kennelijk) Kopers 52D. In het rapport worden meerdere bouwkundige gebreken in de woning 52D beschreven die water- en vochtschades veroorzaken. Volgens de aankoopmakelaar hebben klagers geen vertrouwen meer in de waterdichtheid van de Woning en zijn zij van mening dat Verkopers 52E informatie hebben achtergehouden. Voorgesteld

wordt om de levering wel door te laten gaan, maar met het in depot houden van een bedrag ad € 250.000,- bij de notaris.

- 2.13 Bij brief van 29 april 2021 aan de advocaat van Verkopers 52E heeft de advocaat van klagers bericht dat er bij de woningen in het blok waar ook de Woning deel van uitmaakt, sprake is van een ernstige constructiefout bij het souterrain die kan leiden tot zeer zware lekkages en vochtintreding. Verkopers 52E zouden bewust informatie hebben onthouden over de bouwkundige staat en de problemen die zich reeds zouden hebben voorgedaan aangaande vochtproblemen in het souterrain, de garage en de buitentrapp naar de garage. Ook zouden zij ten onrechte klagers niet hebben meegedeeld dat Kopers 52D in een procedure zijn verwikkeld met Verkopers 52D ten aanzien van deze constructiefout. Uitsluitend uit praktisch oogpunt is toegezegd dat klagers medewerking zullen verlenen aan de levering, onder uitdrukkelijk protest en voorbehoud van alle rechten.
- 2.14 Voorafgaande aan de levering heeft op 30 april 2021 een inspectie van de Woning plaatsgevonden. Tijdens de inspectie zijn geen bijzonderheden geconstateerd. De vochtigheidsmeter gaf volgens het Makelaarskantoor een percentage van ergens in de 40% aan. De Woning is vervolgens aan klagers geleverd.
- 2.15 Bij e-mail van 28 juni 2021 hebben klagers een klacht tegen het Makelaarskantoor ingediend. Hierna is nog enige correspondentie tussen klagers en het Makelaarskantoor gevolgd.
- 2.16 Op 2 september 2021 heeft expertisebureau Lekk onderzoek in de Woning gedaan. Het rapport van 4 oktober 2021 vermeldt onder meer dat sprake is van waterdoorslag tussen de prefab betonnen gevelelementen van het souterrain en geveldoorslag door spouwmuur en ondeugdelijke waterkering ter plaatse van de achterdeur. Het herstelwerk wordt op € 60.000,- tot € 80.000,- exclusief btw geschat.
- 2.17 Een e-mail d.d. 25 augustus 2022 van Koper 52D aan klagers luidt, voor zover relevant, als volgt:
“In navolging op jullie vraag welke contacten er zijn geweest tussen ons en [het Makelaarskantoor] in relatie de lekkage in onze kelder(s), kan ik hierover in het licht van jullie NVM klacht-procedure het volgende vertellen. (...)
In de zomer van 2019 – ten tijde van de start van de verkoop van [de Woning], ben ik Ton K. van [het Makelaarskantoor] tegen gekomen op ons mandelige terrein. Ik had niet veel tijd omdat de kinderen van school opgehaald moesten worden. Ik herinner me nog goed dat we toen enkele minuten met elkaar hebben gesproken over de ontstane situatie in onze kelder. Ik heb verteld dat wij nog steeds water zagen binnenkomen, dat uit specialistisch lekkage onderzoek is gebleken dat de oorzaak van de lekkage in de kelder niet is opgelost en dat er volgens dat onderzoek sprake is van constructiefouten in de geschakelde woningen.
K toonde zich in mijn waarneming op de hoogte van de situatie waarin wij ons bevonden. Ook heb ik mijn gevoelens gedeeld en aangegeven dat we ons hierdoor met ons gezin met twee jonge kinderen (op dat moment 3 en 8) in een zeer onzekere en penibele situatie bevonden, die van kwaad tot erger leek te worden. K reageerde, zoals we hem hadden leren kennen, sympathiek en empathisch en gaf aan dit erg vervelend te vinden voor ons.”
- 2.18 Begin 2021 is het Makelaarskantoor verzocht om als aankoopmakelaar te bemiddelen bij de aankoop van de woning aan de L-laan 52F te B (hierna: woning 53F). Woning 52F werd tot dat moment verhuurd en de huurders waren geïnteresseerd om de woning aan te kopen. Een e-mail

van het Makelaarskantoor d.d. 1 februari 2021 aan de huurders luidt, voor zover relevant, als volgt:
“Tijdens ons gesprek heeft u aangegeven uw huidige huurwoning te willen kopen mits tot een aanvaardbaar transactiebedrag te komen en enkele belangrijke punten door de eigenaren worden opgelost/aangepakt waaronder het strookje grond met de burens, het vochtputje in de kelder en het elektriciteitsprobleem.”

