

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

Asbestproblematiek. Weigering destructief onderzoek. Afwijkende clausule ten opzichte van standaard NVM-bepaling.

Klagers, voorzien van een aankoopmakelaar, doen mee aan een inschrijving op een woning die bij beklaagde in verkoop is. Bij de daarbij behorende papieren zit een concept-koopovereenkomst waarin het risico van eventuele asbest in de woning bij de koper wordt neergelegd. Verder wordt daar vermeld dat verkopers de erven zijn van de laatste bewoner en niet zelf in het huis hebben gewoond. Klagers blijken de hoogste inschrijvers te zijn en hen wordt het huis gegund. Enkele dagen later laten zij een bouwbedrijf een bouwkundige keuring uitvoeren. Deze constateert op een schoorsteen na geen asbest. De aankoopmakelaar heeft van de gemeente bouwtekeningen c.a. ontvangen waaruit blijkt dat het dak en de balkons asbest bevatten. Kort daarop wordt de koopakte getekend. De architect van klagers wijst hen op de mogelijke aanwezigheid van asbest waarop een licht destructief onderzoek wordt ingesteld. Dit kan geen uitsluitsel geven over de vraag in welke mate er asbest in de woning aanwezig is. Daarop verzoeken klagers de erven een destructief onderzoek te mogen uitvoeren. Dit wordt geweigerd. Vervolgens vindt de eigendomsoverdracht plaats.

Klagers verwijten beklaagde dat deze hen niet op de aanwezigheid van asbest heeft gewezen en dat in de koopakte een voor hen ongunstige bepaling terzake is opgenomen. Net als de raad van toezicht acht de Centrale Raad deze verwijten onterecht. Op geen enkel moment in het proces hebben klagers een opmerking gemaakt over de gewraakte bepaling. Klagers hadden de mogelijkheid van een uitgebreid onderzoek, maar maakten daarvan geen gebruik.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

1. de heer **C. C.**
2. mevrouw **V.I.F. C.-S.**, wonende te L,
appellanten/klagers in eerste aanleg,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
V MAKELAARS B.V., NVM-Lid en kantoorhoudende te L,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij e-mail van 14 november 2017 hebben appellanten/klagers in eerste aanleg (hierna: klagers) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 22 oktober 2018, bij brief van 24 oktober 2018 aan partijen verzonden,

is op die klacht beslist. In deze beslissing is de klacht tegen geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: het makelaarskantoor) ongegrond verklaard.

- 1.2 Klagers zijn bij e-mail van 8 november 2018 van deze beslissing van de Raad van Toezicht in beroep gekomen. In die e-mail hebben klagers de gronden van het beroep uiteengezet.
- 1.3 Het makelaarskantoor heeft op 20 december 2018 haar verweerschrift ingediend.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft verder kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 De mondelinge behandeling van het hoger beroep was aanvankelijk gepland op 28 mei 2019. Deze zitting heeft in verband met de staking die dag bij de NS en streekvervoer geen doorgang gevonden. Er is een nieuwe zitting bepaald op 8 oktober 2019. Voor de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager sub 1 in persoon en namens klager sub 2;
 - namens het makelaarskantoor: de heer J. W., de heer H, de heer D. K., bijgestaan door mr. B. Drenth en mr. M. Radovic.

2. **De feiten**

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Het makelaarskantoor trad in opdracht van de erven van de heer W.A.B. (hierna: “de erven”) op als verkopend makelaar bij de verkoop van de woning aan de Z-drift 75 te L (hierna: “de woning”).
- 2.2 De woning is op 25 april 2017 te koop aangeboden op Funda. Klagers hebben de woning bezichtigd op 2 mei 2017. De makelaar van klagers (hierna: “de aankoopmakelaar”) heeft de woning op dezelfde dag bezichtigd.
- 2.3 Omdat er meerdere geïnteresseerden waren, is besloten de woning een verkoop op inschrijving te starten. Bij e-mail van 3 mei 2017 heeft het makelaarskantoor aan geïnteresseerden en hun makelaars bericht dat zij hun maximale voorstel voor de koop van de woning dienden uit te brengen uiterlijk op 5 mei 2017 voor 17.00 uur.
- 2.4 De heer D K., verbonden aan het makelaarskantoor, heeft bij e-mail van 3 mei 2017 de aankoopmakelaar geïnformeerd over het verkoopproces en hem daarbij als bijlage onder meer het inschrijfformulier, de concept-koopovereenkomst en de NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving toegestuurd. De concept-koopovereenkomst luidt voorzover relevant, als volgt:

***“6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt.
6.4.3.1. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en***

gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. (...)”

Artikel 23 Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond

Koper is bekend met het feit dat de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond en deze derhalve niet kent zoals dat normaal van een eigenaar/verkoper mag worden verwacht. Aangezien verkoper in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde geen andere informatie heeft over de bestemming en het gebruik dan aan koper bekend, staat verkoper er niet voor in dat het verkochte die eigenschappen bezit die voor het door koper voorgestane gebruik noodzakelijk zijn. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden met betrekking tot gebruik, eigenschappen en eventuele verontreinigingen. (...)”

- 2.5 Bij e-mail van 4 mei 2017 aan het makelaarskantoor hebben klagers een bod op de woning uitgebracht van € 890.890,- k.k., onder voorbehoud van financiering. De woning is vervolgens door de erven aan klagers gegund.

- 2.6 Op 15 mei 2017 heeft Bouwbedrijf Van B op verzoek van klager een bouwtechnisch onderzoek verricht in de woning. Het rapport luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Verkorte samenvatting en toelichting op het geheel

(...) Tijdens de keuring is in de schoorsteen asbest waargenomen. (...)

Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen.

(...)

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbesthoudend materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. (...)”

- 2.7 Voorafgaande aan de ondertekening van de koopovereenkomst heeft de aankoopmakelaar van klager bouwtekeningen van de woning van de gemeente ontvangen. Blijkens een e-mail van klager van 14 november 2017 bevatte de van de gemeente verkregen informatie een lijst met gebruikte materialen en tekeningen die expliciet ernaar verwezen dat het dak en de balkons asbest bevatten.

- 2.8 De koopovereenkomst is op 2 juni 2017 ondertekend. In de koopovereenkomst zijn de onder 2.4 genoemde bepalingen ongewijzigd overgenomen, alsmede is toegevoegd:

Artikel 19 Bouwkundige keuring niet gebruikt

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

2.9 Klagers zijn na ondertekening van de koopovereenkomst door hun architect erop geattendeerd dat er mogelijk asbest aanwezig zou zijn in de woning. Klagers hebben de erven hierop verzocht toestemming te verlenen om een licht destructief asbestonderzoek in de woning te laten verrichten. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op 5 september 2017. Op grond van dit onderzoek heeft de technisch adviseur van klager geen uitsluitel kunnen geven over de vraag in welke omvang asbest in de woning aanwezig was. Klagers hebben de erven hierna verzocht toestemming te verlenen voor een destructief onderzoek in de woning. De erven hebben daar, na overleg met de NVM, niet mee ingestemd.

2.10 De woning is vervolgens op 29 september 2017 aan klagers geleverd.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

3.1 Samengevat heeft de Raad van Toezicht de klacht als volgt weergegeven. Het makelaarskantoor wordt verweten dat zij tuchtrechtelijke laakbaar heeft gehandeld doordat zij:

- a. heeft nagelaten om klagers tijdens het verkoopproces te informeren over de aanwezigheid van asbest in de woning;
- b. heeft geweigerd om (ondanks herhaald verzoek van klagers) een aanvullend destructief onderzoek te laten verrichten naar de vermoedelijke aanwezigheid en omvang van asbest in de woning;
- c. in de koopovereenkomst die klagers met de verkopers hebben gesloten een beding ten aanzien van asbest heeft opgenomen dat afwijkt van het NVM-model en dat kwalificeert als een oneerlijk beding in de zin van de Richtlijn oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten, nu dit beding alle risico van asbest bij de koper legt en expliciet afwijkt van de geldende wettelijke regeling.

3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht in al haar onderdelen ongegrond verklaard.

1. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtrecht

1.1 De klacht is op 14 november 2017 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016, van toepassing is.

inhoudelijke beoordeling

1.2 In hoger beroep voeren klagers (samengevat) de volgende beroepsgronden aan:

- ten onrechte heeft de Raad van Toezicht in r.o. 4.5. overwogen dat er geen asbest zichtbaar was in de woning. Dit was wel het geval, namelijk zowel in een

pijp in de garage en onder de balkons van de woning als op de initiële bouwtekeningen van de woning was asbest zichtbaar;

- anders dan de Raad van Toezicht heeft geoordeeld had het makelaarskantoor klagers moeten waarschuwen voor de aanwezigheid van asbest. Klagers verwijzen ter onderbouwing van dit standpunt naar het feit dat het makelaarskantoor had moeten weten dat woningen zoals deze, die in jaren '70 zijn gebouwd, asbest kunnen bevatten. Ook had het makelaarskantoor net een huis verkocht in de nabijheid van de woning van klagers, dat in dezelfde periode was gebouwd en waar eveneens asbest was aangetroffen, en ook over dit huis was discussie ontstaan over aangetroffen asbest. Klagers hebben een verklaring van makelaar B.S. overgelegd, de aankoopmakelaar van de betreffende woning. Makelaar S heeft onder meer verklaard dat hij, als hij verkopend makelaar van de door klagers aangekochte woning zou zijn geweest, sterke aannames zou hebben gehad dat het huis asbest bevatte. Hij zou in dat geval de verkoper hebben geadviseerd om het aanwezige asbest te laten onderzoeken en de wijze waarop het zou moeten worden verwijderd vast hebben gelegd in de te sluiten koopovereenkomst. Ook zou hij de koper hebben geadviseerd om een gecertificeerd asbestonderzoek te doen;
- volgens klagers zijn artikel 6.4.3 en artikel 19 van de koopovereenkomst misleidend: zij zouden na de ondertekening van de koopovereenkomst de gelegenheid hebben gehad tot nader onderzoek naar de woning. De erven hebben echter geen toestemming gegeven voor alle onderzoeken die klagers wensten te verrichten.

1.3 Deze klachtonderdelen lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

1.4 De Centrale Raad van Toezicht stelt het volgende voorop. Op een verkopend makelaar rust de verplichting om aan aspirant-kopers de voor het nemen van een aankoopbeslissing essentiële informatie te verstrekken. De verkopend makelaar dient deze informatie onder meer te verkrijgen van zijn opdrachtgever, te weten de verkoper van een woning. De verkopend makelaar mag in beginsel vertrouwen op de juistheid van de door zijn opdrachtgever gegeven antwoorden, waarbij geldt dat van de makelaar mag worden verwacht dat hij naar aanleiding daarvan nadere vragen stelt aan zijn opdrachtgever indien redelijkerwijze twijfel kan bestaan over de juistheid of volledigheid van de verstrekte informatie [CRvT 28 mei 2014, 14-2529].

1.5 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat op het moment dat de verkoopovereenkomst werd gesloten het makelaarskantoor niet op mogelijke asbesthoudend materiaal in de woning bedacht hoefde te zijn, met uitzondering van de pijp in de garage. De Centrale Raad van Toezicht betreft daarbij - mede met inachtneming van hetgeen in de vorige alinea's is overwogen - de volgende gezichtspunten:

- het makelaarskantoor heeft zelf geen asbest waargenomen in de woning, behalve in de garage. Ook de aankopend makelaar, die klagers bijstond, en Bouwbedrijf Van B hebben kennelijk geen asbest waargenomen;
- het enkele gegeven dat de woning in 1970 is gebouwd maakt nog niet dat het makelaarskantoor had moeten weten van de aanwezigheid van asbest;
- ook het feit dat het makelaarskantoor enige tijd daarvoor een woning had verkocht die in dezelfde buurt ligt en uit dezelfde bouwperiode stamt als de woning, waar na de verkoop asbest was aangetroffen, maakt nog niet dat het

makelaarskantoor nader onderzoek had moeten doen naar de eventuele aanwezigheid van asbest in deze woning, dan wel kopers had moeten adviseren dat onderzoek te doen. Het ging immers niet om identieke woningen: de woning waar door klagers naar wordt verwezen is door de voormalige eigenaren zelf gebouwd, zodat bij de bouw daarvan in het geheel niet dezelfde materialen hoeven te zijn gebruikt. De verklaring van Makelaar S maakt dat niet anders: de enkele redenering dat hij wellicht de verkoop van de woning op een andere manier zou hebben aangepakt, onder meer door de woning vooraf te laten onderzoeken op asbest, maakt nog niet dat de wijze waarop het makelaarskantoor de verkoop ter hand heeft genomen tuchtrechtelijk verwijtbaar was.

- 1.6 Zoals in de koopovereenkomst staat vermeld woonden de erven al geruime tijd niet zelf in de woning en hadden zij geen wetenschap omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Juist om die reden is in de concept-overeenkomst opgenomen dat verkoper niet bekend is of asbest in de woning is verwerkt en is in artikel 6.4.3.1 een vetgedrukte bepaling opgenomen die afwijkt van de standaard NVM-koopovereenkomst, omtrent de eventuele aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. De concept-overeenkomst is per e-mail op 3 mei 2017 aan de aankopend makelaar van klagers toegestuurd. De afwijkende bepaling omtrent de mogelijke aanwezigheid van asbest was dus reeds bekend aan klagers, voordat zij op 4 mei 2017 een bod op de woning uitbrachten. Noch bij de bieding, noch op enig ander moment voor ondertekening van de koopovereenkomst hebben klagers het artikel ter sprake gebracht, dan wel het voorbehoud van een asbest-keuring gemaakt. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en het ongebruikt laten verstrijken van de bedenktijd van 3 dagen hebben klagers dan ook het voor hun rekening komend risico op aanwezigheid van asbest in de woning aanvaard.
- 1.7 Klagers stellen voorts nog dat de koopovereenkomst misleidend zou zijn, omdat zij, gelet op artikel 19 van de overeenkomst, ervan uit mochten gaan dat zij na ondertekening van de overeenkomst nog in de gelegenheid zouden worden gesteld om bouwkundig onderzoek te laten verrichten. Deze stelling gaat niet op: het artikel geeft immers juist aan dat klagers voor het ondertekenen van de koopovereenkomst daartoe in de gelegenheid zijn gesteld. Dat die mogelijkheid er na de ondertekening nog zou zijn, volgt niet uit het artikel. Nu klagers geen voorbehoud van nadere bouwtechnische keuringen hadden gemaakt, valt ook niet in te zien waarom die gelegenheid nog zou worden geboden. Overigens is ten onrechte in artikel 19 opgenomen dat klagers van die gelegenheid tot het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring geen gebruik hebben gemaakt, getuige het rapport van Bouwbedrijf Van B. Het makelaarskantoor heeft hierover opgemerkt dat zij dit zo in de koopovereenkomst heeft verwoord, omdat zij pas na de ondertekening van de koopovereenkomst van klagers had vernomen dat zij de woning hadden laten keuren. Deze onjuiste toevoeging aan het artikel kan derhalve het makelaarskantoor niet worden verweten.

2. **Slotsom**

- 2.1 De conclusie van het voorgaande is dat de klachtonderdelen geen doel treffen. De Raad van Toezicht heeft de klacht op goede gronden ongegrond verklaard. De beslissing zal worden bekrachtigd.

2.2 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

3. **Beslissing in hoger beroep**

3.1 bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht West van 22 oktober 2018.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. P. van der Kolk-Nunes, mr. A.L.G.R. van Grinsven, F. van der Sluijs en mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 27 december 2019.

P. van der Kolk-Nunes
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris