



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-13 RvT West

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Bouwkundige en onderhoudstoestand. Koper heeft eigen makelaar. Vertrouwen op de door de verkoper in de vragenlijst gegeven informatie.

Klager heeft een benedenwoning gekocht uit 1874. Beklaagde trad op voor de verkoper en klager liet zich bijstaan door zijn eigen makelaar. Klager verwijt beklagde dat de door de verkoper ingevulde vragenlijst onjuistheden over de bouwkundige toestand bevat. Daarnaast stelt klager dat beklagde hem had moeten informeren over de substantiële verhoging van de bijdrage in de servicekosten waar klager na de aankoop mee werd geconfronteerd.

De Raad overweegt dat beklagde mocht vertrouwen op de door de verkoper op het vragenformulier gegeven antwoorden. Dat bij beklagde gerede twijfel had moeten bestaan over de juistheid van de door zijn opdrachtgever gegeven informatie, is niet gebleken. De door klager genoemde vochtdoorslag was ten tijde van de verkoop niet zichtbaar. Voorts kan beklagde niet worden verweten dat hij niet op de hoogte was van toekomstige veranderingen m.b.t. het onderhoudsplan en de hoogte van de servicekosten. Hierbij wordt meegewogen dat beklagde optrad voor de verkoper en klager en/of zijn makelaar zelf nadere vragen hadden kunnen stellen dan wel een bouwkundige keuring hadden kunnen laten uitvoeren.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 6 januari 2020

Inzake een klacht van:

De heer [A],
wonende te U.,

- klager -

tegen:



De heer [X],

verbonden aan [makelaarskantoor Y],
aangesloten bij de NVM,

en

[Makelaarskantoor Y],

kantoorhoudende te U., lid van de NVM,

- beklagden -

In deze uitspraak zal klager "[A]" en zullen beklagden "[X]" worden genoemd. De Raad van Toezicht West 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 d.d. 9 juni 2019 (met bijlagen);
- Het verweer d.d. 15 oktober 2019.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 28 november 2019.

Verschenen zijn:



- De heer [A];
- De heer [X].

2. De feiten

- 2.1 In juli 2018 heeft [A] de woning aan de [adres] (hierna: "de Woning") aangekocht. [X] trad hierbij op als verkopend makelaar voor de verkopende partij. [A] werd gedurende het aankoopproces begeleid door een eigen aankopend makelaar.
- 2.2 De Woning betreft een benedenwoning (appartement) met een souterrain in de [plaatsaanduiding] met bouwjaar 1874. [A] heeft de Woning zowel voor de koop als voor de levering bezichtigd. [A] heeft de Woning niet bouwkundig laten keuren alvorens de aankoop van de Woning.
- 2.3 In de door de verkopende partij ingevulde "Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist" (hierna: "de Vragenlijst") is onder meer het volgende opgenomen:

Met betrekking tot het onderhoudsplan en het opbouwen van reserves:



18. De onderhoudsplanning

- a. Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven? nee/ja

Dit rapport is opgemaakt door:

.....

en is gedateerd op:

- b. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? nee/ja

-
- c. Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan? nee/ja



Met betrekking tot vochtdoorslag:

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? nee/ja
Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? nee/ja
Zo ja, waar?

logeerkamer naast woonkamer
(bce + itc)

Met betrekking tot de maandelijkse bijdrage servicekosten:

19. Enige specifieke gegevens:

- a. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:
- woning:
 - berging:
 - parkeerplaats:
- De gehele gemeenschap omvat:
- b. Aantal stemmen voor dit appartement:
- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is
- Totaal € 228,36

2.4 Uit de notulen d.d. 13 april 2016 van de vergadering van de Vereniging van Eigenaren (hierna: "de VvE") d.d. 6 april 2016 volgt dat het schriftelijk plan voor



onderhoud geen door de VvE geaccepteerd/vastgesteld schriftelijk plan was dat als basis zou dienen voor het onderhoud van de komende jaren. Aangezien de VvE het onderhoudsplan niet heeft geaccepteerd/vastgesteld, sluit het opbouwen van de reserves ook niet aan bij dit onderhoudsplan.

- 2.5 Kort na de eigendomsoverdracht van de Woning op 28 september 2018 constateerde [A] dat er sprake was van vochtdoorslag in de Woning (op de binnenzijde van de gevels in het souterrain).
- 2.6 In haar agenda van 2 juli 2018 (welke op 30 juni 2018 aan de leden is verstuurd) heeft de VvE als agendapunt een aanzienlijke verhoging van de maandelijkse bijdrage servicekosten opgenomen.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat:

- [X] zijn zorgplicht richting [A] niet is nagekomen.
- [X] op de hoogte had behoren te zijn van het ontbreken van een door de VvE goedgekeurd/geaccepteerd onderhoudsplan en [A] daarover had moeten informeren.
- hoewel in de Vragenlijst is aangegeven dat er geen sprake is of is geweest van vochtdoorslag of aanhoudende vochtige plekken op de gevels, kort na de eigendomsoverdracht van de Woning wel degelijk vochtdoorslag zichtbaar was.
- [X] [A] had behoren te wijzen op de relevante informatie met betrekking tot de substantiële verhoging van de maandelijkse bijdrage servicekosten.