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is weergegeven, houdt in dat het Makelaarskantoor als verkopend makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, doordat zij heeft verzuimd om aan klagers als aspirant-kopers mee te delen dat er een constructief probleem kleefde aan het souterrain van de te verkopen Woning, dat aanleiding zou kunnen geven tot vochtproblemen.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft na uitvoerige overwegingen, waarin de aangedragen argumenten zijn besproken en afgewogen, de klacht ongegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 26 oktober 2021 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 16 december 2020, van toepassing is.

omvang van het beroep

- 4.2 Raad van Toezicht heeft de klacht in twee onderdelen gesplitst en aldus behandeld. De Raad van Toezicht heeft geconcludeerd:
1. Ten eerste dat niet is gebleken dat het Makelaarskantoor uit hoofde van zijn contacten met Verkopers 52E dan wel uit eigen waarneming of wetenschap meer wist over de toestand van het souterrain van de Woning dan datgene wat hij daaromtrent heeft overgebracht aan klagers voor het sluiten van de koopovereenkomst.
 2. Ten tweede dat het Makelaarskantoor evenmin op de hoogte was van de door klagers beschreven gebreken aan het souterrain vanwege zijn rol als verkopend makelaar van de woning 52D, gelegen naast de Woning.
- 4.3 Het hoger beroep van klagers richt zich uitsluitend tegen dit tweede onderdeel van de beslissing van de Raad van Toezicht, zodat in hoger beroep alleen dit onderdeel zal worden beoordeeld.

toetsingsmaatstaf

- 4.4 Voor de beoordeling van de klacht in hoger beroep stelt de Centrale Raad van Toezicht de regels 1 en 2 van de Erecode voorop. Op grond van regel 1 zijn het NVM-lid en de NVM-Makelaar zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. Zo waken zij in hun communicatie voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. Regel 2 van de Erecode bepaalt onder meer dat het NVM-lid en

de NVM-Makelaar de belangen van de opdrachtgever beschermen en bevorderen.

- 4.5 In het geval een Makelaarskantoor een verwijt wordt gemaakt dat hij kennis had van informatie van een aangrenzend object (woning 52D) dat ook relevant is voor de Woning en heeft verzuimd die kennis te delen met een derde (niet zijnde de opdrachtgever) zijn tegen de achtergrond van de regels 1 en 2 van de Erecode onder meer de volgende vragen van belang:
- beschikte het Makelaarskantoor over de informatie van het aangrenzend object woning 52D (constructiefout in of nabij het souterrain)?
 - wist of kon het Makelaarskantoor ten tijde van de verkoop weten dat die informatie over de aangrenzende woning 52D ook relevant was voor de Woning?
 - was de opdrachtgever (verkopers 52E) van het Makelaarskantoor met die informatie over het aangrenzend object bekend?
 - als het Makelaarskantoor met de informatie over het aangrenzende object bekend was, was het Makelaarskantoor – al dan niet naar aanleiding van de ingevulde vragenlijst door de opdrachtgever – tuchtrechtelijk gehouden die informatie van het aangrenzende object met de opdrachtgever van de Woning te bespreken en zo ja, heeft het Makelaarskantoor dat gedaan en wat was de uitkomst van dat overleg?
 - als het Makelaarskantoor met de informatie over het aangrenzende object bekend was, moest een makelaarskantoor die informatie zelfstandig en op eigen initiatief aan aspirant-kopers verschaffen (al dan niet na met de opdrachtgever te hebben overlegd) of is het informatie die alleen met een aspirant-koper moet worden gedeeld (al dan niet na overleg met de opdrachtgever) als die aspirant-koper een daarop aan het Makelaarskantoor gerichte vraag stelt?

