



19-63 RvT Oost

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Mededelings- en onderzoeksplicht. Bouwkundige- en onderhoudstoestand. Ontwikkeling van aangrenzend bedrijventerrein. Vochtproblemen in kruipruimte. Toezegging om deel van de kosten van rechtsbijstand van de opdrachtgever te vergoeden.

Klager heeft zijn woning via beklaagde verkocht. Na de verkoop zijn problemen met de koper ontstaan over de ontwikkeling van het achter de woning gelegen bedrijventerrein en over de toestand van de kruipruimte (wateroverlast). Klager verwijt beklaagde dat hij de koper op beide punten onvoldoende heeft geïnformeerd. Daarnaast zou beklaagde zich niet aan zijn toezegging hebben gehouden om een deel van de kosten van de door klager ingeschakelde advocaat voor zijn rekening te nemen.

De Raad stelt vast dat bij de ondertekening van de koopovereenkomst de bestemming van het achter de woning gelegen terrein aan de orde is geweest. Dat beklaagde m.b.t. (de ontwikkeling van) dit terrein onvoldoende informatie aan de koper heeft verschaft is niet komen vast te staan. Evenmin is gebleken dat beklaagde in zijn informatievoorziening over de toestand van de kruipruimte verwijtbaar is tekortgeschoten. Dat klager de vragenlijst kennelijk niet volledig juist heeft ingevuld komt voor rekening en risico van klager en kan niet op beklaagde worden afgewenteld. Dat beklaagde heeft toegezegd dat hij (een deel van) klagers kosten voor rechtsbijstand voor zijn rekening zou nemen is niet komen vast te staan. Daarbij komt dat beklaagde dit dossier heeft doorgeleid naar zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar, hetgeen met zich brengt dat beklaagde zich heeft te onthouden van uitlatingen dan wel toezeggingen met betrekking tot aansprakelijkheid en eventuele vergoeding van kosten. De Raad verklaart alle onderdelen van de klacht ongegrond.

Beslissing van 4 juli 2019

Inzake de klacht van

[A. A],
wonende te [plaatsnaam],
klager,
gemachtigde: [B. A],

tegen

[Makelaarskantoor X B.V.],
kantoorhoudende te [plaatsnaam],

beklaagde.

In deze beslissing zal klager '[klager]' en zal beklagde '[beklaagde]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost 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 van 5 december 2018 met bijlagen;
- de e-mail van de klachtencoördinator van 13 december 2018 met bijlage;
- de e-mail van 12 januari 2019;
- de aanvullende brief van 12 januari 2019;
- het verweer van 25 februari 2019.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 23 mei 2019. Verschenen zijn: de heer [B. A, (klagers gemachtigde)] namens [klager] en de heren [A. X] (hierna: '[beklaagdes medewerker A]') en [B. X] (hierna: '[beklaagdes medewerker B]') namens [beklaagde].

Ter zitting heeft [klagers gemachtigde] verzocht om een aantal stukken, te weten een verklaring (machtiging) van [klager], e-mails van 8 mei en 14 juni 2018, een afdruk van een gedeelte van de website van [beklaagde] alsmede een overzichtsfoto te mogen overleggen. [Beklaagde] heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben, waarna de stukken aan het geding zijn toegevoegd.

[Klagers gemachtigde] heeft vervolgens verzocht om aanvullend nog een aantal stukken te mogen overleggen. De voorzitter van de Raad heeft dit geweigerd, omdat deze stukken ontijdig zijn aangeboden, gezien de omvang ervan.

2. De feiten

2.1 [Beklaagde] heeft van [klager] in 2017 de opdracht gekregen tot dienstverlening bij de verkoop van zijn woning c.a. staande en gelegen aan de [adres] (hierna: 'de woning').

2.2 In de verkoopbrochure is onder "Kenmerken, Details" vermeld:

"Ligging Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving"

De verkoopbrochure bevat een groot aantal foto's van de woning en de omgeving.

2.3 [Klagers gemachtigde] is de vader van [klager]. Noch [klager] noch [klagers gemachtigde] is aanwezig geweest bij de bezichtigingen van de woning door potentiële kopers.

2.4 [Beklaagdes medewerker B] heeft in februari 2018 de woning met de uiteindelijke kopers (hierna: '[C]') bezichtigd. [C] heeft meegedeeld dat in [Y] woonachtig te zijn en dat vrienden van hen ook aan de [straatnaam van de woning van klager] woonden. Tijdens de bezichtiging is de bestemming van het terrein aan de overzijde (liggend in de gemeente [Y]., Duitsland) aan de orde geweest.

2.5 Op 24 februari 2018 hebben [C] en [klager] overeenstemming bereikt over de koopsom. Voorafgaand aan de ondertekening heeft [beklaagde] aan [C] de concept-koopovereenkomst, de door [klager] ingevulde vragenlijst en de lijst van over te nemen zaken toegezonden.

De "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" van de NVM heeft [klager], voor zover van belang, op 11 april 2017 als volgt ingevuld:

"6. Kelder, kruipruimte en fundering

[...]

b. Is de kruipruimte toegankelijk?		ja
c. Is de kruipruimte droog?	Niet altijd	meestal
d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?		nee
e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?		nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?		Af en toe"

2.6 Op 2 maart 2018 heeft op het kantoor van [beklaagde] een bespreking plaatsgevonden, waarbij aanwezig waren [C], [klagers gemachtigde] en [beklaagdes medewerker B] en (deels) [beklaagdes medewerker A]. Tijdens deze bijeenkomst is ook de bestemming van het tegenover de woning gelegen terrein aan de orde geweest. [C] heeft vervolgens de koopovereenkomst ondertekend.

2.7 Op 19 april 2018 heeft de heer [D] van [bedrijfsnaam] in opdracht van [kopers C] een bouwkundige keuring verricht in het bijzijn van [klagers gemachtigde], mevrouw [C] en [beklaagdes medewerker B]. Het bouwkundig rapport is niet overgelegd.

2.8 Op 30 april 2018 heeft mr. [E] namens [koper C] zowel [klager] als [beklaagde] aansprakelijk gesteld vanwege het feit dat aan de achterzijde van de woning een bedrijventerrein gevestigd zou worden en vanwege het feit dat de kruipruimte vol water stond. Verzuimd zou zijn dit aan [C] mee te delen. [Beklaagde] heeft de aansprakelijkstelling doorgeleid naar haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar [Z] (hierna: '[verzekeraar Z]').

2.9 De leveringsakte is gepasseerd op 1 mei 2018. Diezelfde dag is namens [C] beslag gelegd op de overwaarde van de woning. [Klager] is op 15 mei 2018 door [C]

gedagvaard.

De advocaat van [klager] heeft [beklaagdes medewerker B] gevraagd een verklaring af te leggen. [Beklaagdes medewerker B] heeft op 14 juni 2018 de volgende schriftelijke verklaring opgemaakt:

“Op 21-02-2018 om 16.00 uur heb ik een bezichtiging gehad met de familie [C] voor de woning [adres].

Tijdens de bezichtiging stelde de familie [C] een vraag met betrekking tot het gebied aan de achterzijde/Duitse kant van de woning (hierna te noemen: het gebied). Ik heb toen aangegeven dat ons niet bekend is wat er in de toekomst met het gebied zou gebeuren en dat we geen garantie kunnen geven over de toekomstige invulling van het gebied.

Tijdens de bezichtiging is door de familie [C] ook nog aangegeven, dat de familie [F], welke 2 huizen verderop woont, vrienden/kennissen van hen zijn.

Verder is het gebied tijdens de bezichtiging niet meer aan de orde geweest. Gezien de bekendheid van de familie [C] met de locatie van de woning en het gebied en het gegeven, dat er al meerderde bedrijven gevestigd zijn in het gebied mochten wij ervan uitgaan, dat hen duidelijk was wat de mogelijke toekomstige ontwikkelingen konden zijn.

Op 02-03-2018 om 14.00 uur is voor het doornemen van de koopakte bij ons op kantoor, waarbij aanwezig waren: de heer en mevrouw [C], de heer [naam van klagers gemachtigde] en ik zelf, na een vraag van de familie [C] wederom het gebied ter sprake gekomen.

De heer [naam van klagers gemachtigde] heeft gesproken over het gebied en dat hier sinds lange tijd een bestemming van bedrijventerreinen op rust en niet bekend is wat er in de toekomst mee gebeurd.

Vervolgens is zonder verdere vragen van de familie [C] de koopakte door partijen in een goede sfeer ondertekend.”

De heer [naam van klagers gemachtigde] heeft op 21 juni 2018 het rapport van [D] becommentarieerd (zie klacht, bijlage H, pagina 46-48). In dit commentaar op briefpapier van Bouwkundig Adviesbureau [achternaam van klager] stelt [klagers gemachtigde], die in deze brief toevoegt “(Bouwkundige)” onder meer het volgende:

“[...]Een kruipruimte waar water in staat, is vaak niet vochtiger dan een ogenschijnlijk droge kruipruimte.

Van een droge kruipruimte is de bodem ook vaak vochtig, vanwege capillair vochttransport vanaf de grondwaterspiegel naar de oppervlakte. De vochthoeveelheid die hierdoor verdampt en in het kruipruimtemilieu terechtkomt is minstens zo groot als de hoeveelheid vocht die vanaf een open wateroppervlakte kan verdampen.

*Met andere woorden: het draineren van kruipruimte is slechts een cosmetische maatregel. Het kruipruimte-milieu wordt er niet droger van en dus het **woonmilieu** ook niet.*

De oplossing middels schelpen heeft geen enkele toevoeging: de begane grondvloer is namelijk al luchtdicht!

[...]

Een kruipruimte is overigens geen verblijfruimte en hoeft volgens het Bouwbesluit derhalve niet waterdicht te zijn.

[...]

Vele woningen in Nederland hebben te kampen met een te hoge grondwaterstand met als gevolg water in de kruipruimte.

Daarnaast hebben zowel de linker burens alsmede de rechter burens te maken met water in de kruipruimte, dus dit is geen incident voor puur alleen de woning aan [adres].

De leefbaarheid wordt onder geen beding aangetast en/of nadelig beïnvloed door water in de kruipruimte vanwege een luchtdichte begane grondvloer.

[D] stelt in zijn rapport dat het grondwater 35 cm hoog staat. Deze hoogte is gemeten waar een extra verdiept gedeelte is gemaakt om de klok om in te zetten. De rest heeft een hoogte tussen de 20-25 cm.[...]"

2.10 [klager] en [C] hebben op 30 augustus 2018 een schikking bereikt, inhoudende dat [klager] aan [C] een bedrag van € 4.000,-- zal betalen, dat het beslag zal worden opgeheven en dat partijen elkaar finale kwijting over en weer verlenen ten aanzien van de koopovereenkomst.

2.11 Op 13 november 2018 heeft [beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar Z] per e-mail aan [klager] meegedeeld dat zij geen aansprakelijkheid erkent.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in:
- [Beklaagde] heeft onvoldoende informatie verschaft over het perceel dat achter de woning in [Y] (Duitsland) is gelegen (onderdeel1);
 - [Beklaagde] heeft nagelaten [C] in te lichten over de toestand van de kruipruimte (onderdeel 2);
 - [Beklaagde] is de toezegging om bij te dragen in de kosten van de door [klager] ingeschakelde advocaat niet nagekomen (onderdeel 3).
- 3.2 [Beklaagde] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. Tijdens de bezichtiging van de woning was [klager] niet aanwezig. Door [beklaagdes medewerker B] is tijdens de bezichtiging van de woning gezegd dat het onzeker is wat er gaat gebeuren met het in Duitsland aan de achterzijde van de woning gelegen terrein. Wel is gezegd dat dit perceel de bestemming bedrijventerrein heeft. Het is nog steeds onzeker wat de concrete plannen ten aanzien van dit perceel zijn. De gemeente [Y] reageert niet op e-mails van [beklaagde] met een verzoek om informatie. [Beklaagde] heeft bij de eerste keer dat hij de woning bekeek de kruipruimte niet gezien. [Beklaagde] is afgegaan op de juistheid van de verklaringen van [klager] in de door deze ingevulde vragenlijst. [Klager] is bouwkundig ingenieur en heeft de woning zelf gebouwd. Van een bouwkundig ingenieur mag verwacht worden dat hij weet hoe vragen omtrent vocht in de kruipruimte beantwoord moeten worden. [Beklaagde] had geen reden om aan de door [klager] afgelegde verklaringen te twijfelen. De kopers zijn optimaal geïnformeerd. Als er een aansprakelijkstelling van een klant komt, wordt deze altijd doorgeleid naar de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar. [Beklaagde] heeft nooit toegezegd dat hij de kosten van de advocaat van [klager] (deels) zou betalen. [Beklaagde] zal in voorkomende gevallen altijd de procedure via de rechtsbijstands-verzekeraar laten lopen. [Klager] heeft er zelf voor gekozen om een schikking met [C] te treffen. [Klager] heeft [beklaagde] pas na de totstandkoming van deze schikking hierover (zowel over het feit dat een schikking was getroffen als over de inhoud ervan) geïnformeerd.
- 3.3 Op de stellingen van [klager] en [beklaagde], voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad zal in het onderstaande elk onderdeel van de klacht afzonderlijk bespreken.

- 4.2 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar kwaliteit van zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. Met deze regel wordt de positie van de verkopend makelaar ten opzichte van zijn opdrachtgevers, de (potentiele) kopers en derden weergegeven.
- 4.3 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer, dat [beklaagde] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.

Klachtonderdeel 1

- 4.4 Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht moeten derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt, waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat (zie onder meer CRvT, 16-2598).
- 4.5 Vaststaat dat de verkoopbrochure aan [C] door [beklaagde] ter hand is gesteld. Vaststaat dat door [beklaagde] aan [C] op 2 maart 2018 in aanwezigheid van onder andere [klagers gemachtigde], voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst, is meegedeeld dat onzeker is wat met het perceel aan de achterzijde van de woning gaat gebeuren en dat op dit perceel de bestemming bedrijventerrein rust. Uit de door [klagers gemachtigde] ter zitting overgelegde overzichtsfoto blijkt dat de woning is omgeven door bedrijven zowel aan Nederlandse als aan Duitse zijde.
- Het is voorzienbaar, gezien de situatie ter plekke, dat ook het perceel aan de achterzijde van de woning op enig moment conform de bestemming zal worden bebouwd. Bij de ondertekening is de bestemming van voormeld terrein ook aan de orde geweest. [C] hadden ervoor kunnen kiezen om ofwel af te zien van de koop ofwel nadere informatie in te winnen over de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan met betrekking tot het achter de woning gelegen terrein. De mededeling van [beklaagde] over de bestemming van voormeld terrein is klaarblijkelijk voor [C] geen reden geweest om af te zien van de koop en voor [klagers gemachtigde] geen reden geweest om eventuele onjuistheden in die mededeling te corrigeren. De Raad is van oordeel dat onder de hiervoor vermelde omstandigheden geen sprake is van onvoldoende informatieverschaffing door [beklaagde]. Ten overvloede overweegt de Raad dat niet valt in te zien wat er mis is met het gebruik

van het woord “gebied” in de verklaring van [beklaagdes medewerker B] van 14 juni 2018, zoals [klagers gemachtigde] ter zitting heeft betoogd. Dit onderdeel van de klacht is ongegrond.

Klachtonderdeel 2

- 4.6 Vaststaat dat de conceptkoopovereenkomst tezamen met de door [klager] ingevulde vragenlijst en andere documenten door [beklaagde] aan [C] is overhandigd. Het invullen van de vragenlijst is een verantwoordelijkheid van de verkoper, in casu [klager]. [Beklaagde] heeft mogen afgaan op deze informatie, die is gegeven door [klager] als gebruiker van de woning. De kennelijk niet (volledig) juiste beantwoording van vraag 6 door [klager] dient voor zijn rekening en risico te komen. Deze verantwoordelijkheid kan hij niet afwentelen op [beklaagde]. De technische verhandeling van [klagers gemachtigde] als bouwkundige in zijn commentaar van 21 juni 2018 maakt een en ander niet anders. De klacht is op dit onderdeel ongegrond.

Klachtonderdeel 3

- 4.7 De door [klager] gestelde toezegging met betrekking tot een bijdrage in de kosten van rechtsbijstand is door [beklaagde] betwist. De Raad is van oordeel dat een dergelijke toezegging reeds daarom niet aannemelijk is geworden. Daarbij komt dat [beklaagde] een beroepsaansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten bij [Z] en dat [beklaagde] dit dossier heeft doorgeleid aan [Z], hetgeen met zich brengt dat [beklaagde] zich heeft te onthouden van uitlatingen dan wel toezeggingen met betrekking tot aansprakelijkheid en eventuele vergoeding van kosten. Ook dit onderdeel van de klacht is naar het oordeel van de Raad ongegrond.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de onderdelen 1, 2 en 3 van de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J. Berger, lid, op 4 juli 2019.

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes

mr. J.W.M. Tromp

lid-secretaris

voorzitter