



22035 RvT West

Informatie aan niet-opdrachtgever. Bouwkundige staat. Bouwkundig rapport.

Klager en beklaagde zijn allebei makelaar. Klager koopt eind 2020 als privé persoon een woning. Bij de verkoopdocumentatie is een bouwkundig rapport opgemaakt in mei 2019 gevoegd. In dit bouwkundig rapport wordt de staat van de woning als 'uitstekend' beschreven. Na de overdracht komen een aantal gebreken naar voren. Klager verwijt beklaagde dat deze in het rapport van 2019 te positief is geweest over de staat van onderhoud van de woning. De Raad wijst de klacht af. Volgens De Raad is niet gebleken dat het rapport van 2019 onjuist was. Ook was bij de verkoop nog een tweede rapport opgesteld waaruit klager kon opmaken dat er mogelijk toch op kortere termijn onderhoud aan de woning nodig was.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

[B.],
wonende te [woonplaats],
klager,

contra:

1. **[W.]**,
 2. **[W. B.V.]**,
kantoorhoudende te Lisse,
beklaagden,
-



1. De klacht is door klager ingediend per mail van 19 mei 2022 en doorgezonden aan de Raad op 19 juli 2022. Het verweer is vervat in een op 16 augustus 2022 door beklaagden ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 16 november 2022. Ter zitting waren aanwezig klager in persoon alsmede beklaagden in de persoon van [W.]. [W.] zal hieronder verder worden aangeduid als “de makelaar” en [W. B.V.] als “beklaagde” (in enkelvoud).
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door klager op het verkeerde been te zetten over de onderhoudstoestand van de door klager gekochte woning en over die onderhoudstoestand te positieve mededelingen te doen, en door vervolgens – nadat een aantal gebreken aan de door klager gekochte woning waren gebleken – niet de moeite te nemen om de betrokken partijen aan tafel te krijgen.
4. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat aan klager voorafgaand aan de aankoop een bouwkundig keuringsrapport van ongeveer anderhalf jaar oud ter hand is gesteld, waarin de toestand van de bij beklaagde in verkoop zijnde Woning in detail uiteen gezet is. Dit rapport alsmede de feitelijke toestand van de bij beklaagde in verkoop zijnde woning rechtvaardigden de door beklaagden over die woning gehanteerde kwalificaties. Klager was er van op de hoogte dat in verband met de te verkrijgen garantieverzekering nog een nieuw bouwkundig rapport zou worden opgesteld, en dat niet op voorhand vaststond dat dit rapport volledig conform het eerdere bouwkundige rapport zou zijn.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) klager en de makelaar zijn beide makelaar;
 - b) beklaagde trad op als verkopend makelaar van de aan het [adres] gelegen woning (“de Woning”);
 - c) in opdracht van beklaagde was, mede in verband met een standaard bij verkopen door beklaagde te verstrekken garantieverzekering, door een externe deskundige en



bouwkundig rapport ten aanzien van de Woning opgesteld, gedateerd 10 mei 2019;

- d) klager was in 2020 geïnteresseerd in de aankoop van de Woning; het betreffende bouwkundig rapport is door beklaagde aan klager voorafgaand aan de aankoop verstrekt;
- e) de Woning was ten tijde van de aankoop door klager ca. 20 jaar oud en werd door beklaagden te koop aangeboden met de omschrijving dat het onderhoud zowel binnen als buiten *uitstekend* was en dat de Woning *uitstekend onderhouden* was;
- f) bij koopovereenkomst gedateerd 16/17 november 2020 is tussen klager en de verkoper van de Woning overeenstemming bereikt; de koopovereenkomst bepaalt onder meer:

artikel 20 Garantieverzekering

Het is koper bekend dat alle bouwkundige onderdelen die door de keurder als + en ++ worden aangemerkt onder de dekking van de garantieverzekering vallen. In acht moet worden genomen het franchisebedrag van Euro 900,-- per schade. Op de garantieverzekering zijn eveneens van toepassing de door koper ontvangen polisvoorwaarden OG2006-01.

Onder de bouwkundige onderdelen vallen:

1. dak exterieur
2. gesloten gevels
3. buitenkozijnen
4. dak interieur
5. vloeren, binnenwanden dragend
6. kelder, souterrain
7. fundering
8. bijgebouwen.

de door de makelaar aangeboden garantieverzekering zal ingaan op de dag van het notarieel transport en heeft vervolgens een looptijd van maximaal 1 jaar.

artikel 21 Herkeuring

In verband met de ouderdom van het Bouwtechnorapport zal er een herkeuring plaats vinden. Koper zal het nieuwe Bouwtechnorapport + de Garantieverzekering zo spoedig mogelijk ter hand gesteld worden. Koper kan geen rechten ontlenen aan de eventuele verschillen tussen de rapportages.

- g) voorafgaand aan de levering van de Woning op 1 april 2021 is door beklaagde een nieuw bouwkundig keuringsrapport met als inspectiedatum 22 februari 2021 aan klager toegezonden;
- h) na levering is klager geconfronteerd met houtrot aan de dakkapel van de Woning en



met lekkage van de goten en dakbedekking;

- i) de houtrot van de dakkapel is via de garantieverzekering opgelost; de lekkage van de goten en de dakbedekking evenwel niet, met als reden dat de toestand daarvan in het bouwkundig rapport van 2021 niet tenminste als “goed” werd aangemerkt;
 - j) in zowel het bouwkundig rapport van 2019 als het bouwkundig rapport van 2021 wordt de toestand van de dakbedekking als “redelijk” aangemerkt;
 - k) met betrekking tot de goten houden zowel het bouwkundig rapport van 2019 als het bouwkundig rapport van 2021 in dat zinken goten een levensduur hebben van 20-25 jaar;
 - l) het bouwkundig rapport van 2019 vermeldt dat er normale veroudering maar geen schade van betekenis aan de goten waarneembaar is;
 - m) het bouwkundig rapport van 2021 houdt onder meer in dat veroudering van de goten waarneembaar is, maar geen schade die de functionaliteit in gevaar brengt en verder dat verkoper recent soldeernaden en verbindingen van de goten heeft laten nalopen en waar nodig herstellen;
 - n) de waardering van de goten is in het bouwkundig rapport van 2021 ten opzichte van het bouwkundig rapport van 2019 teruggegaan naar “redelijk” van “goed”;
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Mede gelet op de inhoud van het aan klager ten tijde van de aankoop bekende bouwkundig rapport uit 2019 en de daarin ten aanzien van de Woning opgenomen kwalificaties hebben beklaagden naar het oordeel van de Raad niet misleidend of anderszins tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld door de onderhoudstoestand van de in 2000 gerealiseerde Woning als *uitstekend* te kwalificeren. Het was klager bij het aangaan van de koopovereenkomst bekend dat het hem door beklaagden verstrekte bouwkundig rapport inmiddels ruim anderhalf jaar oud was en, mede gezien het bepaalde in artikel 21 van de koopovereenkomst, dat voorafgaand aan de levering een nieuw bouwkundig rapport zou worden opgemaakt waarvan de inhoud zou kunnen afwijken van het bouwkundig rapport uit 2019. De stelling van klager dat hij door beklaagden over de onderhoudstoestand op het verkeerde been is gezet onderschrijft de



Raad dan ook niet, mede in aanmerking nemend de redelijkerwijs van klager als makelaar zelf te verwachten deskundigheid.

7. Met betrekking tot de klacht dat beklaagden overleg zouden hebben afgehouden overweegt de Raad dat beklaagden hebben toegelicht dat hun opdrachtgever hen kenbaar had gemaakt niet met klager aan tafel te willen naar aanleiding van de gebreken waarmee klager was geconfronteerd. Beklaagden hadden naar het oordeel die wens van hun opdrachtgever te respecteren en hebben dan ook niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld door niet het overleg met klager aan te gaan.
8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 7 december 2022

door mr. F. Damsteegt, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
mr. J.A. Huijgen, secretaris.