



Stichting Tuchtrechtspraak NVM

22025 RvT Noord

Informatie aan niet-opdrachtgever. Bouwkundige staat – zwamvorming. Ongepast optreden makelaar.

Klager verwijt de Makelaar allereerst dat hij informatie over de staat van de vloer waarvan hij kennis had heeft verzwegen. Als klager deze informatie wel had gehad, was er geen bod uitgebracht op de woning. De Makelaar stelt dat hij tijdens de bezichtiging heeft aangegeven wat hij wist en dat de staat van de vloer juist wél onderwerp is geweest. Nu de Raad op basis van de in deze klachtprocedure ingebrachte stukken en hetgeen ter zitting aan de orde is geweest niet kan vaststellen welke stellingen juist zijn, kan de Raad geen oordeel geven over de vraag of de Makelaar informatie heeft verzwegen. Het gevolg hiervan is dat niet kan worden vastgesteld dat de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

Het tweede verwijt dat de Makelaar wordt gemaakt is dat hij niet correct heeft gereageerd op het verzoek om de afspraak voor de oplevering te vervroegen en dat de Makelaar ruim een half uur te laat was op die afspraak. De Raad acht dit handelen van de Makelaar niet tuchtrechtelijk verwijtbaar en is van oordeel dat met de excuses van de Makelaar voor het te laat komen bij de oplevering dit punt is afgedaan.

NVM Noord 107

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 [L.]

wonende te [woonplaats]

klager,

tegen

[A. B.V.], lid van de vereniging,

kantoorhoudende te [woonplaats],

beklaagde,

gemachtigde: mr. T.J.J. Kuiper

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben op 15 mei 2022 een klachtenformulier met bijlagen aan de NVM-klachtencoördinator gezonden met het verzoek hun klacht door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. Bij verweerschrift van 27 juni 2022 heeft beklaagde (hierna: de Makelaar) verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. De klacht is op 12 oktober 2022 ter zitting van de Raad van Toezicht Noord behandeld. Voor deze behandeling zijn verschenen klager en zijn dochter, mevrouw [X.], en beklaagde, [A. B.V.] vertegenwoordigd door de heer [H.] en vergezeld door de heer [G.] en mr. T.J.J. Kuiper, haar gemachtigde.
- 1.4. Partijen hebben hun standpunten mondeling toegelicht, beklaagde aan de hand van een aan de Raad overgelegde pleitnotitie.

2. De feiten:

- 2.1. De Raad gaat uit van de volgende feiten.
- 2.2. Mevrouw [X.] wenste een woning aan te kopen. Zij heeft het makelaarskantoor Schouten + Van der Giezen Makelaars uit Groningen als aankoopmakelaar ingeschakeld.
- 2.3. In mei 2021 heeft er een bezichtiging plaatsgevonden van de onroerende zaak aan [adres], een woning die via de Makelaar te koop werd aangeboden. Bij deze bezichtiging waren klager, zijn partner, zijn dochter, de heer G. Datema namens Schouten + van der Giezen Makelaars en de heer [G.], als assistent-makelaar werkzaam bij de Makelaar, aanwezig.
- 2.4. Bij de bezichtiging zijn er verschillende vragen gesteld over de staat van de woning. Er zijn verschillende zaken aan de orde geweest, waaronder de bouwkundige staat van de schuur, de al lang leegstaande woning ernaast en de staat hiervan. Mevrouw [X.] heeft afgezien van het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring.
- 2.5. Namens mevrouw [X.] is een bod uitgebracht, wat door de verkoper werd geaccepteerd. Op 21 mei 2021 is de koopovereenkomst tussen partijen gesloten. Mevrouw [X.] heeft de woning voor een bedrag van € 150.500,- gekocht. De eigendomsoverdracht heeft op 12 juli 2021 plaatsgevonden.
- 2.6. In december 2021 werd bij het opnemen van de waterstand geconstateerd dat de balken bij het luik wit uitgeslagen waren. Door het bedrijf Nooitmeerzwam.nl werd vervolgens een inspectie uitgevoerd. Wanneer de inspectie heeft plaatsgevonden is onduidelijk, maar Nooitmeerzwam.nl heeft naar aanleiding van deze inspectie op 7 februari 2022 een rapport/ offerte uitgebracht waarin is aangegeven dat er zwam is aangetroffen. De kosten van het bestrijden hiervan zijn begroot op een bedrag van € 16.055,- exclusief BTW.
- 2.7. Schouten + Van der Giezen Makelaars heeft naar aanleiding van de rapportage/ offerte van Nooitmeerzwam.nl contact opgenomen met de Makelaar. Namens mevrouw [X.] is aangegeven dat er volgens haar sprake is van een gebrek dat het normaal gebruik van de woning in de weg staat. De verkoper is voor dit gebrek aansprakelijk gesteld. Schouten + Van der Giezen heeft de Makelaar verzocht om uiterlijk 1 maart 2022 te reageren.

2.8. Bij mailbericht van 1 maart 2022 heeft de heer [G.] onder meer het volgende aangegeven:

*'Het is juist dat er zwam onder de vloer zat, althans daar heb ik uw collega Gerrit Datema op gewezen ten tijde van de bezichtiging.
De heer Datema heeft daarbij aan uw cliënt aangegeven dat de gehele vloer in principe verwijderd zou moeten worden om tot goed herstel over te gaan. Uw cliënte wist aldus waar zij aan begon toen zij de woning kocht.'*

De heer [G.] wijst aansprakelijkheid van de verkoper af.

2.9. Bij de oplevering van de woning op 12 juli 2021 was de Makelaar later dan was afgesproken.

3. De klacht:

3.1. Samengevat komen de klachten van klager neer op het volgende.

3.2. Klager voert aan dat hij niet wist dat er sprake was van zwamvorming onder de vloer. Als hij en zijn dochter dat wel hadden geweten, hadden zij geen bod uitgebracht op de woning. Zwamvorming is niet alleen slecht voor de staat van de woning, maar ook voor de gezondheid. Mevrouw [X.] is hier vanwege allergieën extra gevoelig voor.

3.3. Klager voert aan dat uit de mail van de heer [G.] blijkt dat hij op de hoogte was van de ernstige zwamvorming ten tijde van de verkoop van de woning. Volgens klager heeft de heer [G.] er voor gekozen dit probleem bewust te verzwijgen. De Makelaar heeft daarmee niet voldaan aan zijn informatieplicht, aldus klager. Hij is van mening dat er sprake is van een misleidende manier van zakendoen.

3.4. De tweede klacht die klager heeft geuit heeft betrekking op de gang van zaken bij de oplevering van de woning op 12 juli 2021. Naar de mening van klager had de Makelaar de afspraken voor de oplevering en het passeren van de akte van levering te strak achter elkaar gepland. Toen klager hier een punt van maakte, werd hier naar de mening van klager niet correct op gereageerd. Degene die de Makelaar vertegenwoordigde kwam vervolgens ook nog ruim een half uur te laat.

4. Het verweer:

4.1. De Makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

4.2. De Makelaar stelt dat hij tijdens de bezichtiging van de woning door klager en zijn familie heeft aangegeven dat een persoon die eerder de woning had bekeken, had opgemerkt dat het er onder de vloer niet goed uitzag. Volgens de Makelaar werd er vervolgens met de aanwezigen gesproken over wat er aan de hand zou kunnen zijn. Er werd volgens de heer [G.] gesproken over onder meer rotting en zwamvorming. De heer [G.] zegt dat hij heeft aangegeven dat er mogelijk wel sprake was van zwamvorming.

4.3. De heer [G.] was dan ook verbaasd dat de aankopend makelaar hem benaderde en aangaf dat er zwam was geconstateerd en de kopers de verkoper hiervoor aansprakelijk wilden stellen. De heer [G.] stelt dat hij in die verbazing het mailbericht van 1 maart 2022 heeft gezonden waarin hij stellig heeft aangegeven dat er zwam onder de vloer zat. Hij wist niet dat er sprake was zwamvorming, maar het verbaasde hem niet. Partijen hadden het er immers nog over gehad dat dat een mogelijkheid was, naar aanleiding van een melding van een andere geïnteresseerde die had aangegeven dat het er onder de vloer niet goed uit zag.

- 4.4. In reactie op de klacht dat er rondom de oplevering en de eigendomsoverdracht niet correct is gehandeld, heeft de Makelaar aangegeven dat hij niet exact heeft kunnen reconstrueren wat er in juli 2021 is gebeurd. Het kan zo zijn dat de vertegenwoordiger van de Makelaar niet op tijd bij de oplevering van de woning was. Dat hoort niet en de Makelaar biedt daarvoor zijn excuses aan.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De Makelaar is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 09-Groningen. De Raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.

Ontvankelijkheid

- 5.2. Klager is niet degene die de woning aan [adres] heeft gekocht. Weliswaar was hij als vader betrokken bij de beslissing om tot aankoop over te gaan, maar de dochter, mevrouw [X.], heeft de woning gekocht. Klager kan echter wel worden ontvangen in zijn klacht. In artikel 14 van het reglement is bepaald dat een ieder die van mening is dat een lid van NVM zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen die in strijd zijn met de bepalingen die genoemd worden, en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/ of in strijd zijn met de eer van die stand, een klacht kan indienen. Daarnaast hebben klager en mevrouw [X.] beide ter zitting aangegeven dat vader de klacht mede namens haar heeft ingediend.
- 5.3. Voordat de Raad toekomt aan het behandelen van de klachten wenst zij op te merken dat zij enkel oordeelt over de vraag of de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Beide partijen hebben over en weer standpunten naar voren gebracht die zien op de discussie of er wel of niet sprake is van civiele aansprakelijkheid van de Makelaar en/ of de verkoper. Zoals de Raad tijdens de mondelinge behandeling met partijen heeft besproken, zal de Raad over die standpunten van partijen geen oordeel geven.

Klachtonderdeel 1 verzwijgen informatie

- 5.4. De vraag die bij dit klachtonderdeel voorligt is of de Makelaar informatie heeft verzwegen die hij had moeten meedelen aan mevrouw [X.]. Volgens klager is er sprake van zwamvorming onder de vloer. Klager heeft ter onderbouwing van deze stelling een rapport overgelegd waarin is aangegeven dat er zwam is geconstateerd. De Makelaar heeft deze stelling van klager niet betwist.
- 5.5. Partijen hebben echter tegengestelde standpunten ingenomen over het al dan niet informeren over de staat waarin de vloer zich bevond ten tijde van de bezichtiging van de woning door mevrouw [X.]. Klager stelt dat hier niet over is gesproken bij de bezichtiging. De Makelaar stelt dat er bij de bezichtiging juist wél over de staat van de vloer is gesproken en dat ook de mogelijkheid dat er sprake was van zwamvorming aan de orde is geweest.
- 5.6. Nu klager de Makelaar verwijt dat zij tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, is het bij een betwisting van hetgeen klager heeft gesteld aan klager om zijn stellingen nader te onderbouwen. Klager heeft een verklaring van Schouten + Van der Giezen Makelaars overgelegd, het kantoor waaraan de heer Datema was verbonden voordat hij met pensioen ging. De Raad is van oordeel dat deze verklaring van een voormalig collega van het kantoor waaraan de heer Datema verbonden was, de stelling van klager dat de vloer geen onderwerp van gesprek is geweest onvoldoende onderbouwt.
- 5.7. Het is voor de Raad niet mogelijk om getuigen onder ede te horen. Nu de Raad op basis van de in deze klachtprocedure ingebrachte stukken en hetgeen ter zitting aan de orde is geweest niet kan vaststellen welke stellingen juist zijn, kan de Raad geen oordeel geven over de vraag of de Makelaar informatie heeft verzwegen. Het gevolg hiervan is dat niet kan worden vastgesteld dat de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Klachtonderdeel 1

wordt dan ook ongegrond verklaard.

Klachtonderdeel 2 Niet correct gereageerd/ te laat bij de oplevering

- 5.8. Klager stelt dat de afspraak voor de oplevering van de woning en de afspraak bij de notaris te dicht op elkaar waren gepland. Aanvankelijk was het niet mogelijk om de afspraak voor de oplevering wat te vervroegen, maar na interventie van de aankoopmakelaar is deze afspraak wel vervroegd. Hoewel het contact met de Makelaar wellicht als vervelend is ervaren door klager ziet de Raad hierin geen handelen dat tuchtrechtelijk verwijtbaar is.
- 5.9. Degene die de Makelaar vertegenwoordigde was vervolgens bij de oplevering ruim een half uur te laat. De Makelaar heeft ter zitting aangegeven dat dat niet mag gebeuren en daarvoor excuses aangeboden aan klager. De Raad acht dit punt met de excuses van de Makelaar dan ook als afgedaan.
- 5.10. Het tweede klachtonderdeel wordt ongegrond verklaard.

6. Uitspraak:

Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klachten ongegrond.

Aldus gewezen te Groningen door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer J. Palland, makelaar lid NVM en mr. A.C. Winter, plaatsvervangend secretaris.

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en secretaris op 16 december 2022.