wetenschap Makelaarskantoor omtrent vochtproblematiek woning 52D

- 4.6 De Centrale Raad van Toezicht zal eerst nagaan of het Makelaarskantoor over de informatie van het aangrenzend object Woning 52D – zijnde het vochtprobleem in het souterrain van de woning 52D wordt veroorzaakt door een constructiefout - beschikte. Het gaat er daarbij niet zozeer om of het denkbaar is dat het Makelaarskantoor dit wist, maar of voldoende aannemelijk is dat het Makelaarskantoor deze wetenschap had.
- 4.7 Klagers stellen dat het Makelaarskantoor op de hoogte moet zijn geweest van de problematiek met betrekking tot de lekkende aansluitingen tussen prefab betondelen, waaruit het souterrain is opgebouwd. Er zijn volgens klagers voldoende aanwijzingen dat bij alle woningen in het hofje, waar de Woning deel van uitmaakt, dezelfde vochtproblematiek speelt en dat het Makelaarskantoor daarvan op de hoogte is. Klagers voeren samengevat het volgende aan:
- de woning aan de L-laan 52A is volgens klagers in 2021 verkocht en de nieuwe bewoners zijn kort na aankoop geconfronteerd met ernstige lekkages.
 - met betrekking tot de woning aan de L-laan 52C hebben klagers een whatsapp-bericht overgelegd van de huidige eigenaar van die woning, waarin hij aan klagers schrijft dat hem bij de inspectie voor de koop van de woning was gebleken dat op een paar plaatsen was geïnjecteerd en dat de Makelaar dat zou weten.
 - Kopers 52D hebben met betrekking tot de vochtproblematiek in de woning vier deskundigenrapporten laten uitbrengen. Volgens klagers moet het Makelaarskantoor daarmee bekend zijn geweest, nu zij als verkopend makelaar ook betrokken is geweest bij de verkoop van deze woning aan Kopers 52D. Daarnaast zijn de betreffende deskundigenrapporten ook overgelegd in de gerechtelijke procedure die aanhangig is tussen Kopers 52D en Verkopers

52D, in welke procedure een schriftelijke verklaring van de Makelaar is overgelegd. Ook blijkt uit de verklaring van Koper 52D dat hij aan verschillende personen verbonden aan het Makelaarskantoor heeft verteld dat het lekkageprobleem in woning 52D niet was opgelost en werd veroorzaakt door constructiefouten in de geschakelde woningen.

- de huurders van de woning aan L-laan 52F zijn in februari 2021 door het Makelaarskantoor gewaarschuwd voor vochtproblemen in de kelder/souterrain.

4.8 Het Makelaarskantoor heeft aangevoerd dat het weliswaar wist van de lekkage bij woning 52D, maar Verkopers 52D en Kopers 52D hadden hieromtrent afspraken gemaakt die in de koopovereenkomst zijn opgenomen. Het Makelaarskantoor is daarna niet betrokken geweest bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Het Makelaarskantoor voert aan dat het er vanuit ging en mocht gaan dat de problemen inmiddels waren verholpen. Volgens het Makelaarskantoor zag, voor zover haar bekend, de juridische discussie die later tussen Verkopers 52D en Kopers 52D speelde, uitsluitend op de gevolgschade en voor wiens rekening die kosten zouden komen.

4.9 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat de Centrale Raad van Toezicht, anders dan de civiele rechter, niet de mogelijkheid heeft getuigen onder ede te horen. Een beslissing van de Centrale Raad van Toezicht is in hoge mate gebaseerd op verkregen inlichtingen en overgelegde stukken.

4.10 De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat:

- er geen stukken zijn overgelegd waaruit kan worden afgeleid dat het Makelaarskantoor voorafgaand aan de verkoop van de Woning wist dat de juridische procedure tussen Verkopers 52D en Kopers 52D niet alleen ging om de gevolgschade waarover een contractuele afspraak was gemaakt, maar ook over de oorzaak van de vochtproblemen die niet afdoende door Verkopers 52D zou zijn verholpen en/of dat die oorzaak een constructiefout was;
- er ook geen stukken zijn overgelegd waaruit kan worden afgeleid dat Verkopers 52D en/of Kopers 52D in de relevante onderhandelingsperiode van juni tot medio november 2017 waar het Makelaarskantoor bij betrokken was, het Makelaarskantoor hebben geïnformeerd dat de vochtproblemen door een constructiefout werden veroorzaakt en/of na de herstelwerkzaamheden niet waren verholpen;
- anders dan klagers stellen, biedt de verklaring van de Makelaar neergelegd in zijn brief van 20 oktober 2020 aan de advocaat van Verkopers 52D geen toereikende steun voor hun stelling dat het Makelaarskantoor wel op de hoogte was van de constructiefout die aan de voortdurende vochtproblemen in de woning 52D ten grondslag lag. De Makelaar noemt in zijn brief weliswaar de mogelijkheid dat de lekkages in het souterrain zijn veroorzaakt door een constructiefout, maar hij noemt ook andere mogelijke oorzaken voor de lekkage. Bovendien zijn herstelwerkzaamheden uitgevoerd om het vochtprobleem te verhelpen. Niet is gesteld of gebleken dat het Makelaarskantoor op een behoorlijke wijze – anders dan een kort gesprek in het voorbijgaan – over de herstelwerkzaamheden is geïnformeerd en dat die herstelwerkzaamheden ontoereikend waren omdat de oorzaak een constructiefout zou zijn.
- de stelling van klagers dat het Makelaarskantoor op de hoogte was van de deskundigenrapporten met betrekking tot woning 52D, nu die in de gerechtelijke procedure die tussen Verkopers 52D en Kopers 52D aanhangig was zijn overgelegd, houdt geen stand. Uit het dossier blijkt dat de Makelaar alleen gevraagd is om in een brief zijn standpunt over de gang van zaken te geven. Kennelijk hebben Verkopers 52D die verklaring van het Makelaarskantoor in de gerechtelijke procedure overgelegd. De Makelaar of het Makelaarskantoor is geen partij in die gerechtelijke procedure. Het Makelaarskantoor kan

alleen kennis krijgen van die deskundigenrapporten als die naar het Makelaarskantoor door een van partijen zijn toegestuurd. Klagers hebben niet met concrete feiten en omstandigheden gesteld dat dit tijdens of voorafgaande aan de verkooponderhandelingen van de Woning is gebeurd. Het enkele argument dat dit mogelijk kan zijn gebeurd is voor de tuchtrechtelijke beoordeling onvoldoende.

- Evenmin kan uit de verklaring van Koper 52D omtrent het gesprek dat hij kort in de tuin voerde met een medewerker van het Makelaarskantoor, worden afgeleid dat het Makelaarskantoor reeds vóór de verkoop van de Woning aan klagers op de hoogte was van constructieproblemen bij woning 52D. Het Makelaarskantoor heeft de verklaring betwist; volgens haar ging het om een kort gesprek en is door Kopers 52D alleen gezegd dat “het nog steeds niet was opgelost”. Het Makelaarskantoor ging er vanuit dat daarmee werd bedoeld op de afwikkeling van de schade. De verklaring van Koper 52D dat “in zijn waarneming” de medewerker zich op de hoogte toonde van de situatie waarin Kopers 52D zich bevonden, is onvoldoende om enige bekendheid van het Makelaarskantoor met nog steeds bestaande vochtproblemen af te leiden en dat de oorzaak van die vochtproblemen (alleen) een constructiefout was.
- Klagers verwijzen naar vier deskundigenrapporten. In deze procedure is alleen het Lekk rapport dat is uitgevoerd in woning 52D, overgelegd. Niet is gebleken dat het Makelaarskantoor dit rapport eerder dan kort voor de levering van de Woning heeft ontvangen, zodat ook hieruit niet kan worden afgeleid dat het Makelaarskantoor reeds eerder weet had van constructiefouten bij woning 52D.
- de stellingen van klagers over de woningen aan de L-laan 52A en 52F worden gepasseerd doordat onvoldoende is onderbouwd dat het Makelaarskantoor ten tijde van de verkoop van de Woning van de vochtproblemen in die woningen kennis had, dat die vochtproblemen van dezelfde aard zijn als in de Woning, dat de oorzaak van die vochtproblemen een constructiefout is die voor alle woningen in het blok zou gelden en dat die oorzaak niet met een technische oplossing zoals de Verkopers 52D hebben laten doen, kan worden opgelost.

4.11 De Centrale Raad van Toezicht komt op grond van het voorgaande tot de conclusie dat niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat het Makelaarskantoor ten tijde van de verkoop van de Woning wist dat de vochtproblemen in de aangrenzende woning 52D werden veroorzaakt door een constructiefout. Aan de andere relevante vragen in het kader van de tuchtklacht komt de Centrale Raad van Toezicht daardoor niet toe.

4.12 De Raad van Toezicht heeft op heldere en overtuigende wijze uiteengezet hoe hij tot het oordeel is gekomen dat niet is gebleken dat het Makelaarskantoor haar mededelingsplicht ten aanzien van de staat van het souterrain van de Woning heeft geschonden, zodat niet is komen vast te staan dat het Makelaarskantoor tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Hetgeen door klagers in hoger beroep is gesteld, leidt niet tot een ander oordeel.

5. **Slotsom**

5.1 De argumenten van klagers falen. De Centrale Raad van Toezicht zal de uitspraak van de Raad van Toezicht bevestigen.

5.2 Gelet op het voorgaande, de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende beslissing.

6. **Beslissing in hoger beroep**

6.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht West van 30 juni 2022.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, F.J. van der Sluijs, J.L. Sträter, mr. A.L.G.R. van Grinsven, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 7 maart 2023.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris