



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-94 RvT Amsterdam

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

Bekendheid of niet met verzakking van pand. Aanwezigheid bouwkundig rapport. Tijdsverloop tussen concept- en definitieve koopovereenkomst. Ongepaste mededeling van beklagde?

Beklaagde heeft belangstelling voor een woning die bij beklagde in de verkoop is. In het in opdracht van klager opgestelde taxatierapport staat bij het onderwerp fundering dat beklagde heeft meegedeeld dat er in opdracht van verkoper en een gegadigde bouwkundige keuringen zijn verricht die geen bijzonderheden aan het licht brachten. Verder staat er dat in de omgeving funderingsproblemen voorkomen maar bij deze woning niet. Een lintvoegwaterpassing geeft aan dat één hoek van het pand 12 cm is gezakt. Klager laat ook een funderingsonderzoek doen. Klager koopt vervolgens de woning met als ontbindende voorwaarde de uitkomst van laatstgenoemd onderzoek. Direct na ondertekening presenteert klager genoemd onderzoek waarin de kosten van herstel € 90.000 bedragen. De koopovereenkomst wordt vervolgens ontbonden.

De verwijten van klager zijn onterecht. Niet staat vast dat de makelaar van funderingsschade heeft geweten. Dat er langere tijd zat tussen het concept van de koopakte en de definitieve komt door de tijd die gemoeid was met het funderingsonderzoek.

De toezegging van toezending van een eerder bouwkundig onderzoek is niet komen vast te staan. Dat een medewerker van beklagde opmerkte dat men wel naar een andere koper zou omzien wat klager ongepast vond, was een reactie op het feit dat het na het funderingsrapport direct duidelijk was dat klager de ontbinding zou invoeren of een prijsverlaging zou willen hebben. Om die reden is ook niet onmiddellijk de notaris de koopakte toegezonden.

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van het klachtformulier d.d. 19 januari 2021 van de heer J.L. van de V., wonende te P, hierna te noemen “klager”. Bij het formulier waren 32 producties gevoegd.

De klacht is ingediend tegen de makelaardij-onderneming T Makelaardij o.g. B.V., gevestigd te P, hierna te noemen “beklaagde”.

Op de klacht is door beklagde geantwoord op 3 maart 2021. Hierop is door klager op 27 april 2021 zijn repliek met de producties 32-36 verzonden. Vervolgens heeft beklagde op 18 juni 2021 haar dupliek verzonden.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed. Op 11 oktober 2021 heeft klager zijn aanvullende productie 37 overgelegd.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2021. Klager is in persoon verschenen. Namens beklaagde is verschenen de heer J. S..

DE FEITEN

Beklaagde heeft in 2019 de woning met ondergrond aan de B. N.-straat 4 te P te koop aangeboden, hierna te noemen “de woning”. Klager heeft de woning bezichtigd waarna hij met beklaagde in onderhandeling is getreden.

In opdracht van klager werd de woning op 5 november 2019 door K Makelaars getaxeerd waarvan op 15 november 2019 het rapport is opgesteld. Hierin wordt bij het onderwerp van de fundering vermeld dat van de verkopend makelaar was vernomen dat door de verkoper een keuring was doorgevoerd alsmede door een kandidaat-koper waarbij geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen. Ook wordt vermeld dat in de omgeving van de woning funderingsproblematiek bekend was, maar bij de woning niet.

Op 5 november 2019 werd ten aanzien van de woning door W Ingenieurs een lintvoegwaterpassing uitgevoerd terwijl op 7 november 2019 een sondeer- en funderingsonderzoek plaatsvond.

Uit de lintvoegmeting bleek dat de Zuidwesthoek van de woning circa 12 cm was gezakt. Klager heeft beklaagde dit resultaat op 5 november 2019 medegedeeld.

Op 25 november 2021 hebben klager en zijn partner de woning voor € 311.500,= gekocht, en daartoe de koopovereenkomst ondertekend. In artikel 23 van de overeenkomst was een ontbindende voorwaarde opgenomen in relatie tot de uitkomst van het funderingsonderzoek. In artikel 25 van de koopovereenkomst is een regeling opgenomen voor de vergoeding van de schade bij de verkopers ten gevolge van dat onderzoek in het geval de koop geen doorgang mocht vinden.

Op 25 november 2021 heeft klager, direct na ondertekening van de koopovereenkomst, aan beklaagde een samenvatting van het funderingsonderzoek overhandigd met als conclusie dat de woning ernstige funderingsschade had en dat de kosten van herstel circa € 90.000,= zouden bedragen.

Op 16 december 2019 hebben klager en zijn partner de koopovereenkomst op grond van artikel 23 van de koopovereenkomst ontbonden.



DE KLACHT

Klager heeft tegen beklaagde de volgende klacht(onderdelen) ingediend:

1. Beklaagde heeft klager beloofd het bouwkundig rapport van een eerdere kandidaat-koper te overhandigen, maar heeft vervolgens gesteld daarover niet te beschikken.
2. Beklaagde heeft klager, althans de makelaar van klager, onjuist ingelicht, althans misleid met onjuiste informatie.
3. Beklaagde heeft het resultaat van de lintvoegwaterpassing volstrekt onjuist geïnterpreteerd.
4. Beklaagde heeft teveel tijd laten verstrijken, namelijk vijftien dagen, tussen het concept en de definitieve koopovereenkomst. Daarnaast heeft beklaagde in artikel 17.2 van de koopovereenkomst tien dagen opgenomen waar vijf dagen gebruikelijk is.
5. Beklaagde heeft het afhandelen van het ondertekenen van de koopovereenkomst slordig afgehandeld.
6. Beklaagde heeft binnen één uur na ondertekening van de koopovereenkomst de ongepaste mededeling aan klager gedaan een andere koper te zullen zoeken.
7. Beklaagde heeft klager nooit de getekende koopovereenkomst digitaal verstuurd en weigerde zelfs de notaris die te sturen.
8. Beklaagde heeft een grove fout begaan door te communiceren met klager dat hij tot 10 januari 2020 de ontbindende voorwaarde kon inroepen terwijl die termijn op 5 januari 2020 verstreek.
9. Beklaagde heeft zowel mondeling als schriftelijk zich tegenstrijdig uitgelaten.
10. Beklaagde moet hebben geweten dat de woning één of andere vorm van funderings-schade had.

Op grond hiervan meent klager dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klager heeft aangevoerd dat de medewerker van beklaagde hem een eerder bouwkundig rapport van de woning zou doen toekomen terwijl hij later beweerde dat een dergelijk rapport er niet zou zijn. Klager acht het onwaarschijnlijk dat dat rapport er niet was, nu de medewerker aan K Makelaars wél een of ander resultaat van dat rapport heeft medege-



deeld. Klager acht het klachtwaardig dat, als een dergelijk rapport voorhanden was, beklaagde dat niet heeft willen delen met klager. Voor het geval het rapport feitelijk er niet is, dan heeft beklaagde klager én K Makelaars misleidende informatie verschaft, hetgeen eveneens klachtwaardig is.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht te weten dat er een bouwkundig rapport was opgesteld door en voor rekening van een eerdere kandidaat-koper maar dat dat nooit aan haar is verstrekt. Beklaagde heeft navraag bij haar medewerker gedaan en die heeft bevestigd van het bouwkundig rapport melding te hebben gemaakt maar ook dat hij nimmer heeft toegezegd dat te zullen verstrekken. Nu zij niet over het rapport beschikt, heeft beklaagde het ook niet aan klager ter beschikking kunnen stellen.

De Raad overweegt als volgt:

Waar klager stelt dat beklaagde over een bouwkundig rapport van een andere kandidaat-koper beschikt waarvan hem de overhandiging van een exemplaar daarvan was toegezegd, heeft beklaagde aangevoerd niet over dat rapport te beschikken en ook dat een dergelijke toezegging niet is gedaan. Uit het dossier valt niet op te maken dat beklaagde wél over een dergelijk rapport beschikt en evenmin dat van die toezegging sprake is geweest. Op grond hiervan kan de Raad niet tot het oordeel komen dat klachtwaardig is gehandeld.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klager baseert dit klachtonderdeel op een aantal verwijten aan het adres van beklaagde. Achtereenvolgens zijn dit:

- a. Beklaagde heeft K Makelaars onjuist ingelicht daar er nog een funderingsonderzoek was verricht.
- b. Beklaagde deed K Makelaars een volstrekt verkeerde inschatting van het resultaat van de lintvoegwaterpassing.
- c. Klager verzuumde K Makelaars te melden dat er nog een funderingsonderzoek door W gaande was en dat hem was medegedeeld door klager dat ook Vereniging Eigen Huis een mogelijk funderingsprobleem had gemeld.

Beklaagde heeft als verweer herhaald niet te beschikken over het rapport van een eerdere kandidaat-koper. Dit wist de taxerende makelaar want die heeft dit rapport evenmin kunnen achterhalen. Die eerdere kandidaat had mondeling beklaagde laten weten dat hij afzag van de koop vanwege de bouwkundige staat van de woning. Op expliciete navraag van de medewerker van beklaagde bleken er geen bijzonderheden ten aanzien van de fundering in dat rapport te zijn opgenomen, om welke reden die dat dan ook aan de taxateur van klager kon melden.

De Raad overweegt als volgt:



Op het verwijt met betrekking tot de lintvoegwaterpassing komt de Raad in zijn behandeling van het volgende klachtonderdeel terug.

Naar de Raad begrijpt, verwijt klager beklaagde dat haar medewerker de taxateur niet heeft gemeld dat W nog een funderingsonderzoek zou verrichten en dat hij door beklaagde op de hoogte was gesteld van de bevindingen van Vereniging Eigen Huis inzake de fundering. De Raad overweegt dat de weergave van de stand van zaken van het onderzoek naar de staat van de fundering van de woning in het taxatierapport de verantwoordelijkheid van de taxateur is, en niet van beklaagde. Verder overweegt de Raad dat het op de eerste plaats op de weg van klager lag om de door hem ingeschakelde taxateur van die stand van zaken op de hoogte te stellen. Voor de Raad is niet komen vast te staan dat beklaagde de taxateur onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3:

Klager meent dat dat de reactie van beklaagde op het resultaat van de lintvoegwaterpassing dat dat er “goed” uitzag een grove fout was, en derhalve tuchtrechtelijk laakbaar. Hieraan heeft klager ten grondslag gelegd dat uit dat resultaat naar voren kwam dat de woning ten opzichte van de noordoosthoek circa 12 cm naar de zuidwesthoek was gezakt.

Beklaagde heeft hierop naar voren gebracht dat die uitlating betrekking had op het rapport en niet op de conclusie daarvan.

De Raad meent dat de medewerker van beklaagde met zijn reactie moet hebben bedoeld dat het rapport van de meting er keurig uitzag en dat het geen al dan niet ongepaste reactie op de inhoud daarvan betrof. Dit kan dan ook niet als tuchtrechtelijk laakbaar worden gezien.

Ten aanzien van klachtonderdeel 4:

Klager heeft aangevoerd dat, nadat op 31 oktober 2019 overeenstemming was bereikt, beklaagde pas op 14 november 2019 met een concept-koopovereenkomst afkwam. Het tekenen daarvan had voor beklaagde geen prioriteit daar het funderingsonderzoek nog niet was afgerond. Deze lange duur is klachtwaardig, zo meent klager.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd dat de termijn voor het opstellen van de koopovereenkomst inderdaad wat langer dan gebruikelijk was, maar dat dit kwam door de belangrijke ontbindende voorwaarde in relatie tot het resultaat van het funderingsonderzoek als onderdeel van die overeenkomst. Zolang dat onderzoek nog niet was afgerond, was er naar haar inzicht voor partijen geen noodzaak om met spoed de overeenkomst te ondertekenen.



De Raad overweegt als volgt:

Mede in het licht van het schriftelijkheidsvereiste moet klager worden nagegeven dat de hierbedoelde termijn aan de lange kant is. Beklaagde werkte evenwel in opdracht van de verkoper. Daarnaast bestond overeenstemming over de ontbindende voorwaarde in relatie tot de uitkomst van het funderingsonderzoek dat door klager was geëntameerd. Verder overweegt de Raad dat klager zelf naar voren heeft gebracht aan beklagde te hebben laten weten dat het rapport van het funderingsonderzoek op een termijn van drie weken na de opname kon worden verwacht, binnen welke periode klager het concept van de koopovereenkomst van beklagde ontving. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 5:

Klager baseert dit klachtonderdeel op een aantal verwijten aan het adres van beklagde. Achtereenvolgens zijn dit:

- a. Beklaagde vermeldde in het concept van de koopovereenkomst de onjuiste koopsom van € 312.000,= terwijl de juiste € 311.500,= was.
- b. Beklaagde schreef de koopsom in het concept van de koopovereenkomst onjuist uit, te weten driehonderdelfvijsfhonderdduizend euro in plaats van driehonderdelfduizendvijfhonderd.
- c. Beklaagde ondertekende de koopovereenkomst als makelaar niet eerder dan nadat klager op dit verzuim wees.

In het onderhavige geval betreft het slordigheden die niet zonder de reactie hierop van klager werden hersteld maar die voor hem zonder gevolgen zijn gebleven. De Raad overweegt dat het maken van een fout niet automatisch tuchtrechtelijke verwijtbaarheid met zich brengt als die fout wordt hersteld. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 6:

Waar klager de gewraakte opmerking van beklagde ongepast vond, acht beklagde de handelwijze van klager ongepast door direct na het ondertekenen van de koopovereenkomst met de ontbindende voorwaarde de verkoper met de uitkomst van het funderingsonderzoek te confronteren op grond waarvan op die voorwaarde een beroep kon worden gedaan.

De Raad meent dat reeds gezien de confrontatie met die uitkomst onmiddellijk na het ondertekenen van de koopovereenkomst de hierbedoelde opmerking van beklagde niet tuchtrechtelijk verwijtbaar kan worden geacht. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 7:



Op dit verwijt heeft beklaagde erkend dat de getekende koopovereenkomst digitaal met klager had moeten worden gedeeld, maar dat direct na ondertekening al duidelijk was dat die ontbonden zou worden dan wel niet onder dezelfde voorwaarden zou worden doorgezet. Dit had klager immers duidelijk laten weten.

De Raad overweegt dat een onmiddellijke doorzending naar partijen van de digitale versie van de ondertekende koopovereenkomst gebruikelijk en gewenst is. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting heeft de Raad kunnen opmaken dat klager een hard-copy van de koopovereenkomst verkreeg en dat in een later stadium zowel de notaris als de hypotheekadviseur van klager een digitale versie daarvan hebben ontvangen. Daarnaast overweegt de Raad dat klager vanaf het moment dat hij de uitkomst van het funderingsonderzoek openbaarde, liet weten dat hij de koopovereenkomst zou ontbinden, dan wel uitsluitend tegen een lagere koopprijs bereid was de koop gestand te doen. Tegen die achtergrond is de klacht ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 8:

Beklaagde heeft deze onjuiste mededeling erkend maar tevens naar voren gebracht dat het volstrekt duidelijk was dat klager sowieso tot ontbinding zou overgaan. De Raad overweegt ook hier dat het maken van een fout niet automatisch tuchtrechtelijke verwijtbaarheid met zich brengt als die fout wordt hersteld. De Raad overweegt verder dat beklaagde, gelet op diens fout, in een later stadium klager niet een tardief beroep op de ontbindende voorwaarde had kunnen tegenwerpen en dat klager dit hoe dan ook tijdig heeft gedaan. Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 9:

Klager baseert dit klachtonderdeel op verwijten aan het adres van beklaagde die reeds in de andere klachtonderdelen worden genoemd, behoudens het verwijt dat de medewerker van beklaagde een bericht heeft verstuurd dat tegenstrijdig was met het telefoongesprek dat hij met klager had gevoerd. De Raad stelt vast dat waar klager in zijn e-mail van 26 november 2019 aan de verkoper vraagt tegen welke prijs hij zijn woning alsnog aan klager wenst te verkopen, de medewerker van beklaagde op 27 november 2019 met zoveel woorden laat weten dat geen verdere onderhandelingen over een verlaging van de koopprijs zullen plaatsvinden. De Raad kan in dit bericht van beklaagde geen tegenstrijdigheden vaststellen. Ook dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 10:



Klager baseert dit klachtonderdeel op onder meer de schriftelijke verklaring van de verkoper dat het hellen van de woning niet is gebeurd tijdens zijn bewoning. Die verklaring, zo heeft klager verder aangevoerd, staat haaks op de resultaten van het funderingsonderzoek én op de door klager geciteerde verklaringen van de voorgaande bewoner van de woning en die van de naastgelegen woning. Daaruit zou blijken, zo heeft klager geconcludeerd, dat de woning wél tijdens de bewoning door de verkoper moet zijn gezakt, en dat had beklagde te denken moeten geven.

Beklaagde heeft hiertegen aangevoerd zich uitsluitend op de stukken te hebben gebaseerd die bij haar bekend waren alsmede op de informatie van de verkoper.

De Raad begrijpt dit klachtonderdeel aldus dat beklagde dan wel zijn medewerker met de schade aan de fundering bekend was en dit niet of onvolledig met klager heeft gedeeld. Op grond van de onderbouwing door klager van dit klachtonderdeel kan de Raad niet vaststellen dat beklagde in haar informatieplicht te kort is geschoten. Ook gelet op de overige stukken en het verhandelde ter zitting kan de Raad niet tot die conclusie geraken. De Raad wijst er in dit verband verder op dat ter zitting klager heeft toegelicht dat het verwijt een vermoeden betreft en niet kan worden hard gemaakt. Ook dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

Alle klachtonderdelen zijn derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart beide klachtonderdelen van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 28 december 2021.

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep ko-



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

men bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.