



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

22017 RVT West

Ref: 027/136.285

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

Geluidsoverlast. Geen garantie inzake geluid van bovenburen.

Klager koopt een appartement in een nieuw te bouwen complex dat bij beklagde in de verkoop is. Hij stelt dat hem van de kant van beklagde is gezegd dat hij geen geluid van de bovenburen zou horen, maar dat hij, nadat hij het appartement heeft betrokken, last heeft van loopgeluiden van de bovenburen. Beklagde erkent dat over geluidsoverlast is gesproken maar dat daarover geen garantie is gegeven. Aan klager is de technische omschrijving van het gebouw ter hand gesteld en daarin is sprake van beperking van geluiden van bovengelegen appartementen. Beklagde heeft geen inzicht of de uitvoering van de bouw conform de technische omschrijving is uitgevoerd. De klacht is ongegrond.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

de heer **E.A.H. VAN DER K**,
wonende te G,
klager,

contra:

F MAKELAARS B.V.
kantoorhoudende te G
beklagde,



1. De klacht is door klager ingediend per mail van 25 december 2021 en ter behandeling doorgezonden aan de Raad op 6 april 2022. Het verweer is vervat in een op 19 mei 2022 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 7 september 2022. Ter zitting waren aanwezig klager in persoon alsmede beklagde in de persoon van mevrouw mw. K. en de heren R en K, bijgestaan door mr. H.W. Gierman.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er naar de kern genomen op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door in het kader van de verkoop van een nieuw te realiseren appartement aan klager mede te delen dat hij geen geluid van (boven)buren zou horen, dit terwijl klager na ingebruikname van het appartement wél wordt geconfronteerd met geluid van zijn bovenburen.
4. Beklaagde betwist dat aan klager een onjuiste voorstelling van zaken is gegeven. Tijdens de bezichtiging(en) is inderdaad met klager gesproken over contactgeluid van de bovenburen, maar aan klager is door beklagde geen garantie gegeven voor het ontbreken van iedere vorm van hinder door contactgeluid. Beklaagde wijst er verder op dat beklagde er geen inzicht in heeft of het gebouw is gerealiseerd conform de technische omschrijving dan wel daarvan afwijkt, met consequenties voor geluid. Beklaagde wijst er verder op evenmin inzicht te hebben of andere appartementseigenaren zich voor wat betreft (contact)geluid houden aan hetgeen dienaangaande in de splitsingsakte is bepaald.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) klager is met beklagde in contact getreden voor de aankoop door klager van een nog te realiseren appartement in het gebouw P, fase 1 project Nieuw K in G;
 - b) beklagde trad op als verkopend makelaar voor de ontwikkelaar van het gebouw;
 - c) tijdens de bezichtiging heeft klager gevraagd naar loopgeluiden van de bovenburen;
 - d) aan klager is door beklagde voorafgaand aan de aankoop een technische omschrijving ter hand gesteld die, onder meer, inhoudt dat het appartementencomplex voldoet aan het vigerend Bouwbesluit en dat alle verdiepingsvloeren van de appartementen ter beperking van contactgeluid als zwevende dekvloer zijn uitgevoerd en ;



- e) klager ervaart sinds de ingebruikname van zijn appartement hinder door loopgeluiden van zijn bovenburen;
6. In aanmerking nemend de gemotiveerde betwisting zijdens beklagde in het verweerschrift en ter gelegenheid van de mondelinge behandeling is naar het oordeel van de Raad niet komen vast te staan dat beklagde aan klager mondeling heeft gegarandeerd of medegedeeld dat klager geen geluiden van zijn (boven)buren zou horen. Een garantie voor het ontbreken van contactgeluid valt evenmin te lezen in de aan klager door beklagde ter hand gestelde technische omschrijving van het appartement, welke omschrijving *beperking* van contactgeluid vermeldt, en niet (bijvoorbeeld) uitsluiting van contactgeluid. Schriftelijke stukken, bijvoorbeeld in de vorm van mailcorrespondentie, die steun geven aan de door klager gestelde garantie dat hij geen geluid van de (boven)buren zou horen ontbreken.
7. Dat zijdens beklagde aan klager onjuiste informatie zou zijn verstrekt is dan ook niet komen vast te staan.
8. Zelfs indien zou moeten worden aangenomen dat beklagde zich over het ontbreken van contactgeluid wél in de door klager gestelde zin zou hebben uitgelaten, dan zou de klacht naar het oordeel van de Raad niet tot een gegrondverklaring leiden omdat onduidelijk is of de door klager ervaren hinder (mede) wordt veroorzaakt of beïnvloed doordat bij de bouw van het gebouw waarvan het appartement van klager deel uitmaakt, is afgeweken van de technische omschrijving.
Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft klager aangegeven dat door (leden van) de VvE onder meer vanwege geluid een procedure tegen de aannemer van het gebouw wordt voorbereid of geëntameerd. Daarenboven is het de Raad niet duidelijk of de situatie in het appartement boven het appartement van klager wellicht mede van invloed is op het akoestisch klimaat in het appartement van klager.
9. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te Den Haag op 23 september 2022

door mr. F. Damsteegt, voorzitter,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

H. Hofman, lid en
mr. J.A. Huijgen, secretaris.

F. Damsteegt

J.A. Huijgen