

21032 RvT Amsterdam

Informatie aan niet opdrachtgever. Onjuiste c.q. onvolledige informatie.

Beklaagde heeft een samenwerkingsverband met een andere makelaar. De samenwerking houdt in dat woningen collegiaal worden verkocht. Beklaagde krijgt eind 2020 een opdracht van bekenden van hem om een woning te verkopen. Hij meldt dit bij zijn samenwerkingspartner. Deze stelt voor hem de verkoopbrochure op. De partner had op dat moment ook een aankoopopdracht van een klant. Nu de woning geschikt lijkt voor deze klant, besluit men de aankoopopdracht terug te geven. De klant - klager - neemt vervolgens contact op met beklagde om de woning 'voor de markt uit' te bezichtigen. Uiteindelijk komt er een koopovereenkomst tot stand. Later blijkt dat er zich in de tuin van de woning een pompput voor rioolwater bevindt. Klager is van mening dat beklagde hem hierover had moeten informeren. De pompput stond niet in de verkoopbrochure vermeld. Tussen partijen ontstaat discussie over deze pompput. Ook over allerlei andere zaken die na de overdracht aan het licht komen ontstaat discussie. Klager belandt met de verkopers ook in een civiele procedure. In deze tuchtrechtelijke procedure maakt klager beklagde de nodige verwijten. De meeste daarvan worden ongegrond verklaard. De Raad rekent beklagde echter wel aan dat hij de relevante informatie over de pompput niet gedeeld heeft met zijn samenwerkingspartner en dat deze informatie als gevolg daarvan niet in de verkoopbrochure terecht is gekomen. Aan beklagde wordt als straf een berisping opgelegd.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

14/21 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **[M.]** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **[O.]**, aangeslotene bij de Vereniging (hierna te noemen: beklagde).

De klacht is door klager ingediend bij klachtformulier d.d. 29 juni 2021 met 8 bijlagen. Door beklagde is op de klacht gereageerd bij schrijven van 20 juli 2021, voorzien van 18 bijlagen. Klager heeft zijn standpunt nader uiteen gezet bij schrijven d.d. 29 augustus 2021 met 44 bijlagen, waarna beklagde nog heeft gereageerd bij schrijven van 27 september 2021.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 18 januari 2022 zijn klager en beklagde in persoon verschenen.

DE FEITEN

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

- Tussen beklaagde en [TH.] bestaat sinds 2020 een samenwerkingsafpraak, die inhoudt dat te verkopen woningen collegiaal worden verkocht. [TH.] verzorgt daarbij het zogenaamde 'back office' gedeelte van de te verkopen woningen. Per object worden tussen beklaagde en [TH.] afspraken gemaakt wie van beiden het verkooptraject op zich neemt.
- Klager heeft in het voorjaar van 2020 aan [TB.] een verkoopdracht betreffende zijn toenmalige woning verstrekt. Tezelfdertijd heeft klager het kantoor [TC.] een aankoopdracht voor een andere woning verstrekt.
- Beklaagde verkreeg eind september 2020 de verkoopdracht met betrekking tot de woning aan [adres]. De verkopers van deze woning, kennissen van beklaagde, zijn door hem op de hoogte gesteld van de afspraak die beklaagde had met [TH.] omtrent de collegiale verkoop. Beklaagde heeft de woning in het kader van die verkoopdracht bezichtigd en hij heeft de gegevens en zijn bevindingen omtrent de woning aan [TH.] doorgegeven.
- [TH.] heeft overleg gevoerd met haar nevenvestiging [TC.] over de voor deze woning te hanteren vraagprijs. De verkoopbrochure is opgemaakt door [TH.].
- [TC.] heeft vervolgens klager er op attent gemaakt dat genoemde woning te koop zou komen en dat deze woning wellicht voor klager geschikt zou zijn. Omdat de woning zou worden aangeboden door [TH.] heeft [TC.] de aankoopdracht aan klager teruggegeven.
- Klager had interesse voor de woning en hij verzocht [TH.] om contact op te nemen met de verkopers om een mogelijke verkoop 'voor de markt uit' te bewerkstelligen. De verkopers stemden in met een bezichtiging van de woning door klager 'voor de markt uit'.
- Klager heeft de woning op 21 oktober 2020 bezichtigd in aanwezigheid van mevrouw [N.], verbonden aan [TH.]. Klager was enthousiast over de woning en hij bracht nog diezelfde avond een bod uit van € 625.000,--. Na een tegenbod van de verkopers van € 650.000,-- heeft klager de woning uiteindelijk gekocht voor €

640.000,--. Door klager is geen voorbehoud financiering gedaan. Een bouwkundige keuring van de woning heeft niet plaatsgevonden.

- Op 26 oktober 2020 is tussen klager en de verkopers de koopovereenkomst getekend. De drie dagen wettelijke bedenktijd verstreek op 30 oktober 2020.

- Na het tekenen van het koopcontract is een 'verkocht'-bord in de tuin van de woning geplaatst en heeft de woning gedurende korte tijd op Funda gestaan.

- Op 1 november 2020 hebben de verkopers contact met klager opgenomen om kennis te maken. Het kennismakingsgesprek vond plaats op of omstreeks 10 november 2020 in de woning. Bij die gelegenheid hebben de verkopers uitleg gegeven over een aantal zaken in de woning en zij hebben aan klager laten weten dat zich in de tuin een put met daarin een pomp bevond voor de afvoer van hemelwater en een toilet in het bij de woning behorend kantoor. Dit kantoor, een omgebouwde voormalige berging, bevond zich achterin de tuin die bij de woning hoorde. Het kantoor ligt op een lager niveau dan het woonhuis.

- Medio november 2020 meldde klager zich bij [TH.] met een klacht over de pompput, die door hem 'tank' werd genoemd. Klager wees er op dat hem niet was gemeld dat in de tuin bij de woning een ondergrondse tank aanwezig was. [TH.] meldde dit op haar beurt bij beklaagde, die klager op 16 november 2020 een e-mail heeft gestuurd, waarin hij liet weten dat hij een kennis was van de verkopers en dat hij de verkoop collegiaal met [TH.] uitvoerde. Beklaagde legde in die e-mail uit dat er geen sprake was van een ondergrondse tank in de tuin bij de woning, maar van een 'opvoerput' om het hoogteverschil tussen het kantoor en de riolering te overbruggen. Beklaagde liet weten dat de put met waterpomp al jarenlang deugdelijk functioneerde. Beklaagde stelde voor met klager en de verkopers een bespreking te organiseren ten kantore van [TH.] teneinde de lucht te klaren en klager een beter gevoel te geven bij de constructie van het afvoersysteem.

- Bij e-mail van 16 november 2020 heeft de door klager ingeschakelde advocaat zich gewend tot zowel de verkopers van de woning als beklaagde. In die e-mail werd de verkopers en beklaagde verweten dat zij klager niet hadden gemeld dat in de tuin een ondergrondse tank ligt. De verkopers en beklaagde werden namens klager aansprakelijk gehouden voor alle schade, lasten en kosten die gepaard gaan met het in de tuin aanwezig zijn van de ondergrondse tank en pomp. Naar aanleiding van deze e-mail heeft beklaagde ook

de advocaat van klager uitgenodigd voor een gesprek ten kantore van [TH.].

- Tijdens het zojuist bedoelde gesprek heeft beklaagde nogmaals aan klager uitgelegd dat het om een put in de tuin van de woning ging en niet om een ondergrondse tank voor de opslag van gevaarlijke vloeistoffen. Beklaagde herhaalde dat de pompput zich al 20 jaar in de tuin bevindt en altijd uitstekend had gefunctioneerd. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat de pompput zou worden opgegraven om de werking daarvan aan klager te tonen.

- Enkele dagen nadien hebben verkopers de put opgegraven. Op 26 november 2020 is aan klager de werking van de pomp en de put getoond. Volgens een tevens aanwezige, door klager ingeschakelde installateur diende overeenkomstig de huidige normen een werkschakelaar te worden aangebracht alsook liet de installateur weten dat het voor de afvoer van het toilet beter was een vermaler aan te brengen.

- Bij e-mail van 2 december 2020 liet de advocaat van klager aan de verkopers weten dat de pomp/put-installatie niet zou deugen, zulks volgens een rapport van een onafhankelijk installateur. Klager stelde verkopers voor de keus om ofwel voor vervanging van de installatie zorg te dragen, zulks met een garantietermijn van 30 jaar, ofwel klager voor een bedrag van circa € 35.000,-- schadeloos te stellen, ofwel de koopovereenkomst te ontbinden.

- Verkopers hebben zich vervolgens laten informeren over de kostprijs van een nieuwe pomp, voorzien van een vermaler. Volgens de leverancier zou een dergelijke pomp € 200,-- à € 250,-- kosten.

- De bevindingen van de door verkopers geraadpleegde deskundigen zijn aan klager meegedeeld. Verkopers hebben geen nieuwe pomp laten aanbrengen.

- Nadien zijn door klager nog enkele andere zaken betreffende de woning genoemd, die door hem werden aangeduid als gebreken. Aan klager is gemeld dat hij zich diende te houden aan de verplichtingen in de koopovereenkomst.

- De levering van de woning aan klager vond plaats op 7 januari 2021. Voorafgaande aan de levering vond in de woning nog een inspectie plaats, waarbij behalve klager en zijn echtgenote ook beklaagde aanwezig was alsmede mevrouw [N.] van [TH.]. Tijdens deze inspectie beklaagde klager zich over een niet functionerende vloerverwarming in de badkamer.

- Bij e-mail van 27 mei 2021 wendde de advocaat van klager zich wederom tot de verkopers van de woning. Namens klager werd de verkopers verweten dat zij hun meldplicht betreffende de ondergrondse tank hadden geschonden, dat de installatie ondeugdelijk was en vervangen moest worden, dat een bovenraam in de serre gebarsten was en dat er voorts nog een aantal andere gebreken aan de woning kleefden. Klager hield de verkopers aansprakelijk voor de schade die hij als gevolg van die gebreken had geleden. Een door de verkopers ingeschakelde advocaat wees namens hen de claims van klager af. Klager heeft tegen de verkopers van de woning een civiele procedure aanhangig gemaakt.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in acht onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij:

- a.** niet aan klager heeft gemeld dat er een barst in het bovenraam van de serre zat;
- b.** niet heeft opgemerkt dat zich in de gevel boven een raamkozijn op de eerste verdieping een breuk bevond;
- c.** niet in de gebrekenlijst heeft vermeld dat er een breuk zat in een raam op de eerste verdieping;
- d.** de aanwezigheid van de tank/pompput in de tuin heeft verzwegen;
- e.** niet heeft gemeld dat de achtergevel van het kantoor in de tuin niet was gevoegd;
- f.** niet heeft gemeld dat er een gat in de muur van de garage zat;
- g.** niet heeft gemeld dat de vloerverwarming in de badkamer defect was;
- h.** de woning, in strijd met de met klager gemaakte afspraak, toch op Funda heeft geplaatst.

Volgens klager heeft beklagde samengezworen met [TH.] door relevante informatie omtrent de woning achter te houden en klager te misleiden.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a (barst in serreraam)

Beklaagde stelt dat tijdens de inspectie voorafgaande aan de overdracht van de woning door hem geen barst in het serreraam is geconstateerd en dat klager dit ook niet zelf zou hebben geconstateerd. Indien zich ten tijde van die inspectie een barst in het raam zou hebben bevonden, zouden de verkopers dit hebben laten herstellen, aldus beklagde.

Klachtonderdeel b (breuk in gevel boven raamkozijn)

Beklaagde stelt dat deze breuk ten tijde van de verkoop niet zichtbaar is geweest en dat het gedeelte boven het kozijn alwaar zich – naar klager achteraf is gebleken – een breuk bevond er keurig uitzag, afgewerkt met vliesbehang.

Klachtonderdeel c (barst in raam op eerste verdieping)

Beklaagde stelt dat deze barst al 7 jaar vóór de verkoop aanwezig was en dat klager dit tijdens de eerste bezichtiging ook heeft moeten zien. Bovendien, zo stelt beklagde, is klager na de verkoop nog met een aannemer langs geweest omdat hij de gehele pui waarin zich het raam met de barst bevond wilde vervangen.

Klachtonderdeel d (verzwijgen tank/pompput in de tuin)

Beklaagde wijst er op dat het geen tank, maar een pompput betrof en dat de put ook is opgegraven om klager de werking daarvan te tonen. Volgens beklagde betrof het hier een goed werkende installatie, die nodig was om het water van het toilet in het lager gelegen kantoor omhoog te pompen naar de hoger gelegen afvoer.

Klachtonderdeel e (niet gevoegde achtergevel kantoor)

Beklaagde stelt dat tijdens de verbouw van de berging tot kantoor destijds een geschil met de achterburen bestond. Deze wilden de verkopers geen toegang verlenen tot hun tuin teneinde de achtergevel van het kantoor te kunnen voegen. Dit voegen was technisch gesproken ook niet nodig volgens beklagde.

Klachtonderdeel f (gat in garagemuur)

Volgens beklagde was er geen sprake van een gat in de garagemuur, maar van een oud kozijn in de scheidingsmuur tussen de

keuken en de garage. Nadat de nieuwe keuken was geplaatst, was dit kozijn vanaf de keukenzijde niet meer zichtbaar. Aan de garagezijde was het kozijn (zonder glas) nog wel zichtbaar. Verkopers hadden in dat kozijn een kastje opgehangen. Klager moet dit volgens beklagde tijdens de bezichtiging goed hebben kunnen zien. Vóór de overdracht van de woning aan klager hebben verkopers dit kastje weggehaald en zij hebben tussen de stijlen van het kozijn een plaat getimmerd om een en ander netjes aan klager op te leveren.

Klachtonderdeel g (defecte vloerverwarming in badkamer)

Beklaagde stelt dat aan de kopers van de woning geen ‘badkamer met vloerverwarming’ is aangeboden. In de badkamer bevond zich een designradiator die voor de verwarming van de ruimte zorgde.

Klachtonderdeel h (bord in tuin en plaatsing op Funda)

Beklaagde stelt dat [TH.] de woning op Funda heeft aangemeld ‘voor de statistieken’ en dat de woning onmiddellijk weer van deze site is verwijderd.

DE BEOORDELING

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

Klachtonderdeel a (barst in serreraam)

Klager heeft gesteld dat deze barst ten tijde van de aankoop-bezichtiging niet aanwezig was. Voor de Raad is niet vast komen te staan dat de barst wel aanwezig was ten tijde van de inspectie voorafgaand aan de overdracht van de woning. De lezingen van klager en beklagde lopen op dit punt uiteen.

Wat hiervan ook zij: het verwijt van klager omtrent de barst treft niet beklagde, maar de verkopers van de woning. Als klager dit punt heeft aangekaart in de civiele procedure die hij tegen hen heeft aangespannen, zal de rechter hieromtrent een oordeel vellen.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b (breuk in gevel boven raamkozijn)

Zowel klager als beklagde hebben gesteld dat de breuk boven het raamkozijn tijdens de bezichtiging niet zichtbaar was, omdat deze was bedekt met vliesbehang. Nu ook uit de in de verkoopbrochure afgebeelde foto van de slaapkamer waarin zich de breuk van de gevel

bevond niet valt op te maken dat die breuk aanwezig was, kan beklaagde niet worden verweten dat hij deze breuk niet heeft gemeld. Dit verwijt van klager treft dan ook de verkopers en niet beklaagde. Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel c (barst in raam op eerste verdieping)

Volgens klager is deze barst door de verkopers niet gemeld in de gebrekenlijst, maar pas aan hem gemeld na het sluiten van de koopovereenkomst en na afloop van de bedenktijd. De Raad is van oordeel dat ook hier geldt dat de melding van deze barst een taak van de verkopers is en niet van beklaagde.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel d (verzwijgen tank/pompput in tuin)

Beklaagde heeft in zijn verweer gesteld dat hij tijdens de bezichtiging van de woning in het kader van de verkoopopdracht met de verkopers heeft gesproken over de put met de pomp in de tuin. Beklaagde was derhalve op de hoogte van de aanwezigheid van deze installatie. Nu deze installatie een duidelijk doel diende - de afvoer van water en faecaliën van het kantoor in de tuin naar een hoger gelegen afvoer - betreft het hier een relevante eigenschap van de te verkopen woning. Beklaagde had de aanwezigheid van de put met de pomp dan ook dienen te melden aan [TH.], die een en ander in de verkoopbrochure, dan wel in ieder geval in de koopovereenkomst, had kunnen opnemen. Nu beklaagde, naar hij zelf stelt, de aanwezigheid van de put met pomp niet aan [TH.] heeft doorgegeven, heeft hij verwijtbaar gehandeld.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel e (niet gevoegde achtergevel kantoor)

Klager verwijt beklaagde dat hij niet heeft gemeld dat de achtergevel van het kantoor in de tuin niet was gevoegd. Ook dit verwijt treft echter niet beklaagde, doch de verkopers. Als klager dit punt in de civiele procedure tegen de verkopers heeft ingebracht, zal de rechter daarover een oordeel dienen te vellen.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel f (gat in garagemuur)

Ook hier verwijt klager beklaagde dat hij dit door hem, klager, gestelde 'gat' niet heeft gemeld. De Raad is echter naar aanleiding van de door beklaagde overgelegde afbeeldingen gebleken dat het om

een oud raamkozijn gaat, dat als zodanig zichtbaar moet zijn geweest tijdens de aankoopbezichtiging door klager.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel g (defecte vloerverwarming in badkamer)

Door klager is niet weersproken dat zich in de badkamer een designradiator bevond. Ook beklaagde mocht er op vertrouwen dat dit de enige verwarmingsbron in die ruimte was. Op beklaagde rustte niet de verplichting om te melden dat zich onder vloer (wellicht) een afgekoppelde vloerverwarming bevond.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel h (bord in tuin en plaatsing op Funda)

Deze handelingen zijn verricht door [TH.], die het gehele administratieve gedeelte omtrent de verkoop van de woning heeft verzorgd. De door klager gestelde afspraak dat de verkoop niet publiekelijk bekend zou worden gemaakt is niet met beklaagde gemaakt, maar met [TH.].

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

Nu klachtonderdeel d gegrond is verklaard, is de Raad van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklaagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.650,00, te vermeerderen met 21% BTW ad € 556,50, derhalve in totaal **€ 3.206,50**. Beklaagde zal na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in

onroerende goederen NVM U.A., mr. drs. W. Aardenburg, G.W.J.M.
van den Putten en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 22 februari
2022.