

18-28 RvT Noord

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet opdrachtgever. Bouwkundige- en onderhoudstoestand. Boktor. Onjuiste/onvoldoende informatie.

Klagers hebben een woning gekocht die beklagde in verkoop had. Na de aankoop ontdekten klagers dat er in het bijgebouw boktor zat. Klagers verwijten de makelaar dat zij er niet op zijn gewezen dat het bijgebouw voor boktor behandeld was. Dat stond weliswaar in de door de verkoper ingevulde vragenlijst die aan de koopakte was toegevoegd, maar in de vragenlijst die daarvóór al aan klagers was overhandigd stond daarover niets vermeld. Klagers waren daardoor niet bedacht op de eventuele aanwezigheid van boktor en verwijten beklagde hen onvoldoende te hebben geïnformeerd.

De Raad stelt vast dat beklagde, toen hij door zijn opdrachtgevers op de hoogte werd gebracht van het feit dat het bijgebouw behandeld was tegen boktor, heeft volstaan met het aanpassen van de vragenlijst, zonder klagers op dat moment daarvan op de hoogte te stellen. Gezien de aard van de mededeling - inhoudende dat het bijgebouw tegen boktor was behandeld - en het feit dat het hier ging om het bijgebouw en niet de woning zelf, is de raad van oordeel dat de beslissing van de makelaar om één en ander pas later - ter gelegenheid van het tekenen van de koopakte - aan de orde te stellen, geen tuchtrechtelijk relevant verwijt oplevert. De Raad acht het aannemelijk dat de documenten gedetailleerd zijn doorgenomen en dat de kwestie van de aanpassing van de vragenlijst ter sprake is gebracht. Dat beklagde voor klagers bekende relevante informatie verborgen heeft gehouden, althans klagers heeft misleid door niet aan de orde te stellen dat de te paraferen vragenlijst afweek van het eerdere aan klagers verstrekte exemplaar, is niet komen vast te staan. De klacht is ongegrond.

NVM Noord 046

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer V. en mevrouw K.,

wonende te H.

klagers,

tegen

de heer X, lid van de vereniging en

makelaarskantoor Y,

lid van de vereniging, kantoorhoudende te H.

de makelaar en het kantoor van de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben bij brief van hun advocaat mr. M. van 6 maart 2018 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar en het kantoor van de makelaar, door de NVM aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd op 29 maart 2018.
- 1.2. Bij brief van 12 april 2018 heeft mr. W. namens de makelaar en het kantoor van de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Bij brief van 12 april 2018 heeft mr. M. namens klager de klacht aangevuld met bijlage 6 en bijlage 7.
- 1.4. Ter zitting van 18 april 2018 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klagers, bijgestaan door hun advocaat mr. M.
 - de makelaar mede namens het kantoor van de makelaar, bijgestaan door mr. W. als gemachtigde.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Bij die gelegenheid heeft mr. M. een pleitnota overgelegd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klagers waren geïnteresseerd in de aankoop van de woning aan de [adres]. Deze woning stond te koop met bemiddeling van de makelaar en zijn kantoor.
- 2.3. In de oorspronkelijke verkoopdocumentatie is vraag 12 van de standaard vragenlijst oningevuld gelaten. Dit onderdeel luidt als volgt:
“Zijn er zichtbare of onzichtbare gebreken bekend aan de woning? (zoals houtrot deuren, kozijnen of boeiboorden, lekkages of vochtproblemen, problemen met fundering, vloeren, plafonds, muren of dak, houtworm etc.) Zo ja, welke?”
- 2.4. Na onderhandelingen is overeenstemming bereikt. De koopovereenkomst is op 10 april 2017 tijdens een bijeenkomst op het kantoor van de makelaar getekend. Aan deze koopovereenkomst is een exemplaar van het vragenformulier gehecht, maar op dit exemplaar van de vragenlijst is vraag 12 wel ingevuld. Daar is vermeld: *“Deur [naam bijgebouw] klemt en [naam bijgebouw] is behandeld tegen boktor.”* De betreffende vragenlijst is door klagers en de verkopers geparafeerd.
- 2.5. Na de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning hebben klagers als nieuwe eigenaren ontdekt dat er (nog steeds) sprake was van boktor in het bijgebouw. Klagers claimden een totale schadepost van € 27.380,--, waarvan de verkopers € 15.000,-- hebben vergoed in het kader van een schikking.
- 2.6. Bij brief van 19 oktober 2017 hebben klagers (ook) het kantoor van de makelaar voor de door hen geleden schade aansprakelijk gesteld.

3. De klacht:

- 3.1. Klagers stellen dat er sprake is van meerdere varianten van de verkoopbrochure, die met name verschillen voor wat betreft het al of niet beantwoord zijn van vraag 12 van de vragenlijst. Het is juist dat klagers ter gelegenheid van het ondertekenen van de koopakte een exemplaar van de vragenlijst hebben geparafeerd, waarop vraag 12 wel was ingevuld, maar zij hebben zich niet gerealiseerd dat deze vragenlijst afweek van de eerdere vragenlijst die hen ter hand was gesteld. Het verschil was daarbij dat in het eerdere exemplaar vraag 12 niet en in het aangehechte exemplaar vraag 12 wel was beantwoord. Klagers menen dat zij aldus niet bedacht hoefden te zijn op het feit dat er sprake was van boktorproblematiek.
- 3.2. Klagers verwijten het de makelaar en het kantoor van de makelaar dat zij hebben nagelaten klagers te attenderen dat het aan de koopakte gehechte exemplaar van de vragenlijst afweek van het eerder ter hand gestelde exemplaar van de vragenlijst. Klagers menen dat dat op de weg van de makelaar had gelegen zodra hij de kennis over de behandeling tegen boktor had en in ieder geval toen hij de vragenlijst aanpaste. Omdat zij niet gewaarschuwd zijn, ook niet tijdens de bijeenkomst ter ondertekening van de stukken, hebben klagers zonder meer aangenomen dat er geen verschil was tussen de eerder aan hen ter beschikking gestelde vragenlijst en het aan de koopakte gehechte exemplaar. Als klagers zich daarvan wel bewust waren geweest hadden zij de koopakte niet ondertekend en wellicht zelfs geheel van de aankoop afgezien. Klagers wijzen erop dat zij bij bezichtiging het probleem niet hebben kunnen ontdekken, omdat de temperatuur toen laag was en daardoor de boktor niet actief.
- 3.3. Aldus hebben de makelaar en zijn kantoor naar het oordeel van klagers in strijd gehandeld met hun zorgplicht en daarbij komt dat de makelaar en het kantoor van de makelaar via hun gemachtigde (de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar) ook nog hebben geprobeerd de fout te maskeren door te stellen dat er geen sprake is van meerdere varianten van de verkoopbrochure, maar slechts van twee varianten van de vragenlijst. Klagers verwijten voorts de makelaar en zijn kantoor dat zij geen consistent standpunt innemen, door in strijd met de waarheid te stellen dat de wijziging in de vragenlijst met kopers zou zijn besproken ter gelegenheid van de ondertekening van de koopakte en dat de makelaar in ieder geval tot september 2017 in het geheel niet op de hoogte zou zijn geweest van het boktorprobleem.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar en het kantoor van de makelaar voeren, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. Zodra de makelaar door zijn opdrachtgevers op de hoogte was gesteld van het feit dat er een behandeling tegen boktor in het bijgebouw had plaatsgevonden, heeft hij vraag 12 van de vragenlijst dienovereenkomstig aangevuld. De makelaar verzet zich tegen het verwijt dat er diverse versies van de verkoopdocumentatie respectievelijk de vragenlijst in omloop zouden zijn. Dit is niet juist. Er is maar één wijziging in het vragenformulier aangebracht en die wijziging is ter gelegenheid van de ondertekening van de koopakte uitdrukkelijk met klagers besproken. Zij hebben toen niet alleen de koopakte ondertekend, maar ook die gewijzigde vragenlijst geparafeerd, inclusief de betreffende bladzijde.
- 4.3. De makelaar verwerpt het verwijt dat zijn standpunt niet steeds consistent is geweest:

bij brief van 29 november 2017 van zijn gemachtigde is aangegeven dat de wijziging in de vragenlijst uitvoerig is besproken tussen koper, verkoper en de makelaar voordat de koopovereenkomst werd getekend en geparafeerd. Klagers zijn er, aldus de makelaar, op die wijze tijdens het tekenen van de koopakte duidelijk op gewezen dat de blokhut was behandeld tegen boktor.

- 4.4. In de periode, waarin de onderhandelingen werden gevoerd, was de makelaar niet op de hoogte van het boktorprobleem en heeft hij klagers daarop niet kunnen wijzen. Vraag 12 was immers door de verkopers aanvankelijk opengelaten. Op het moment van het opnemen van de woning en de bezichtigingen was de boktor niet zichtbaar. Was de makelaar op de hoogte geweest van het boktorprobleem, omdat de verkopers hem dat verteld hadden of omdat hij dat had geconstateerd, dan had hij dat aan de orde gesteld.
- 4.5. Omdat het om het bijgebouw gaat en er sprake was van een behandeling tegen boktor heeft de makelaar dit als een ondergeschikt punt gezien. Dat is de reden dat hij niet reeds voor de bijeenkomst ter ondertekening van de koopovereenkomst de kwestie bij klagers onder de aandacht heeft gebracht, maar pas ter gelegenheid van het tekenen.
- 4.6. De makelaar is van mening dat hij niet onzorgvuldig heeft gehandeld en dat de klacht ongegrond is.
5. Beoordeling van het geschil:
 - 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar de heer X, lid van de NVM en [makelaarskantoor Y], lid van de NVM, kantoorhoudende te H. en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
 - 5.2. De Raad van Toezicht Noord stelt bij zijn beoordeling voorop dat de makelaar en het kantoor van de makelaar als opdrachtnemers van de verkopers van de onderhavige woning primair hun belang moest dienen en niet dat van klagers als kopers.
 - 5.3. De makelaar heeft, toen hij door zijn opdrachtgevers op de hoogte werd gebracht van het feit dat het bijgebouw behandeld was tegen boktor, volstaan met het aanpassen van de vragenlijst, zonder klagers op dat moment daarvan op de hoogte te stellen. Gezien de aard van de mededeling -inhoudende dat het bijgebouw tegen boktor was behandeld- en het feit dat het hier ging om het bijgebouw en niet de woning zelf, is de raad van oordeel dat de beslissing van de makelaar om één en ander pas later -ter gelegenheid van het tekenen van de koopakte- aan de orde te stellen, geen tuchtrechtelijk relevant verwijt oplevert.
 - 5.4. Omtrent hetgeen al of niet aan de orde is gesteld tijdens de bijeenkomst, aan het eind waarvan de koopakte is ondertekend en de vragenlijst is geparafeerd, lopen de meningen van partijen uiteen. Nu die bijeenkomst, zoals door de makelaar onweersproken ter zitting is gesteld, ca. 1 uur heeft geduurd en niet alleen de koopovereenkomst is getekend maar ook de vragenlijst op iedere bladzijde is geparafeerd, acht de Raad van Toezicht Noord het aannemelijk dat de documenten gedetailleerd zijn doorgenomen en dat de kwestie van de aanpassing van de vragenlijst ter sprake is gebracht. Dit betekent dat, naar het oordeel van de Raad van Toezicht Noord, niet is komen vast te staan dat de makelaar en het kantoor van de makelaar hen bekende relevante informatie voor kopers verborgen heeft gehouden,

althans klagers heeft misleid door niet aan de orde te stellen dat de te paraferen vragenlijst ten aanzien van vraag 12 afweek van het eerdere aan klagers verstrekte exemplaar.

- 5.5. Dit heeft tot gevolg dat de klacht, naar het oordeel van de Raad van Toezicht Noord ongegrond is, omdat die onvoldoende door de feiten wordt gesteund.

6. Uitspraak:

- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, op 18 april 2018.

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en de secretaris op ... mei 2018.

W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Verzonden op ... mei 2018