Het klachtonderdeel met betrekking tot de onjuiste vermelding van de woonoppervlakte van de Woning is tijdens de mondelinge behandeling door [A] ingetrokken. De Raad zal dit klachtonderdeel buiten behandeling laten.



3.2 [X] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer:

- Wij traden op voor de verkopende partij. [A] had een eigen aankopend makelaar die de belangen van [A] diende te behartigen.
- Wij hebben als professionele partij [A] zo goed mogelijk en helder geïnformeerd.
- Wij hebben de verkopende partij gevraagd de Vragenlijst naar eer en geweten in te vullen en wij hebben alle stukken van de VvE opgevraagd. Deze stukken heeft [A] via zijn aankopend makelaar van ons ontvangen.
- In de Vragenlijst is opgenomen dat er sprake is geweest van vochtproblematiek. Dit staat ook in de stukken van de VvE die [A] heeft ontvangen. Dit geldt overigens niet voor de Woning, maar voor woningen aan de andere kant van het appartementsgebouw.
- Het is algemeen bekend dat er in een souterrain kans is op vochtdoorslag. De aankopend makelaar van [A] had hem daarop behoren te wijzen. Daarnaast heeft [A] ervoor gekozen geen bouwkundige keuring te laten uitvoeren.
- Ten tijde van de verkoop van de Woning was er geen concreet besluit genomen over een eventuele verhoging van de maandelijkse servicekosten. Als verkopend makelaar behoort het niet tot onze zorgplicht om [A] op een eventuele verhoging van de maandelijkse servicekosten te wijzen.



4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad stelt voorop dat als uitgangspunt dient dat een verkopende partij die op verzoek van zijn makelaar de Vragenlijst invult, verantwoordelijk is voor het naar waarheid beantwoorden van de in de Vragenlijst opgenomen vragen. De Vragenlijst wordt ook door de verkopende partij (en niet door de verkopend makelaar) ondertekend. De verkopend makelaar mag in beginsel vertrouwen op de juistheid van de door zijn opdrachtgever gegeven antwoorden, waarbij geldt dat van de verkopend 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.
- 4.2 De Raad is van oordeel dat niet gesteld of gebleken is dat bij [X] bij ontvangst van de Vragenlijst redelijkerwijs twijfel had moeten bestaan over de juistheid of volledigheid van de door zijn opdrachtgever verstrekte informatie met betrekking tot het onderhoudsplan, de vochtdoorslag en/of de maandelijkse bijdrage servicekosten. De Raad overweegt dat aan [X] niet kan worden verweten dat hij niet van eventuele toekomstige veranderingen van deze punten op de hoogte was. De vochtdoorslag was ten tijde van de verkoop van de Woning niet zichtbaar en het gaat in beginsel te ver om van de verkopend makelaar te eisen dat hij persoonlijk toeziet op de wijze waarop een VvE aankijkt of in de toekomst zal aankijken tegen in de Vragenlijst genoemde aspecten als een onderhoudsplan of de maandelijkse bijdrage servicekosten, te meer nu alle stukken van de VvE naar de makelaar van klager zijn gestuurd.
- 4.3 De Raad neemt hierbij mede in overweging dat [X] als opdrachtnemer van de verkoopster van de Woning primair haar belang moest dienen en niet dat van [A] als koper. De Raad merkt eveneens op dat [A] en/of zijn aankopend makelaar expliciet vragen hadden kunnen stellen over eventuele vochtproblematiek (temeer nu de Woning een souterrain bevat en het bouwjaar 1874 heeft) dan wel een bouwkundige



keuring had kunnen laten uitvoeren. Dat [A] niet tot het uitvoeren van een dergelijk onderzoek is overgegaan, is dan ook zijn eigen beslissing, waarvoor hij de verantwoordelijkheid draagt.

- 4.4 De Raad oordeelt dan ook dat dat er gelet op de uit de feiten en omstandigheden naar voren gekomen gedragingen van [X] geen feitelijke grondslag is om te kunnen spreken van klachtwaardig handelen door [X]. Het handelen van [X] is niet tuchtrechtelijk laakbaar.

5. De beslissing

De Raad verklaart de klacht:

- *ONGEGROND* -

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer P.C.A. van Ingen, makelaar-lid en mr. R. Imhof, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

R. Imhof
plv.-secretaris