

## 201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

### **Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Bouwkundige staat. Asbest. Asbestclausule oneerlijk beding.**

*Klagers hebben een woning gekocht die beklagde in verkoop had. Klagers verwijten beklagde dat zij er tijdens het verkoopproces niet op heeft gewezen dat in de woning mogelijk asbest aanwezig was. In de koopovereenkomst was m.b.t. de mogelijke aanwezigheid van asbest een clausule opgenomen die inhield dat alle risico's m.b.t. de aanwezigheid van asbest voor rekening van de kopers zouden komen. Klagers verwijten beklagde dat zij heeft geweigerd om klagers een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van asbest te laten verrichten en menen dat de opgenomen asbestclausule een oneerlijk beding betreft.*

*De Raad overweegt dat een makelaar die bemiddelt bij de verkoop van een woning (potentiële) kopers correct en volledig behoort te informeren, maar in beginsel mag afgaan op de informatie die hij van de verkopers krijgt, tenzij er gegronde redenen zijn om aan de juistheid daarvan te twijfelen. Daarvan was in dit geval geen sprake. Daarnaast vormt het gegeven dat de woning in 1970 is gebouwd geen omstandigheid die maakt dat beklagde redelijkerwijs op de hoogte had behoren te zijn van het feit dat asbest in de woning aanwezig was. De Raad overweegt voorts dat een makelaar weliswaar een mededelingsplicht heeft, maar een koper evengoed een onderzoeksplicht. In dit geval was zonder destructief onderzoek, waartoe beklagde niet verplicht was om deze te (laten) verrichten, de aanwezigheid van asbest niet waarneembaar. Voorts staat vast dat klagers zich lieten bijstaan door een deskundig aankoopmakelaar. Onder deze omstandigheden is de Raad van oordeel dat beklagde niet in strijd met haar mededelings- c.q. informatieplicht heeft gehandeld. Beklagde is met de van haar te verlangen zorgvuldigheid te werk gegaan. Hierbij wordt mede in overweging genomen dat in de koopovereenkomst een clausule is opgenomen die expliciet bepaalt dat de aanwezigheid van enig asbest voor rekening en risico van klagers als kopers komen. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst hebben klagers dan ook het risico van asbest in de woning aanvaard. Klagers hebben bij het aangaan van de koopovereenkomst ook geen opmerking gemaakt over deze clausule. Zelfs indien sprake zou zijn van een oneerlijk beding in de tussen de verkopers van de woning en klagers gesloten koopovereenkomst, maakt dit het oordeel van de Raad niet anders. Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde immers het asbest niet kunnen waarnemen en had beklagde ter zake dan ook geen mededelingsplicht. Dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft is niet gebleken.*

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak van 22 oktober 2018

---

*Inzake de klacht van*

**De heer en mevrouw C.,**  
wonende te L.,

- klagers -

*tegen*

**[Makelaarskantoor X],** lid van de NVM,  
kantoorhoudende te L.,

- beklaagde -

In deze uitspraak zullen klagers "C. c.s." en beklaagde "[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 van C. c.s. d.d. 14 november 2017 (met bijlagen);
- Het verweer van de heer mr. B., gemachtigde van [X], d.d. 13 maart 2018 (met bijlagen);
- De tweede schriftelijke termijn van de heer mr. W., gemachtigde van C. c.s., d.d. 5 april 2018;
- De tweede schriftelijke termijn van de heer mr. B., gemachtigde van [X], d.d. 25 april 2018;
- De pleitaantekeningen van mr. W., gemachtigde van C. c.s., d.d. 18 september 2018;
- De pleitaantekeningen mr. B., gemachtigde van [X] d.d. 18 september 2018.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 18 september 2018.

Verschenen zijn:

- De heer C. , vergezeld door zijn gemachtigde de heer mr. W., vergezeld van zijn kantoorgenoot de heer P.;
- De heer [Y], vergezeld door zijn gemachtigde de heer B.;
- De heer [Z], als makelaar verbonden aan [X].

## **2. De feiten**

- 2.1 [X] is als verkopend makelaar opgetreden bij de verkoop van de woning aan de [adres] (hierna: "de Woning").

---

2.2 Op 2 mei 2017 hebben C. c.s. de Woning bezichtigd. Diezelfde dag is de Woning tevens bezichtigd door de aankoopmakelaar van C. c.s.

2.3 Op 3 mei 2017 heeft de heer [Z], als makelaar verbonden aan [X], de aankoopmakelaar van C. c.s. per e-mail op de hoogte gebracht van het verkoopproces van de Woning. Bij deze e-mail was als bijlage onder meer een concept van de koopovereenkomst van de Woning bijgevoegd.

2.4 In de concept-koopovereenkomst stond onder meer de volgende bepaling opgenomen:

*"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 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 zak 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."*

2.5 Op 4 mei 2017 hebben C. c.s. een bod op de Woning uitgebracht onder voorbehoud van financiering.

2.6 De Woning is vervolgens door de verkopers aan C. c.s. gegund. Op 2 juni 2017 is de koopovereenkomst van de Woning ondertekend. In de getekende koopovereenkomst is dezelfde bepaling opgenomen als waaraan wordt gerefereerd in paragraaf 2.4 van deze uitspraak.

- 
- 2.7 Na het ondertekenen van de koopovereenkomst zijn C. c.s. er op geattendeerd dat er asbest aanwezig zou kunnen zijn in de Woning. Met toestemming van de verkopers van de Woning hebben C. c.s. vervolgens op 5 september 2017 een licht destructief asbestonderzoek laten verrichten in de Woning om te onderzoeken of en in welke omvang er asbest aanwezig was in de Woning. Op grond van dit onderzoek heeft de betreffende technisch adviseur geen uitsluitsel kunnen geven over de vraag in welke omvang asbest in de Woning aanwezig was.
- 2.8 C. c.s. hebben de verkopers van de Woning vervolgens verzocht om een nader destructief onderzoek te laten verrichten in de Woning. De verkopers van de Woning hebben na overleg met de NVM geen toestemming gegeven voor een destructief onderzoek in de Woning.
- 2.9 Op 29 september 2017 heeft de levering van de Woning aan C. c.s. plaatsgevonden.

### **3. De klacht en het verweer**

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

- [X] tijdens het verkoopproces heeft nagelaten C. c.s. te informeren over de aanwezigheid van asbest in de Woning en [X] daardoor niet heeft gehandeld zoals dat van een verkoopmakelaar in de gegeven omstandigheden had mogen worden verwacht;
- [X] geweigerd heeft om (ondanks herhaaldelijk verzoek) een aanvullend destructief onderzoek te laten verrichten naar de vermoedelijke aanwezigheid en omvang van asbest in de Woning;
- het beding dat [X] ten aanzien van asbest in de koopovereenkomst heeft opgenomen afwijkt van het NVM-model en 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 [X] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer:

- [X] voert aan dat zij was ingeschakeld door de verkopers van de Woning en uit dien hoofde primair de belangen van de verkopers van de Woning diende.
- [X] voert aan dat zij geen wetenschap had van de aanwezigheid van asbest in de Woning en dit redelijkerwijs ook niet had behoren te weten. Het asbest was immers niet zichtbaar zonder uitvoerig destructief onderzoek.
- Voor een redelijk en bekwaam handelend makelaar is in beginsel geen reden om een asbestonderzoek te laten verrichten indien er geen aanleiding is om de aanwezigheid van asbest in een woning te vermoeden.
- Het feit dat de Woning uit 1970 dateert is geen aanleiding om te vermoeden dat er asbest aanwezig is.
- [X] voert aan dat C. c.s. noch hun aankoopmakelaar gedurende het aankoopproces van de Woning nooit heeft laten weten dat de aan- of afwezigheid van asbest in de Woning een belangrijk punt voor hen was. Ook na bekendwording met het gegeven dat mogelijk asbest aanwezig zou kunnen zijn in een pijp in de garage van de Woning, hebben C. c.s. geen aanvullende vragen gesteld.
- C. c.s. hebben tevens nooit bezwaar gemaakt tegen de asbestclausule in de koopovereenkomst van de Woning en hebben het risico van asbest in de Woning aanvaard.
- [X] ontkent dat de asbestclausule in de koopovereenkomst is opgenomen omdat vermoed werd dat er asbest in de Woning aanwezig was. Een dergelijke clausule is voor [X] gebruikelijk in koopovereenkomsten.

---

#### **4. De beoordeling van de klacht**

- 4.1 De Raad overweegt dat van een makelaar, lid van de NVM, mag verwacht worden dat deze goed op de hoogte is van de situatie ter plaatse en van het bij de makelaar in verkoop zijnde object. Vanuit die kennis en hoedanigheid heeft een makelaar dan ook een mededelingsplicht c.q. informatieplicht richting (potentiële) kopers van dat object indien de inhoud van die mededeling c.q. informatie redelijkerwijs relevant is voor de (potentiële) kopers.
- 4.2 De Raad overweegt voorts dat de mededelingsplicht van een makelaar niet zover gaat dat hij uit eigen beweging nader onderzoek dient te doen naar omstandigheden die niet volgen uit de door de verkoper aan hem verstrekte documentatie of naar omstandigheden waarvan de makelaar niet op de hoogte is en daar redelijkerwijs ook niet van op de hoogte had hoeven te zijn.
- 4.3 Een makelaar die bemiddelt bij de verkoop van een woning behoort (potentiële) kopers correct en volledig te informeren, maar mag in beginsel afgaan op de informatie die hij van de verkopers krijgt, tenzij er gegronde redenen zijn om aan de juistheid daarvan te twijfelen. Daarvan was in dit geval geen sprake. Daarnaast vormt het gegeven dat de Woning in 1970 is gebouwd naar het oordeel van de Raad geen omstandigheid die maakt dat [X] redelijkerwijs op de hoogte had behoren te zijn van het feit dat asbest in de Woning aanwezig was.
- 4.4 De Raad overweegt eveneens dat een makelaar weliswaar een mededelingsplicht heeft, maar een koper evengoed een onderzoeksplicht.
- 4.5 De Raad stelt vast dat in dit geval niet waarneembaar was dat er asbest in de Woning aanwezig was en overweegt dat [X] ook niet zelf had hoeven waarnemen dat er sprake was van asbest in de Woning. Dat was zonder destructief onderzoek, waartoe zij niet verplicht was om deze te (laten) verrichten, immers ook niet voor haar waarneembaar.

- 
- 4.6 De Raad stelt voorts vast dat C. c.s. zich bij (de bezichtigingen voor) de aankoop van de Woning liet adviseren/bijstaan door een deskundig aankoopmakelaar.
- 4.7 Op grond van vorenstaande overwegingen komt de Raad tot de slotsom dat [X] naar het oordeel van de Raad niet in strijd met haar mededelingsplicht c.q. informatieplicht en met de van haar te verlangen zorgvuldigheid heeft gehandeld. Hierbij neemt de Raad mede in overweging dat in de koopovereenkomst van de Woning een clause is opgenomen die expliciet bepaalt dat de aanwezigheid van enig asbest voor rekening en risico van C. c.s. als kopers komen. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst hebben C. c.s. dan ook het risico van asbest in de Woning aanvaard. C. c.s. hebben bij het aangaan van de koopovereenkomst ook geen opmerking gemaakt over deze clause. Zelfs indien sprake zou zijn van een oneerlijk beding in de tussen de verkopers van de Woning en C. c.s. gesloten koopovereenkomst bij de Woning, maakt dit het oordeel van de Raad niet anders. Naar het oordeel van de Raad heeft [X] immers de asbest niet kunnen waarnemen en had terzake dan ook geen mededelingsplicht. De klacht dat [X] tuchtrechtelijk laakbaar zou hebben gehandeld treft dan ook geen doel.

## **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