



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21065 RvT West

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

Uitspraak d.d. 17 juni 2022

Gebrek aan het gekochte – onjuiste aansluiting geiser en afzuigkap.

Klagers kopen een appartement dat bij beklagden in verkoop is. De keuken wordt in de verkoopbrochure als hoogwaardig omschreven. Tijdens de inspectie voorafgaand aan het transport deelt de verkoper mee dat soms de waakvlam van de geiser uitwaait als de afzuigkap op de hoogste stand staat, maar dat hij daarvan nooit bijzondere last had ondervonden. Na het transport ontdekt de koper, nadat hij boven de keukenkastjes plaatmateriaal had verwijderd, dat de afvoer van de geiser aangesloten is op die van de afzuigkap. Dit zou een ondeugdelijke en zelfs gevaarlijke constructie zijn.

Het verwijt van klagers aan de makelaar dat hij ten onrechte een hoogwaardige keuken had vermeld, is niet terecht. Nu de constructie aan het oog was onttrokken en de keuken er goed uitzag, kon de makelaar redelijkerwijs niet op de hoogte zijn van de onderhavige constructie. Van hem kan niet worden verwacht dat hij een destructief onderzoek pleegt. Er was ook geen reden voor de makelaar om nadere vragen aan de verkoper te stellen.

Inzake een klacht van
de heer H.J.M. R, en mevrouw M.M.J R,-M.,
wonende te M,
klagers,

tegen

de heer S. van der N., als NVM Makelaar verbonden V R B.V.

en

V R B.V.
gevestigd te H,
beklaagden,

In deze uitspraak zullen klagers (in enkelvoud) mede 'R' en beklagden (in enkelvoud) mede 'Van der N' 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. 11 november 2021 (inclusief bijlagen);
- het verweerschrift d.d. 19 januari 2022.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op vrijdag 3 juni 2022 te Amersfoort ten kantore van de secretaris van de Raad.

Verschenen zijn de heer R aan de zijde van klagers en de heer Van der N aan de zijde van beklagden.

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 29 mei 2021 heeft R een koopovereenkomst gesloten met de heer G.J. inzake het appartement (een zogenaamde ‘maisonnette’) gelegen te H aan de K D-laan 368, hierna ook te noemen ‘de woning’. Notariële levering van de woning aan R heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2021.
- 2.3 Van der N heeft bij deze transactie opgetreden als verkopend makelaar. R heeft zich bij deze aankoop niet laten vertegenwoordigen door een makelaar. R was niet voornemens zelf in de aan te kopen woning te gaan wonen. Hij heeft in het onderhandelstraject kenbaar gemaakt aan Van der N dat hij beschikte over enig spaargeld en dat hij dit wilde investeren in onroerend goed als belegging.
- 2.4 In de maand augustus - derhalve na het sluiten van de koopovereenkomst maar vóór de eigendomsoverdracht - is er een discussie ontstaan tussen partijen over een zonnescherm en de vraag of dit zonnescherm nu wel of niet inbegrepen was in de koop. Partijen hebben dit punt evenwel onderling afgehandeld zodat dit geen onderdeel (meer) vormt van deze klachtprocedure.
- 2.5 Ten tijde van de eindinspectie op de dag van en vlak vóór de notariële overdracht van de woning vertelde de heer J dat de waakvlam van de geiser in de keuken soms werd uitgeblazen, zodra de afzuigkap in diezelfde keuken op de hoogste stand werd aanzet. De heer J had hier verder geen problemen van ondervonden in de jaren dat hij in de woning had gewoond en ook volgens Van der N was dit geen groot probleem. Dit voorval vormde verder geen aanleiding voor partijen om af te zien van notarieel transport van



de woning later die dag of tot uitstel daarvan.

- 2.6 Direct na de eigendomsoverdracht bij de notaris te [...] is R nog diezelfde dag teruggekeerd naar de woning. Nadat hij met behulp van een trap de boven de keukenkastjes gemonteerde plaatmateriaalconstructie had verwijderd, heeft hij waargenomen dat de afvoer van de geiser via een T-stuk was aangesloten op de afvoer van de afzuigkap. Foto's van de situatie in de keuken heeft R in de procedure ingebracht.
- 2.7 R heeft deze constatering van zijn zijde bespreekbaar gemaakt met zowel de heer J als ook Van der N, maar dat heeft niet geleid tot een vergelijk tussen partijen op dit (tweede) punt.
- 2.8 R heeft zich op het standpunt gesteld dat de desbetreffende constructie ondeugdelijk en/of gevaarlijk was en dat deskundigen dit ook aan hem zouden hebben bevestigd. De heer J heeft aangegeven dat hij op zijn beurt heeft vertrouwd op de installateur die indertijd de geiser voor hem had geïnstalleerd en dat deze constructie geen problemen zou opleveren, hetgeen ook in de praktijk het geval zou zijn geweest, nu de heer J naar eigen zeggen nooit problemen heeft ondervonden.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven - in dat Van der N als verkopend makelaar een woning heeft verkocht, waarbij in de verkoopbrochure de keuken is gepresenteerd als een hoogwaardige keuken, terwijl dat gezien de door hem waargenomen afvoerconstructie in de keuken niet zo is. Van der N zou derhalve de te verkopen woning niet op de juiste wijze aan R als aspirant-koper hebben gepresenteerd. Nu de woning, meer in het bijzonder de afvoerconstructie in de keuken gebrekkig is, valt Van der N hiervan een verwijt te maken.
- 3.2 Van der N betwist dat hij onjuiste verkoopinformatie aan R heeft verstrekt. Hij had geen weet van de staat van de afvoerconstructie van de geiser en de afzuigkap in de keuken van de woning voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst op 29 mei 2021. De heer J had hem hier niets over verteld in het verkooptraject. Daarnaast oogde de keuken gezien haar inrichting luxueus en had de heer J hem verteld dat hij voor een bedrag van ongeveer € 25.000,- in de keuken had geïnvesteerd, zodat de typering 'hoogwaardige keuken' niet bezijden de waarheid was.

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 oefenen 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 Van der N deze norm heeft geschonden.



- 4.2 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat Van der N tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden. De klacht betreft de vraag of Van der N onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt met betrekking tot de staat van de woning, meer in het bijzonder de staat van de afvoerconstructie van de geiser en de afzuigkap in de keuken daarvan.
- 4.3 De Raad neemt aan dat de kwaliteit van de keuken, meer in het bijzonder de kwaliteit van de afvoerconstructie van de in de keuken aanwezige geiser en afzuigkap R is tegengevallen. Naar het oordeel van de Raad is echter niet gebleken dat Van der N voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst van de woning op de hoogte was van de werkelijke toestand van de afvoerconstructie van de geiser en de afzuigkap, welke gesitueerd was boven de keukenkastjes in de keuken. De constructie was bovendien aan het oog onttrokken, nu zich daar een plaatconstructie voor bevond.
- 4.4 Op Van der N als verkopend makelaar rust geen mededelingsplicht ten aanzien van hem niet bekende gebreken van de woning. Wat Van der N niet weet, kan hij ook niet aan R als aspirant-koper mededelen. De Raad ziet evenmin aanknopingspunten om aan te nemen, dat Van der N als verkopend makelaar van de gestelde gebreken aan de afvoerinstallatie inzake de geiser en de afzuigkap redelijkerwijs op de hoogte had moeten zijn. De heer J had immers nooit problemen te dier zake in zijn keuken ondervonden, waardoor de Raad ook aannemelijk acht dat dit niet ter sprake is gekomen in de contacten met Van der N als verkopend makelaar voorafgaand aan het op de markt brengen van de woning.
- 4.5 De rol van een verkopend makelaar gaat naar het oordeel van de Raad niet zover dat Van der N in de gegeven omstandigheden zelfstandig onderzoek had moeten doen naar de kwaliteit van (onderdelen van) de woning. Daar was geen enkele aanleiding voor. De desbetreffende constructie was bovendien aan het oog onttrokken door de plaatconstructie boven de keukenkastjes, zodat ook om die reden er niet van Van der N had kunnen worden verwacht op dit punt 'door te vragen' bij zijn opdrachtgever. Ook behoort het doen van destructief onderzoek niet tot de taak van een verkopend makelaar.
- 4.6 Dat de keuken van de woning kennelijk in de verkoopbrochure als hoogwaardig is omschreven maakt dit niet anders. Deze algemene typering is gestoeld op de uiterlijke kenmerken van de keuken en ook hier heeft te gelden dat Van der N niet op de hoogte was noch redelijkerwijs op de hoogte had kunnen zijn van de gestelde gebreken aan de afvoerconstructie van de geiser en afzuigkap in de keuken. Hiervan kan Van der N als verkopend makelaar derhalve evenmin een verwijt worden gemaakt.
- 4.7 De Raad is gelet op hetgeen hiervoor is overwogen van oordeel dat de klacht ongegrond is.

5. De uitspraak



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

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.

Bij afwezigheid van de vicevoorzitter is deze uitspraak enkel ondertekend door de plv.-secretaris mr. Hart.

E.A. Messer
Vicevoorzitter

H.R. Hart
plv.-secretaris

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