



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21059 RvT West

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 30 juni 2022

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

Beweerdelijk gebrek aan het gekochte (vochtproblematiek). Betrokkenheid makelaar bij verkoop van buurpand met dezelfde problematiek.

Klager koopt een woning die bij beklaagde in de verkoop is. De verkoper had beklaagde gemeld dat in het verleden lekkage had plaatsgevonden in het souterrain maar dat dit probleem was verholpen. Enkele dagen vóór het transport brengt klager een bezoek aan zijn toekomstige buurman en verneemt van deze over de lekkageproblematiek: er zou sprake zijn van een constructief gebrek waarvan ook diverse deskundigenrapporten bestaan. Bij de inspectie van de woning vlak vóór het transport bleek niet van vochtproblemen.

De makelaar was enkele jaren eerder betrokken bij de verkoop van het buurpand van de woning van klager en ook toen is er sprake geweest van lekkage waarover tussen verkoper en koper is geprocedeerd. In dat kader heeft de makelaar een verklaring over de verkoop afgelegd. Maar hieruit blijkt niet dat de makelaar meer wist dan de tegenpartij van klager verklaarde. Het verwijt van klager dat beklaagde zijn informatieplicht heeft geschonden, acht de raad niet terecht.

Inzake een klacht van
De heer en mevrouw V
wonende te B,
klagers,

tegen

N Makelaars B.V.
gevestigd te B
beklaagde,



In deze uitspraak zullen klagers (in enkelvoud) mede ‘Vereijken’ en beklaagde mede ‘Nijland’ worden genoemd.

De Raad van Toezicht West 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 d.d. 26 oktober 2021 (inclusief bijlagen);
- aanvullende productie d.d. 27 januari 2022;
- aanvullende productie d.d. 7 februari 2022;
- het verweer d.d. 16 februari 2022 (inclusief bijlagen).

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op vrijdag 13 mei 2022 te Amersfoort ten kantore van de secretaris van de Raad.

Verschenen zijn de heer en mevrouw V aan de zijde van klagers en de heer Burg en de heer De W aan de zijde van beklaagde.

2. De feiten

- 2.1 Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan.
- 2.2 Op 30 november 2020 heeft V een koopovereenkomst gesloten met de heer en mevrouw H (hierna: ‘H c.s.’) inzake de woning gelegen te B aan de L-laan 52^E, hierna ook te noemen ‘de woning’, een en ander voor een koopsom van € 1.140.000,- k.k. Notariële levering van de woning heeft plaatsgevonden op 30 april 2020.
- 2.3 In het aankooptraject heeft V zich laten bijstaan door W Makelaars als aankoopmakelaar, terwijl H c.s. door Nijland als verkopende makelaar is begeleid bij het tot stand brengen van de koopovereenkomst tussen partijen. H c.s. heeft in augustus 2018 aan N Makelaars opdracht verstrekt om te bemiddelen bij de verkoop van de woning, maar in overleg met H c.s. werden de daadwerkelijke verkoopactiviteiten eerst in april 2019 opgestart.
- 2.4 H c.s. heeft de vragenlijst voor de verkoop van de woning op 16 juli 2019 ingevuld. Over de staat van onderhoud van de kelder is door H c.s. het navolgende geantwoord:

‘Lekkage in kelder a.g.v. verkeerde afwatering terras buren. Dit is inmiddels verholpen. Lekkage gestopt, muren en vloeren vernieuwd.’



