

Zaaknummer: 17-055
Datum uitspraak: 26 januari 2018

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te D,
gemachtigde: mr. H. te M
hierna ook: Klaagster

tegen

A.J.,
h.o.d.n. A Makelaardij,
gevestigd te D,
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 7 augustus 2017;
 - het antwoord van de Makelaar met bijlagen van 25 oktober 2017;
 - de repliek met bijlagen van 15 november 2017 en
 - de dupliek van de Makelaar van 2 januari 2018.

1.2. Op 27 oktober 2017, na ontvangst van het antwoord, heeft de voorzitter van het tuchtcollege partijen laten berichten dat naar zijn oordeel deze klachtzaak geschikt is voor de schriftelijke afdoening als voorzien in artikel 5.6 van het Reglement op de tuchtrechtspraak. Partijen hebben zich daartegen niet verzet en ieder een tweede schriftelijke termijn genomen. Na ontvangst van de dupliek van 2 januari 2018 is het onderzoek in de klachtzaak gesloten en is het tuchtcollege zich gaan beraden. De uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is makelaar/taxateur, handelend onder de naam A Makelaardij, gevestigd te D.

2.2. De Makelaar is lid van VBO Makelaar sinds 4 juli 2014 onder nummer xxxxx en is tevens opgenomen in het SCVM register in de kamer Woningen sinds 18 december 2014 onder nummer xxxxx.

2.3. De Makelaar heeft namens zijn opdrachtgever te koop aangeboden het appartement L te D, hierna ook: de Woning, voor een vraagprijs van bedrag van € 225.000.

2.4. Klaagster heeft een bod op de Woning uitgebracht van € 235.500. Ten aanzien van dit bod is voorlopige overeenstemming bereikt tussen partijen. Op 16 augustus 2016 is door de Makelaar aan Klaagster een concept koopovereenkomst gezonden.

2.5. Vervolgens is door Klaagster opdracht gegeven tot een bouwkundig onderzoek. Uit het rapport van dit bouwkundig onderzoek blijkt dat geen onderzoek is uitgevoerd naar de staat/toestand van de fundering, vloer, balken, ventilatie en eventueel optrekkend vocht, aangezien onbekend was óf er een kruipruimte aanwezig was. Een eventueel aanwezige kruipruimte was in ieder geval ten tijde van de inspectie niet toegankelijk.

2.6. Klaagster wenste dat de kruipruimte toegankelijk zou worden gemaakt en een bouwtechnisch onderzoek van de kruipruimte zou worden uitgevoerd alvorens zij zou overgaan tot het tekenen van de koopakte. De Makelaar heeft op 29 augustus namens zijn opdrachtgever gemeld dat deze eerst de koopovereenkomst getekend retour wil hebben alvorens hij alle luiken e.d. wil gaan maken, net als de verlichting. De Makelaar heeft daartoe op 30 augustus 2016 een aangepaste koopovereenkomst toegezonden met daarin een addendum, artikel 25, betreffende het voorgenomen aanvullende onderzoek. Het addendum luidt als volgt:

Artikel 25. Kruipruimtes toegankelijk maken

Koper en verkoper zijn tezamen overeengekomen dat verkoper zal zorgen dat de kruipruimtes toegankelijk gemaakt worden door het realiseren van 3 luiken. De exacte locatie van de luiken gebeurt in onderling overleg met elkaar doch dienen zich in ieder geval te bevinden in de woonkamer, in de slaapkamer aan de voorzijde alsmede in de zijslaapkamer aan de achterzijde. De kosten van

het realiseren van de 3 luiken komen voor rekening van verkoper. Indien blijkt dat na inspectie van de kruipruimte er vloerdelen en/of vloerbalken vervangen dienen te worden dan zal dit geheel voor rekening en risico van verkoper komen.

Mochten er balken en/of vloerdelen vervangen dienen te worden zal verkoper er voor zorgdragen dat deze herstelwerkzaamheden uiterlijk op 21 oktober 2016 geheel zijn uitgevoerd. Mochten deze herstelwerkzaamheden niet op 21 oktober 2016 geheel gereed zijn dan zal de datum van levering worden uitgesteld naar de datum van gereedkomen van de herstelwerkzaamheden.

Klaagster heeft deze overeenkomst met addendum niet willen aanvaarden vóór het maken van de vloerluiken en het te verrichten tweede onderzoek.

2.7. Op 5 september 2016 heeft Klaagster van de Makelaar het mailbericht ontvangen dat zijn opdrachtgever had besloten per direct de onderhandelingen af te breken.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de Makelaar, kort gezegd, dat de onderhandelingen aangaande de Woning zijn afgebroken, waardoor zij schade heeft geleden welke zij begroot op een totaal bedrag van € 450, bestaande uit 50% van de kosten van de eerste inspectie (50% van € 300, ofwel € 150) en kosten van de tweede inspectie (€ 300). Zij wenst deze te verhalen op de Makelaar.

3.2. De Makelaar voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1. Vereniging VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Klaagster kan worden aangemerkt als belanghebbende. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht ontvankelijk.

4.2. Voor zover Klaagster ook vergoeding van geleden schade beoogt is een vordering ter zake niet ontvankelijk, omdat in de procedure bij het tuchtcollege een tuchtrechtelijke beoordeling van de gedragingen van de Makelaar voorop staat. Klaagster kan haar schade verhalen in een procedure bij de gewone rechter dan wel zich wenden tot de verzekeraar van de Makelaar, waarbij zij zo nodig kan verwijzen naar dit bindend advies.

4.3. Het tuchtcollege constateert dat het schadeverhaal in deze klachtzaak niettemin door Klaagster voorop wordt gesteld. De rechtsgrond voor dat verhaal noemt de nummers 30 e.v. van het Klaagschrift. Daarin doelt Klaagster onmiskenbaar op het leerstuk van de precontractuele goede trouw, dat meebrengt dat er een schadevergoedingsverplichting kan ontstaan voor de partij die de onderhandelingen in strijd met redelijkheid en billijkheid afbreekt.

4.4. De klacht is naar oordeel van het tuchtcollege ongegrond, omdat de klacht is gericht tegen de makelaar van de verkoper. De Makelaar is evenwel niet degene geweest die de onderhandelingen heeft afgebroken. Hij heeft immers slechts de boodschap overgebracht aan Klaagster namens zijn opdrachtgever, de verkoper. Het leerstuk van de precontractuele goede trouw kan niet worden ingeroepen tegen de tussenpersoon zoals een makelaar maar slechts tegenover degene met wie men in een

voorgenomen contractuele relatie staat. De klacht voorzover deze berust op de aan-gevoerde grondslag dient dan ook te worden afgewezen.

Beoordeling ambtshalve

4.5. Het door Klaagster in haar repliek van 15 november 2017 gestelde onder de nummers 31 e.v., geeft het tuchtcollege aanleiding om de gedragingen van de Make-laar ambtshalve te beoordelen.

4.6. Van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden ver-wacht dat hij naar beste weten uitvoering geeft aan de informatieplicht die zijn op-drachtgever, de verkoper, heeft. Tot de over te dragen informatie behoort ook de informatie die de makelaar heeft uit eigen onderzoek of eigen wetenschap. Voor zover de informatie die de makelaar van de verkoper ontvangt onvolledig en/of onbetrouw-baar is, mag van hem (nader) zelfstandig onderzoek worden verwacht. Dit zelfstandig onderzoek gaat evenwel niet zover dat de makelaar het bouwkundig onderzoek moet doen dat op het terrein van een bouwkundig onderzoeker ligt.

4.7. Klaagster stelt nu dat de makelaar volledig op de hoogte was van de staat waarin de kruipruimte en ondervloer zich bevonden (nummer 33 van de repliek van 15 november 2017). Zij leidt dat in het bijzonder af uit de aanwezigheid van een per-soon met de naam A op een vergadering van de VVE op 13 juni 2016. Tijdens die vergadering is onder meer de vervanging van het riool in de kruipruimte besproken.

4.8. De makelaar heeft hierop gereageerd met overlegging van het verslag van die vergadering. Uit het verslag blijkt dat de eigenaar van het appartement nr 16 op die vergadering vertegenwoordigd was door C.A. Dit is een andere persoon dan Be-klagde. Ambtshalve is het tuchtcollege ermee bekend dat dit is C.A., de broer van Beklaagde J.A.. Kennis van de broer kan zonder meer niet worden toegerekend aan Beklaagde.

4.9. De conclusie van het tuchtcollege is dan ook dat onderzoek van de ambtshalve beoordeelde grond voor het beklag niet leidt tot een gegrondverklaring van de klacht.

Overweging ten overvloede

4.10. Het tuchtcollege begrijpt niet waarom Klaagster niet een regeling met betrek-king tot de kosten van een bouwkundig onderzoek heeft willen aanvaarden. Het door de Makelaar voorgestelde artikel 25 als toevoeging bij de koopovereenkomst is ge-bruikelijk indien een koper voornemens is een bouwkundig onderzoek te verrichten. De bepaling biedt een regeling voor het onverhoopte geval van bouwkundige gebre-ken. De koopovereenkomst met een dergelijke bepaling dient inderdaad te worden getekend vóórdát het bouwkundig onderzoek wordt verricht. Dat is ook in het belang van koper die dan ook weet wie van partijen welke kosten van het bouwkundig onder-zoek zal dragen en ook van te voren weet dat de kosten van aanpassing die de bouw-kundige noodzakelijk acht zullen worden, worden gedragen door de verkoper. Er is dan ook geen reden meer om het onderzoek op een zo kort mogelijke termijn te doen. Indien Klaagster de koopovereenkomst met de betreffende bepaling zou hebben aan-vaard, zou de verkoper aan de verkoop aan Klaagster gebonden zijn geweest en was er geen reden geweest voor beklag. Klaagster ziet wellicht over het hoofd dat de door haar gewenste overeenkomst niet tot stand is gekomen om de eenvoudige reden dat zij heeft geweigerd deze te aanvaarden.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. A.P. Hoogendoorn en mr. F. Govers op 26 januari 2018 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter