

18-49 RvT Amsterdam

201 OVERIG

Belangen niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Valse verklaring. Weigering verkoopbord. Geluidsoverlast.

Klager woont onder de woning die door beklaagde is verkocht. Klager ondervindt geluidsoverlast van de vloer van de te verkopen woning en heeft beklaagde daar op gewezen. Beklaagde heeft van de verkoper een verklaring van de beheerder van de VvE ontvangen waaruit blijkt dat de vloer voldoet aan de regels van de splitsingsakte en dat een mogelijke klacht van klager over de geluidsisolatie van de vloer zou worden afgewezen. Klager verwijt beklaagde dat hij deze verklaring niet heeft onderzocht. Volgens klager was de verklaring vals. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij geen “te koop”-bord op de woning heeft geplaatst en heeft gekozen voor een heimelijke verkoopmethode.

De Raad stelt vast dat beklaagde de woning heeft aangemeld in het uitwisselingssysteem van de Vereniging en dat gegadigden via Funda konden zien dat de woning te koop stond. Op beklaagde rustte geen enkele verplichting om daarnaast een bord op de woning te plaatsen. Wat betreft de klachten over de vloer dient klager zich te wenden tot de VvE dan wel tot de eigenaar van de woning. Beklaagde heeft correct gehandeld door de klachten van klager door te geven aan de koper. Op beklaagde rustte geen enkele verplichting om nader onderzoek te doen naar de juistheid van de afgegeven verklaring over de vloer.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

21/17 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **S.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen mevrouw **X**, (hierna: beklaagde), aangeslotene bij de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij e-mail van 20 augustus 2017 met bijlagen. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mr. B., advocaat te A., bij brief van 3 januari 2018 met 17 bijlagen. Vervolgens heeft klager zijn standpunt nader toegelicht bij brief van 17 januari 2018 met bijlagen, waarna namens beklaagde nog is gereageerd door mr. B. voornoemd bij brief van 30 januari 2018.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 10 april 2018, zijn klager en beklaagde in persoon verschenen. Beklaagde werd bij die gelegenheid bijgestaan door mr. B. voornoemd.

DE FEITEN

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

- In juli 2017 kreeg beklaagde de woning aan de [adres] in verkoop. Klager is woonachtig in de woning die is gelegen onder de door beklaagde in verkoop genomen woning.

- Voordat beklaagde genoemde woning in verkoop kreeg had deze reeds te koop gestaan bij een andere makelaar, die een 'te koop'-bord had laten bevestigen aan de woning. Dit bord is verwijderd nadat de verkoopster van de woning haar opdracht aan de eerste makelaar had ingetrokken.

- Klager heeft bij e-mail van 10 mei 2017 aan de eerste makelaar laten weten dat de vloerbedekking in de te koop aangeboden woning niet voldeed aan de eisen voor geluidsisolatie van de Vereniging van Eigenaren en dat er condenswater naar beneden lekte uit de op het balkon van de woning geplaatste CV-ketel.

- Bij e-mail van 29 mei 2017 heeft [naam], de beheerder van de VvE waarvan verkoopster lid was, aan verkoopster laten weten dat een mogelijke klacht van klager omtrent de geluidsisolatie van de vloer door de VvE zal worden afgewezen, omdat is aangetoond dat de vloer aan de regels van de splitsingsakte voldoet. Verkoopster heeft laatstgenoemde e-mail op 19 juli 2017 doorgezonden aan beklaagde.

- Beklaagde heeft de woning op 28 juli 2017 aangemeld via het uitwisselingssysteem van de Vereniging. De woning verscheen op 29 juli 2017 op Funda. Omdat er veel interesse voor de woning was is deze uiteindelijk door middel van een inschrijving verkocht. Beklaagde heeft geen 'te koop'-bord aan de woning laten bevestigen.

- Bij e-mail van 13 augustus 2017 heeft klager zijn eerder op 10 mei 2017 aan de eerste makelaar gezonden e-mail doorgezonden aan beklaagde.

- Beklaagde heeft de klachten van klager per e-mail van 15 augustus 2017 kenbaar gemaakt aan de koper van de woning. De koopovereenkomst tussen de opdrachtgeefster van beklagde en de koper is op 16 augustus 2017 getekend. In de koopovereenkomst zijn de navolgende clausules opgenomen:

“6. Koper is ermee bekend dat er klachten zijn van de benedenbuurman over de houten vloer in het verkochte. Conform het e-mailbericht de dato 29 mei 2017 van VvE beheerder [naam] voldoet de vloer aan de regels van de splitsingsakte. Koper heeft een kopie ontvangen van dit e-mailbericht en de e-mail van de benedenbuurman van 10 mei 2017.

7. Koper is ermee bekend dat er klachten zijn van de benedenbuurman over de condensafvoer van de CV-ketel in het verkochte. Koper heeft een kopie ontvangen van het emailbericht in deze van de onderbuurman ([naam klager]) de dato 13 augustus 2017.”

- De problemen met de lekkage uit de HR-ketel op het balkon van het verkochte zijn inmiddels verholpen. Er is een nieuwe CV-ketel geplaatst.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in twee 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. geen ‘te koop’-bord heeft geplaatst op de woning nadat zij deze in verkoop had gekregen; volgens klager heeft beklagde voor een heimelijke verkoopmethode gekozen.

b. heeft nagelaten te onderzoeken of de door de beheerder van de VvE afgegeven verklaring, inhoudende dat de geluidsisolatie van de houten vloer in het verkochte aan de eisen in de splitsingsakte voldeed, juist was; volgens klager is deze verklaring vals.

Klager is van mening dat beklagde niet professioneel en niet integer heeft gehandeld.

HET VERWEER

Klachtonderdeel a

Beklaagde stelt dat op haar geen enkele verplichting rust om een ‘te koop’-aanduiding aan te brengen op een object dat zij in verkoop

heeft. Beklaagde wijst er ook op dat zij niet eens de kans heeft gekregen een dergelijke aanduiding op de woning te plaatsen, aangezien de woning al heel snel na de plaatsing op Funda was verkocht.

Klachtonderdeel b.

Beklaagde stelt dat de situatie rond de vloer in de woning niets te maken heeft met haar handelen als makelaar. Kort samengevat komt het verweer van beklaagde er op neer dat zij de klachten van klager betreffende de vloer zowel mondeling als schriftelijk kenbaar heeft gemaakt aan de koper van de woning en dat deze als 'aandachtspunten' ook zijn vastgelegd in de koopakte.

DE BEOORDELING

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

Klachtonderdeel a. (ontbreken 'te koop'- bord)

Beklaagde heeft voldaan aan haar verplichting om de door haar in verkoop genomen woning aan te melden in het uitwisselingssysteem van de Vereniging. Via de site Funda heeft elke mogelijke gegadigde voor de woning er kennis van kunnen nemen dat deze te koop stond. Op beklaagde rustte geen enkele wettelijke verplichting dan wel enige door de Vereniging opgelegde verplichting om daarnaast door middel van een aanduiding op de woning aan te geven dat deze te koop stond.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b (situatie vloer)

Voor de Raad is niet duidelijk geworden wat klager beklaagde nu precies verwijt. Klager stelt dat hij al jarenlang (geluids)overlast ondervindt van de vloer in de door beklaagde verkochte woning. Indien dit laatste al zo zou zijn, dan is beklaagde daarvoor niet verantwoordelijk. Beklaagde is op geen enkele wijze betrokken geweest bij het aanbrengen van de bewuste vloer. Klager dient zich te dier zake te wenden tot de VvE dan wel de eigenaar van de woning. Beklaagde heeft correct gehandeld door de klachten van klager ter kennis te brengen van de koper van de woning en deze klachten zelfs als aandachtspunt in de koopakte op te nemen. Nu de opdrachtgeefster van beklaagde zelf tegenover beklaagde heeft verklaard dat de

vloer in de woning aan de gestelde eisen betreffende geluidsisolatie voldoet en nu dit ook bevestigd is door de beheerder van de VvE rustte op beklagde geen enkele verplichting om nader onderzoek te doen naar de juistheid van de verklaring van de beheerder.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. drs. W. Aardenburg, G.W.J.M. van den Putten en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 17 mei 2018.

W. Aardenburg, voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen binnen 8 weken na dagtekening van de brief waarbij hem / haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden, in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, N.V.M. Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.