- 2.5 Ten tijde van het verstrekken van de opdracht aan N waren in het souterrain van de woning nog sporen zichtbaar van de in de vragenlijst omschreven lekkage. De foto's van de woning zijn pas gemaakt nadat de lekkagesporen in het souterrain waren hersteld.
- 2.6 Omdat de belangstelling voor de woning matig was is deze weer uit de verkoop gehaald in december 2019. Dit proces heeft zich herhaald. In februari 2020 werd de woning opnieuw ter verkoop aangemeld en in mei 2020 werd de woning weer uit de verkoop teruggetrokken vanwege geringe belangstelling. Nadat de woning in juni 2020 opnieuw ter verkoop wordt aangemeld meldt op enig moment V zich als geïnteresseerde partij. Dit leidt tot een eerste bezichtiging van de woning op 28 oktober 2020 en tot een tweede bezichtiging op 5 november 2020, waarna er onderhandelingen beginnen over de aankoop van de woning.
- 2.7 Op 24 november 2020 deelt H c.s. aan N mede er onderling uit te zijn gekomen met V. Het is niet gebruikelijk dat partijen rechtstreeks met elkaar onderhandelen wanneer beide partijen zich laten bijstaan door een makelaar, maar het komt wel eens voor. In dit geval had H c.s. van tevoren aan N gemeld dat hij zelf in gesprek zou gaan met V in een poging tot overeenstemming te geraken, hetgeen ook is gebeurd.
- 2.8 Op 30 november 2020 hebben partijen de koopovereenkomst getekend. De koopprijs voor de woning bedroeg € 1.140.000,- k.k. De notariële levering van de woning zou plaatsvinden op 30 april 2021. V heeft in het kader van de aankoop van de woning nog een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Uit deze bouwkundige keuring zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen, ook niet ten aanzien van het souterrain.
- 2.9 Op 26 april 2021 stuurt V een e-mail aan N, waarin hij aangeeft over informatie te beschikken waaruit zou blijken dat de woning behept zou zijn met een bouwkundig gebrek. Dit leidt tot een mailwisseling met N en tussen N en de makelaar van V, waarin N per saldo elk verwijt van de hand wijst, zowel ten aanzien van de aanwezigheid van een bouwkundig gebrek in het souterrain alsook over het schenden van de mededelingsplicht.
- 2.10 Daags voor de notariële overdracht van de woning – namelijk op 29 april 2021 - stuurt de advocaat van V een brief aan de advocaat van H c.s. waarin de stelling wordt ingenomen dat de verkochte woning behept is met een bouwkundig gebrek, bestaande uit *'een ernstige constructiefout bij het souterrain en welke kan leiden tot zeer zware lekkages en vochtintreding'*. Het verwijt luidt dat H c.s. deze informatie heeft achtergehouden, net als het gegeven dat de burens van H c.s., te weten de bewoners van de woning aan de L-laan 52^D dezelfde problematiek in het souterrain zouden ervaren.
- 2.11 Aanleiding voor deze discussie tussen partijen was een bezoek van V aan de bewoners van de woning aan de L-laan 52^D, waarin om informatie werd gevraagd over een ander (in onderhavige procedure niet ter discussie staand) punt betreffende een mandeligheid. Tijdens dat bezoek/gesprek is het punt van het souterrain naar voren gekomen. In de



brief geeft de advocaat van V aan dat er onder protest zal worden meegewerkt aan het transport van de woning en dat V zich ten aanzien van de beweerdelijke gebreken alle rechten voorbehoudt.

- 2.12 Op vrijdag 30 april 2021 heeft de inspectie van de woning plaatsgevonden in het bijzijn van partijen en hun makelaars. Er zijn toen geen bijzonderheden geconstateerd, ook niet in het souterrain, hetgeen ook blijkt uit het door partijen getekende inspectierapport. In het souterrain van de woning bevond zich een vochtmeter welke op dat moment een vochtigheidspercentage aangaf van ongeveer 40%. Het notarieel transport van de woning door H c.s. aan V heeft zoals overeengekomen op vrijdag 30 april 2021 plaatsgevonden.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven in - dat N als verkopend makelaar heeft verzuimd aan V als aspirant-koper mede te delen dat er een constructief probleem kleefde aan het souterrain van de te verkopen woning, welke aanleiding zou kunnen geven tot vochtproblemen.
- 3.2 Het zou gaan om een gescheurde hemelwaterpijp tussen de woning aan de L-laan 52^D en de te verkopen woning aan de L-aan 52^E te B, welke gerepareerd zou zijn, maar ook zou sprake zijn van lekkende aansluitingen tussen prefab betondelen, waaruit het souterrain is opgebouwd. In het kader van deze problematiek, die ook heeft gespeeld met betrekking tot de woning aan de L-laan 52^D te B, waren diverse deskundigenrapporten voorhanden, die in het bezit waren van de eigenaar van de woning aan de L-laan 52^D te B, welke rapporten N moet hebben gekend. N was immers ook als verkopend makelaar betrokken geweest bij de woning aan de L-laan 52^D te Bn, welke verkoop heeft plaatsgevonden in de periode van juni 2017 tot medio november 2017. Deze woning werd verkocht door de heer en mevrouw H van D aan de heer en mevrouw B (hierna ook 'koper B' te noemen).
- 3.3 N betwist dat hij informatie over de door V beschreven gebreken aan het souterrain van de aan V verkochte woning heeft achtergehouden. N betwist voorts dat hij weet had van de beschreven gebreken. Ook was er voor N geen aanleiding om te moeten veronderstellen dat er mogelijk iets mis zou zijn met het souterrain van de woning. N vindt dat hij naar eer en geweten heeft gehandeld en dat hem derhalve geen enkele verwijt kan worden gemaakt.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Volgens artikel 1 van de Erecode dient de NVM-makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te voeren en te streven naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken



voor een onjuiste beeldvorming over personen, zaken of rechten. De Raad dient te beoordelen of N deze norm heeft geschonden.

- 4.2 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat N tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden. De klacht betreft de vraag of N onjuiste dan wel onvolledige informatie heeft verstrekt over het souterrain van de woning, meer in het bijzonder de bouwkundige gesteldheid daarvan, die ernstige vochtproblemen veroorzaakt.
- 4.3 Voor alles staat vast dat een verkopend makelaar enkel en alleen gehouden is informatie te verstrekken aan een aspirant-koper, waarvan hij weet of anderszins redelijkerwijs moet veronderstellen, dat deze relevant is voor de aankoopbeslissing van de aspirant koper van de woning. Deze hiervoor omschreven mededelingsplicht brengt vanzelf met zich mee dat de verkopend makelaar dan ook van die relevante informatie op enigerlei wijze op de hoogte moet zijn geweest.
- 4.4 Op een verkopend makelaar rust geen mededelingsplicht voor gebreken die hem niet bekend zijn en welke gebreken voor hem redelijkerwijs ook niet bekend behoeven te zijn. Het moet dan gaan om relevante informatie die de verkoper met hem heeft gedeeld of om informatie waarmee de verkopend makelaar uit eigener beweging, bijvoorbeeld door waarneming, bekend zou zijn geworden. Indien waarneming van bepaalde onderdelen van de te verkopen woning aanleiding geeft tot vragen bij de verkopend makelaar, dan is hij gehouden daar bij zijn opdrachtgever navraag naar te doen.
- 4.5 Voor wat betreft de informatie die N van zijn opdrachtgever heeft verkregen met betrekking tot het souterrain van de woning geldt het volgende. Op het moment dat N de woning in de verkoop nam in april 2018 is hem gebleken dat er zich in het souterrain van de woning een lekkage heeft voorgedaan. Er waren toen immers lekkagesporen zichtbaar en dit is ook door N met verkoper besproken.
- 4.6 In eerste instantie heeft verkoper hem medegedeeld dat dit probleem zou zijn veroorzaakt doordat het terras van de burens (de woning aan de L-laan 52^D te B) verkeerd was aangelegd, namelijk op afschot richting de woning. Op een later moment heeft verkoper aan N medegedeeld dat de werkelijke oorzaak was gevonden, namelijk een niet goed aangesloten hemelwaterafvoer, welke zich bevond – ingemetseld dus niet met het blote oog waarneembaar – in de spouwmuur gelegen tussen de woningen aan de L-laan 52^D en 52^E te B. Ook heeft verkoper hem bevestigd dat de gebreken aan het souterrain waren hersteld.
- 4.7 N heeft voorts medegedeeld dat hij nooit van verkoper of anderszins heeft vernomen dat er zich oude dan wel nieuwe lekkages in het souterrain van de woning hebben voorgedaan sedert zijn eerste bezoek aan de woning in augustus 2018 tot aan de dag van ondertekening van de koopovereenkomst door partijen op 30 november 2020. N als verkopend makelaar wist niet beter dan dat deze lekkage in het souterrain was verholpen en



ook dat de gevolgschade (waaronder het wegwerken van de vochtplekken) was hersteld.

- 4.8 Dit strookt ook met de informatie die verkoper heeft ingevuld in de door hem op 16 juli 2019 ingevulde vragenlijst bij de koopovereenkomst. Daar is immers aangegeven dat de lekkage ‘in de kelder’ (naar de Raad begrijpt: ‘het souterrain’) is verholpen en dat de muren en vloeren van het souterrain eveneens zijn vernieuwd. Ook ten tijde van de overdracht van de woning in april 2021 is op geen enkele wijze gebleken dat er sprake zou zijn van vochtproblemen in het souterrain sedert het door verkoper uitvoeren van de reparatiewerkzaamheden aan datzelfde souterrain. De in het souterrain geplaatste vochtmeter gaf op die dag een normale uitslag aan. Verkoper had aan N als verkopend makelaar verteld dat deze vochtmeter in het souterrain was geplaatst na het uitvoeren van de reparaties en dat deze sedertdien nooit alarmerende metingen heeft getoond.
- 4.9 De Raad komt op grond van het voorgaande tot de slotsom dat niet is gebleken dat N uit hoofde van zijn contacten met H c.s. dan wel uit eigen waarneming of wetenschap meer wist over de toestand van het souterrain van de woning, dan datgene wat hij reeds heeft verklaard daaromtrent te hebben geweten en ook heeft overgebracht aan V voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst.
- 4.10 Vervolgens rijst de vraag of N als verkopend makelaar van de woning op de hoogte was van de door V beschreven gebreken aan het souterrain vanwege zijn rol als verkopend makelaar van de woning L-laan 52^D te B, gelegen naast de woning in kwestie.
- 4.11 N is in de periode van juni tot medio november 2017 als verkopend makelaar betrokken geweest bij de verkoop van deze woning, welke in eigendom toebehoorde aan een Rotary vriend en zijn echtgenote. In het souterrain van die woning heeft N ook vochtproblemen waargenomen hetgeen hij toen ook met de eigenaar heeft besproken. Deze woning is in november 2017 verkocht aan koper B en in het kader van die verkoop zijn ook afspraken gemaakt over het souterrain. In de koopovereenkomst werd een bepaling opgenomen waarbij verkoper zich verplichtte om de lekkageproblemen in het souterrain professioneel en onder garantie te laten herstellen door de firma Dry Works.
- 4.12 De woning is begin juni 2018 aan koper B geleverd en de afgesproken werkzaamheden zijn door de firma Dry Works uitgevoerd. N heeft verklaard niet bij het uitvoeren van de werkzaamheden betrokken te zijn geweest.
- 4.13 N heeft verklaard dat hij er in juli 2018 mee bekend is geraakt dat er tussen verkopende partij H van D en koper B een juridisch conflict is ontstaan over het souterrain. N heeft ook gesteld en toegelicht tijdens de mondelinge behandeling dat hij vanaf toen tot in oktober 2020 geen contact meer heeft gehad met de verkopende partij H van D, die na de verkoop van de woning aan de L-laan 52^D te B was verhuisd naar Frankrijk. In dat gesprek is N gevraagd om een verklaring af te geven ten behoeve van de inmiddels aanhangige gerechtelijke procedure tussen partij H van D en koper B, over hoe in zijn bele-



ving het verkooptraject inzake de woning aan de L-laan 52^D te B was gegaan. Deze verklaring, namelijk de brief van 20 oktober 2020 van de heer B aan mr. I. Blomsma, advocaat van partij H van D, is ook in de procedure gebracht door beide partijen.

