

18-111 RvT Noord

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Mededelings- en onderzoeksplicht. Aanwezigheid ondergrondse giertank. Weigering van nader overleg over gerezen geschillen i.v.m. instructie daartoe van de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar.

Klagers hebben een woonboerderij gekocht. Na de aankoop ontdekten klagers dat zich in de grond bij de boerderij nog een oude giertank bevond. Beklaagde A en beklaagde B zijn beiden als makelaar werkzaam bij het verkopende makelaarskantoor. Klagers verwijten beklaagde A dat hij hen niet uit eigen beweging op de (mogelijke) aanwezigheid van een giertank heeft gewezen. Beklaagde B wordt verweten dat hij niet is ingegaan op de uitnodiging van klagers om over de gerezen geschillen verder te praten.

De Raad overweegt dat niet is komen vast te staan dat beklaagde onjuiste informatie heeft verstrekt. In de vragenlijst die deel uitmaakt van de verkoopdocumentatie en die klagers voorafgaand aan de bezichtiging is toegezonden, staat expliciet dat er een voormalige mestplaat ligt maar dat niet bekend is of er nog een oude giertank aanwezig is. Beklaagde A was niet gehouden om uit eigen beweging hier verder onderzoek naar te doen. Nu het risico van de aanwezigheid van een giertank expliciet wordt genoemd was beklaagde A niet gehouden om klagers daar nog eens nadrukkelijk op te attenderen. De Raad acht het niet onbegrijpelijk dat beklaagde B na de aanzegging van mogelijke rechtsmaatregelen, zijn verzekeraar heeft geïnformeerd. Dat beklaagde B zich daarna heeft gehouden aan de aanwijzingen en instructies van die verzekeraar kan hem niet kwalijk worden genomen. Dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld is niet komen vast te staan.

NVM Noord 052

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:



de heer N. en mevrouw N.

wonende te V.,

klagers,

tegen

de heer [A] (beklaagde sub 1) en de heer [B] (beklaagde sub 2),

beiden als makelaar verbonden aan makelaarskantoor [X] te P.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1 Klagers hebben bij mail van 15 juni 2018 een klacht ingediend bij de afdeling Consumenten-voorlichting van de NVM. Klagers hebben de afdeling Consumentenvoorlichting op 13 juli 2018 verzocht hun klacht door te sturen naar de Raad van Toezicht NVM.
- 1.2 De klacht is op 31 juli 2018 door de Raad van Toezicht Noord van de NVM in behandeling genomen.
- 1.3 Namens beklaagden heeft mevrouw mr. M., verbonden aan [bedrijfsnaam], de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van beklaagden, op 21 augustus 2018 een verweerschrift ingediend.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

- 1.4 De klacht is op 27 september 2018 ter zitting van de Raad van Toezicht behandeld. Voor de behandeling zijn verschenen:
- de beide klagers;
 - de beide beklaagden, bijgestaan door hun gemachtigde mevrouw mr. M.

2. De feiten:

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.

- 2.2 Klagers hebben begin september 2017 hun belangstelling getoond voor de woning aan [adres]. [Makelaarskantoor X] had deze woning in de verkoop. Beklaagden zijn als makelaars voor [makelaarskantoor X] werkzaam.

- 2.3 Op 12 september 2017 hebben klagers de woning bezichtigd. De bezichtiging werd gedaan door beklagde sub 1. Voorafgaand aan deze bezichtiging, op 11 september 2017, heeft [makelaarskantoor X] klagers de verkoopbrochure gemaild. In de verkoopbrochure wordt de woning aangeduid als boerderij en in de mail waarbij de verkoopbrochure is toegezonden als woonboerderij.

- 2.4 Onderdeel van de verkoopbrochure is de door verkopers ingevulde vragenlijst. In punt 15 van de vragenlijst wordt gevraagd “giertank aanwezig?”. De verkopers hebben daarop geantwoord: “Wel voormalige mestplaat. Niet bekend of er nog oude giertank aanwezig is”.

- 2.5 Klagers hebben de woonboerderij gekocht. De koopovereenkomst is op 4 oktober 2017 getekend. Artikel 22 van de koopovereenkomst luidt, voor zover ten deze van belang: “ Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt”.

3. De klacht:

- 3.1 **Klagers** verwijten beklagde sub 1 dat hij jegens hen tekort is geschoten in zijn informatieplicht. Zij voeren daartoe aan dat tijdens de door beklagde sub 1 begeleide bezichtiging in de tuin een betonnen randje zichtbaar was. Klagers hebben beklagde sub 1 gevraagd wat dat randje was.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Klagers stellen dat beklaagde sub 1 daarop heeft geantwoord dat dit waarschijnlijk van een moestuintje was geweest.

- 3.2 Na de levering van het pand in maart 2018 bleek het betonnen randje van een gierkelder te zijn. Klagers zijn van oordeel dat beklaagde sub 1, die werkzaam is voor een makelaardij die regelmatig boerderijen verkoopt, had moeten weten dat het betonnen randje op de aanwezigheid van een gierkelder kan duiden. Klagers zijn van mening dat beklaagde sub 1 hen op die mogelijkheid had moeten attenderen. In plaats daarvan heeft hij hen op het verkeerde been gezet.
- 3.3 Daarnaast zijn klagers van oordeel dat van beklaagde sub 1 had mogen worden verlangd dat hij voldoende kennis heeft van het object dat hij te koop aanbiedt. Daartoe behoort volgens klagers dat beklaagde sub 1 was nagegaan of er op het perceel een gierkelder is.
- 3.4 Klagers zijn verder, geheel los van hetgeen tijdens de bezichtiging aan de orde is geweest, van oordeel dat beklaagde sub 1 hen als deskundig makelaar in een buitengebied, gezien het object, had moeten attenderen op het risico van de aanwezigheid van een gierkelder. Als leken hoefden zij daar niet op bedacht te zijn. Klagers zijn van oordeel dat beklaagde sub 1 jegens hen op dat punt tekort is geschoten.
- 3.5 Klagers verwijten beklaagde sub 2 dat hij niet is ingegaan op hun uitnodiging voor een open gesprek over de tekortkoming in de informatievoorziening over de woonboerderij. Zij vinden dat laks. Een gesprek had de lucht kunnen klaren. Klagers vinden de wijze waarop beklaagde sub 2 hun klacht heeft afgehandeld onbevredigend.

4. Het verweer:

- 4.1 Beklaagde sub 1 voert als verweer dat hij het object niet eerder had bezocht. Verder stelt hij dat hij geen enkele herinnering heeft aan een betonnen randje. Hij ontkent dat hij zou hebben gezegd dat het een restant van een moestuin betrof. Hij voert aan dat het perceel achter de boerderij ernstig verwilderd was en dat er weinig was te zien. .
- 4.2 Aangaande de informatie waarover [makelaarskantoor X] beschikte voert beklaagde sub 1 aan dat de boerderij uit de nalatenschap werd verkocht, dat de erflater er tot zijn dood had gewoond en dat de verkopers niet of nauwelijks beschikten over kennis over de woonboerderij. Beklaagde sub 2 stelt dat de makelaardij alle beschikbare informatie over de woonboerderij aan klagers heeft doen toekomen.
- 4.3 Beklaagde sub 2 voert aan dat, nadat klagers hem hadden geschreven gerechtelijke stappen niet

uit te sluiten, hij de kwestie bij zijn assuradeur heeft neergelegd. Daarna was het hem niet meer geoorloofd om nog met klagers in gesprek te gaan om verval van dekking te voorkomen.

5. De beoordeling van het geschil:

- 5.1 De klacht richt zich tegen makelaars[A] en [B]. De makelaars zijn NVM-lid en aangesloten bij de afdeling Noord. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2 De eerste klacht van klagers tegen beklaagde sub 1 behelst het verwijt dat beklaagde hen onjuist heeft geïnformeerd, althans op het verkeerde been heeft gezet.
- 5.3 De Raad heeft evenwel niet kunnen vaststellen dat tijdens de bezichtiging is gesproken over een betonnen randje en/of dat beklaagde sub 1 daarover heeft gezegd dat dit een restant van een moestuin betrof. Bij de mondelinge behandeling heeft beklaagde sub 1 dit nogmaals uitdrukkelijk betwist. Daardoor is niet komen vast te staan dat beklaagde sub 1 onjuiste informatie heeft verstrekt. Dit klachttonderdeel wordt daarom ongegrond verklaard.
- 5.4 Voor wat betreft de klacht dat van een verkopend makelaar mag worden verwacht dat hij zich uit eigen beweging informeert over de bijzonderheden van het object dat hij te koop aanbiedt geldt het volgende.
- 5.5 De NVM Erecode bepaalt dat makelaars moeten waken voor onjuiste beeldvorming. Die verplichting gaat echter niet zo ver dat de verkopend makelaar niet mag afgaan op mededelingen van zijn opdrachtgever. Dat is alleen anders indien hij aanleiding heeft om te veronderstellen dat die mededelingen onjuist zijn. De hiervoor genoemde verplichting om onjuiste beeldvorming te voorkomen, brengt evenmin met zich mee dat de verkopend makelaar ten behoeve van geïnteresseerde kopers uit eigen beweging nader onderzoek moet doen, in aanvulling op de door de verkoper verstrekte informatie. Weliswaar heeft een verkoper een informatieplicht maar daartegenover staat de onderzoeksplicht van de koper.
- 5.6 In de vragenlijst die deel uitmaakt van de verkoopdocumentatie en die klagers voorafgaand aan de bezichtiging is toegezonden, staat expliciet dat er een voormalige mestplaat ligt maar dat niet bekend is of er nog een oude giertank aanwezig is. Uit het onder 5.5 gestelde volgt dat beklaagde sub 1 niet gehouden was uit eigen beweging hier verder onderzoek naar te doen. Ook dit klachttonderdeel is daarom ongegrond.
- 5.7 Wat betreft de klacht dat beklaagde sub 1 klagers had moeten waarschuwen voor de mogelijke aanwezigheid van een giertank, merkt de Raad op dat in de vragenlijst reeds het risico van de aanwezigheid van een giertank wordt genoemd. Beklaagde sub 1 was als verkopend makelaar



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

niet gehouden klagers daar nog eens uitdrukkelijk op te attenderen. Dat klagers van de bij de verkoopdocumentatie gevoegde vragenlijst geen kennis hebben genomen kan beklaagde sub 1 niet worden verweten. Dit onderdeel van de klacht is daarom eveneens ongegrond.

5.8 Met betrekking tot de klacht tegen beklaagde sub 2, dat hij had moeten ingaan op de uitnodiging tot een open overleg, merkt de Raad op dat niet onbegrijpelijk is dat beklaagde sub 2 na de aanzegging van mogelijke rechtsmaatregelen, zijn verzekeraar heeft geïnformeerd. Dat beklaagde sub 2 zich daarna heeft gehouden aan de aanwijzingen en instructies van die verzekeraar kan hem niet kwalijk worden genomen. De klacht tegen beklaagde sub 2 is daarom eveneens ongegrond.

5.9 Samengevat ziet de Raad derhalve geen redenen om te oordelen dat het handelen van de beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar is geweest.

6. Uitspraak:

6.1 De Raad van Toezicht Noord verklaart de klachten ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer, op 27 september 2018.

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris op 29 oktober 2018

w.g.
mr. B. van den Bosch,
plv. voorzitter

w.g.
mr. G.W. Brouwer,
plv. secretaris

Voor gewaarmerkt afschrift:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

G.W. Brouwer,
plv. secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 31 oktober 2018.

