



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-105 RvT Noord

NVM Noord 088

Klacht over eigen aankoopmakelaar: gebreken in aangekochte woning. Bouwkundige keuring niet aangeraden.

Klagers kopen via inschakeling van een eigen aankoopmakelaar een woning. Kort daarop constateren klagers diverse gebreken aan de woning, onder andere niet goed sluitende deuren in de woning, een lekkend dakbeschot en verroeste leidingen. Klagers zijn van mening dat hun aankoopmakelaar ze beter had moeten adviseren, onder andere over het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring. Beklaagde stelt dat er geen aanleiding was een bouwkundige keuring uit te voeren. Bovendien zou het niet uitvoeren van de keuring met klagers besproken zijn. De Raad oordeelt dat beklagde geen verwijt valt te maken en verklaart de klacht ongegrond.

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

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[naam klager]** en mevrouw **[naam klaagster]**,

beiden wonende te [plaats],

klagers,

gemachtigde: mr. L. Caria, verbonden aan Univé Rechtshulp

tegen

[naam beklagde],

gevestigd te [plaats],

beklaagde,

gemachtigde: mr. T.J.J. Kuiper

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben op 21 juli 2020 een klachtenformulier ingediend met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM om hun klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspaad NVM.
- 1.2. De Raad van Toezicht Noord heeft de klacht op 29 september 2020 ontvangen. Verweerder is bij brief van 1 oktober 2020 uitgenodigd een verweerschrift in te dienen. Dit is op 12 oktober 2020 ontvangen.
- 1.3. Vanwege de van overheidswege gegeven voorschriften in verband met corona heeft de Raad, na bestudering van het dossier, partijen voorgesteld om de klacht schriftelijk af te doen, waarbij partijen in een schriftelijke ronde op elkaars stukken zouden kunnen reageren. De Raad heeft partijen daarbij gewezen op de hen ingevolge artikel 25 lid 2 van het Reglement Tuchtzaken toekomende recht op een mondelinge behandeling. Partijen hebben laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde schriftelijke afdoening.
- 1.4. Klagers hebben gerepliceerd op 6 november 2020. Beklaagde heeft op 14 november 2020 gedupliceerd.

2. De feiten:

- 2.1. Klagers hebben op 24 maart 2018 de woning aan de [adres] te [plaats] gekocht. De heer [J], toentertijd als kandidaat-makelaar aan beklagde verbonden, heeft klager als aankoopmakelaar bijgestaan.
- 2.2. De woning is op 10 september 2018 aan klagers in eigendom overgedragen. Kort daarop constateerden klagers diverse gebreken aan de woning, onder andere niet goed sluitende deuren in de woning, een lekkend dakbeschot en verroeste leidingen. Blijkens een opnamerapport van 22 augustus 2019 zijn daarna nog een aantal gebreken geconstateerd.

3. De klacht:

- 3.1. Klagers stellen dat zij gezien de uitspraken en adviezen van beklagde de na het transport geconstateerde gebreken aan de woning niet hoefden te verwachten. Verder verwijten zij beklagde dat zij niet zijn meegenomen in het besluit om geen bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren c.q. een voorbehoud van die strekking in de koopovereenkomst op te nemen. En als laatste verwijten klagers beklagde dat zij onvoldoende zijn geïnformeerd over de consequenties van het afzien van een bouwkundig onderzoek. Daarvoor wijzen zij op de ten behoeve van verkoper opgenomen exonerationen in de artikelen 6.1 en 20 van de koopovereenkomst. Artikel 6.1 bepaalt dat klagers de staat van de woning accepteren en in artikel 20 staat expliciet dat van een nader onderzoek naar de staat van het verkochte is afgezien en dat de kopers zich realiseren dat er gebreken aanwezig kunnen zijn en dat zij die accepteren.
- 3.2. Op deze gronden zijn klagers van mening dat beklagde onzorgvuldig jegens hen heeft gehandeld en tekort is geschoten in hetgeen van een redelijk en bekwaam handelend aankoopmakelaar mag worden verwacht.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde voert als eerste een ontvankelijkheidsverweer. Volgens beklagde verzoeken klagers de Raad van Toezicht om een "aansprakelijkheidsbeoordeling".
- 4.2. Inhoudelijk voert beklagde aan dat behoudens lichte scheurvorming, er geen aanleiding was voor het doen van een bouwkundig onderzoek. Ter zake van die scheurvorming is klagers geadviseerd na te vragen of die aardbeving gerelateerd was.
- 4.3. Nadat de bevestiging was ontvangen dat de scheurvorming geen verband hield met de bevestigingsproblematiek is besloten tot het uitbrengen van een bod op de woning. Naast de omstandigheid dat daarvoor geen aanleiding bestond, is volgens beklagde tevens van een voorbehoud voor een bouwkundig onderzoek afgezien omdat er volgens de verkoopmakelaar meer gegadigden waren en klagers de woning niet wilden mislopen. Verder had naar zeggen van beklagde, de makelaar eerder soortgelijke woningen in dezelfde buurt verkocht. Op grond van de daarbij opgedane kennis en ervaring was er evenmin aanleiding om klagers een bouwkundig onderzoek te adviseren.
- 4.4. Beklaagde merkt verder op dat zijn kantoor koopovereenkomsten artikelsgewijs met cliënten pleegt door te nemen. Daarvoor is ook met klagers een afspraak gemaakt. Naar zeggen van beklagde ligt in de rede dat de artikelen 6.1 en 20 van de koopovereenkomst aan de orde zijn geweest. De makelaar had de verkoopmakelaar verzocht artikel 6.1 te schrappen. Volgens beklagde zal met klagers zijn besproken dat dit verzoek niet was gehonoreerd. Voorts behelst artikel 20 nadere afspraken die niet standaard zijn. Naar zeggen van beklagde pleegt daaraan extra aandacht te worden besteed.
- 4.5. Tot slot voert beklagde aan dat de door klagers genoemde gebreken niet van zodanige aard zijn dat daaruit achteraf blijkt dat een bouwkundig onderzoek of een voorbehoud daarvoor, wel aangewezen was geweest.

5. De beoordeling van de klacht

- 5.1. Beklaagde is lid van de NVM. Zij valt onder afdeling 09 Groningen, zodat de Raad van Toezicht Noord NVM bevoegd is van de onderhavige klacht kennis te nemen.
- 5.2. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de klacht oordeelt de Raad dat deze ontvankelijk is voor zover een oordeel wordt gevraagd over het handelen en nalaten van beklagde als verkoopmakelaar. Voor zover wordt gevraagd om een juridische duiding, en om schadevergoeding etc. is de klacht niet-ontvankelijk.
- 5.3. Als uitgangspunt heeft te gelden dat aankoopmakelaars niet gehouden zijn om hun cliënten te allen tijde te adviseren een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren of daarvoor in de koopovereenkomst een voorbehoud te laten opnemen. Wel dient een aankoopmakelaar de mogelijkheid van een bouwkundige keuring met de aspirant-koper te bespreken en hem zo'n keuring te adviseren indien daarvoor aanleiding is, bijvoorbeeld vanwege het soort, de staat, de ouderdom of de aard van het object.
- 5.4. In het onderhavige geval heeft de Raad niet geconstateerd dat de makelaar signalen die wezen op de wenselijkheid van een bouwkundige keuring heeft gemist. De naderhand door klagers geconstateerde gebreken wijzen daar ook niet op. De makelaar heeft bij zijn afweging zijn ervaring in de betreffende wijk met vergelijkbare woningen mogen laten meewegen. De makelaar heeft daarom naar het oordeel van de Raad mogen afzien van een advies tot het doen van een bouwkundige keuring of het opnemen van een voorbehoud daarvoor.

- 5.5. Voorts acht de Raad aannemelijk dat de mogelijkheid van een bouwkundige keuring, dan wel een daarvoor te maken voorbehoud, tussen de makelaar en klagers aan de orde is geweest. In artikel 20 onder het kopje “Nadere afspraken” komt expliciet aan de orde dat klagers na bezichtiging van het verkochte van nader onderzoek naar de staat van de woning hebben afgezien. In datzelfde artikel wordt vermeld dat klagers zich realiseren dat het verkochte gebreken kan hebben maar dat zij daarover niet kunnen reclameren. Verder had de makelaar de verkoopkoopmakelaar verzocht artikel 6.1. van de koopovereenkomst te schrappen. Dat artikel is in het verkooptraject derhalve expliciet aan de orde geweest. Bij de koopovereenkomst bevindt zich een artikelsgewijze toelichting waarin uitvoerig wordt ingegaan op de strekking van artikel 6. De tweede en derde zin van die toelichting luiden:

“De hoofregel is dat verkoper in beginsel niet instaat voor de aanwezigheid van (verborgen) gebreken. Met andere woorden: de onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken”.

- 5.6. Door de ondertekening van de koopovereenkomst verklaren klagers dat zij zodanige informatie hebben ontvangen dat hen de inhoud van de koopovereenkomst en de gevolgen daarvan voldoende voor ogen staan.
- 5.7. De Raad is op grond van bovenstaande overwegingen van oordeel dat niet is komen vast te staan dat klagers bij het sluiten van de koopovereenkomst onvoldoende door beklaagde zijn voorgelicht, zodat ook dit klachtonderdeel ongegrond wordt verklaard.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

- 6.1. verklaart de klacht voor zover die ziet op het handelen en nalaten van beklaagde ongegrond en verklaart de klacht niet-ontvankelijk voor zover de Raad wordt gevraagd om het handelen van beklaagde juridisch te duiden en de makelaar op te dragen een deel van de schade van klagers te vergoeden.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer C.A. Voogd, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,