- 4.14 De Raad is van oordeel dat ook uit deze brief niet blijkt dat N meer wist over de door V beschreven gebreken aan het souterrain van de woning dan door hem is aangegeven.
- 4.15 Allereerst dient in acht genomen te worden dat het in de brief beschreven feitenrelaas inzake de verkoop van de woning aan de L-laan 52^D te B zich heeft voorgedaan tijdens het verkooptraject van deze woning, derhalve in de periode juni – medio november 2017.
- 4.16 De in de zesde alinea op bladzijde 1 van die brief geplaatste opmerking over de lekkage in het souterrain (*‘te maken had met mogelijk een constructiefout tijdens de bouw, waardoor...’*) leidt niet tot de conclusie dat N wist dat er ter plaatse sprake zou zijn van een constructiefout en dat dit dan dus ook het geval moest zijn bij het souterrain van de woning aan de L-laan 52^E te B.
- 4.17 De alinea verder lezende, blijkt dat deze mogelijkheid enkel en alleen door N in 2017 is geopperd als mogelijkheid, maar dat het lekkageprobleem ook een andere oorzaak zou kunnen hebben (*‘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 af (dat was eerst naar het huis toe)’*).
- 4.18 In de vijfde alinea op bladzijde 4 van de brief verklaart de heer B als volgt:
- ‘Als slot merken wij op dat wij momenteel (lees: 20 oktober 2020, derhalve vlak voor het sluiten van de koopovereenkomst inzake de woning met V, toevoeging van de Raad) de naastgelegen woning op nummer 52^E 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 52^E en 52^D is gerepareerd, deze lekkage is verholpen en de situatie in hun souterrain droog is’.*
- 4.19 Deze verklaring, welke door N is geschreven iets meer dan een maand voordat de koopovereenkomst met V is gesloten op 30 november 2020 en ook ruim voordat onderhavige klachtprocedure een aanvang heeft genomen, is consistent met hetgeen N heeft verklaard over zijn wetenschap inzake de toestand van het souterrain van de woning.
- 4.20 V heeft nog aangevoerd dat het onwaarschijnlijk is dat N niet meer zou hebben geweten over de beweerdelijke gebreken aan het souterrain van de woning aan de L-laan 52^D te B en de daarover op verschillende tijdstippen verschenen rapporten van deskundigen, nu hij immers bevriend was via de Rotary met de heer H van D. N heeft evenwel gemotiveerd betwist dat dit het geval zou zijn geweest.



- 4.21 Zo heeft N verklaard dat hij pas voor het eerst op 28 april 2021 via een mail van de makelaar van V een rapport heeft mogen ontvangen van het bureau Lekk over de door V beschreven gebreken aan het souterrain van de woning, welk rapport dateert van 30 augustus 2018 en in opdracht van koper B was opgesteld. Dit was dus ruim na het sluiten van de koopovereenkomst op 30 november 2020.
- 4.22 N heeft ter gelegenheid van de mondelinge behandeling verteld dat zijn contacten met partij H van D schaars waren, ook al omdat deze na de verkoop van zijn woning in Frankrijk woonde en dat - toen hij hem in oktober 2020 sprak vanwege zijn vraag om een verklaring af te leggen - ook op dat moment niet heeft uitgelegd waar de procedure over ging (*'ik ga je er niet mee lastig vallen'*).
- 4.23 Het voorgaande in ogenschouw nemende komt de Raad tot de slotsom dat uit de door de Raad vastgestelde feiten niet is gebleken dat N zijn mededelingsplicht ten aanzien van de staat van het souterrain van de woning en de door hem in zijn klaagschrift beschreven gebreken aan dit souterrain heeft geschonden. Daarmee is niet komen vast te staan dat N tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.
- 4.24 De Raad is, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, van oordeel dat de klacht ongegrond is.

5. De uitspraak

De Raad verklaart de klacht:
Ongegrond

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vicevoorzitter, mevrouw A. van den Broek-Verrips, makelaar-lid en mr. H.R. Hart, plv.-secretaris.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

vicevoorzitter

plv.-secretaris

Stichting Tuchtrechtspraak NVM
Raad van Toezicht West
Stationsplein 17a
3818 LE Amersfoort
Tel.nr: 033-4221900
E-mail: m.timmer@mend.nl