

Zaaknummer: 20-075

Datum uitspraak: 18 september 2020

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te Xxxx,
Klager

tegen

Y,
h.o.d.n. Xxxx,
gevestigd te Xxxx,
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de klacht van 21 maart 2020, alsmede de aanvulling op de klacht van 31 maart met 5 bijlagen, (niet genummerd);
 - het verweer met 5 bijlagen, (niet genummerd) van 13 mei 2020;
 - repliek van 28 mei 2020; en
 - dupliek met één bijlage van 3 juli 2020.
- 1.2. Klager heeft de klacht ingediend bij de klachtencommissie van SCVM. Na bestudering van de stukken is de klacht doorgeleid naar het tuchtcollege, waarna de klacht door het tuchtcollege in behandeling is genomen.
- 1.3. Na ontvangst van het verweerschrift is partijen bericht dat vanwege de dreiging van het Covid-19 virus geen mondelinge behandeling zal worden bepaald. Partijen zijn wel in de gelegenheid gesteld een tweede schriftelijke termijn te nemen (replik en dupliek). Na ontvangst van de dupliek is het onderzoek gesloten. Het tuchtcollege heeft beraadslaagd op basis van de hiervoor genoemde stukken. Uitspraak is bepaald op heden.
- 1.4. Na sluiting van het onderzoek heeft Klager een nadere zienswijze ingediend op 20 juli 2020. Dit stuk is door het tuchtcollege buiten beschouwing gelaten.

2. De feiten

- 2.1. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam Xxxx te Xxxx. Beklaagde is ingeschreven in het SCVM register in de kamer Woningen sinds xx-xx-xxxx. Xxxx is voorts lid van VastgoedPro.
- 2.2. De Makelaar is verkopend makelaar van een woning aan de Xxxx te Xxxx, hierna: de Woning.
- 2.3. De Woning is aangekocht door en in eigendom overgedragen aan Klager, waarna Klager aangeeft dat de staat van de Woning ernstig te wensen overlaat.
- 2.4. In de door verkoper ondertekende vragenlijst bij de aan de Makelaar verstrekte 'bemiddelingsopdracht verkoop' van VastgoedPro (Deel 2 informatie voor kopers) is onder meer het volgende opgenomen;

18. Gebreken en bezwaren

*Zijn er aan uw huis gebreken/of bezwaren bekend die van belang kunnen zijn voor koper bij het nemen van de koopbeslissing? **Ja***

(...)

*Zijn er gebreken en bezwaren bekend ten aanzien van de constructie en/of vloeren? **Ja/Nee***

(hier is geen keuze gemaakt door verkopers)

(...)

Als in het verleden maatregelen zijn genomen tegen een of meer in deze vraag genoemde gebreken, svp. aangeven welke maatregelen waartegen zijn genomen. (evt. garantiebewijzen e.d. graag bijvoegen)

Antwoord: Schimmel en houtworm kelder

19. Fundering, kelder, kruipruimte en gevels

*Is het u bekend dat er problemen zijn met de fundering? **Ja/Nee***

*Is de fundering in het verleden hersteld? **Ja/Nee***

(hier is geen keuze gemaakt door verkopers)

(...)

*Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja***

(...)

21. Vloeren

Beschrijf hieronder de kwaliteit van de vloeren

*Begane grond vloer: **hout/beton***

*1^e verdiepingsvloer: **hout***

*2^e verdiepingsvloer: **hout/beton***

*Is er een vloerluik/kruipluik aanwezig? **Nee***

*Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja***

Zo ja, waar?

*Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Ja***

(...)

2.5. De koopovereenkomst van 13 januari 2020 inzake verkoop van de Woning bevat ondermeer navolgende bepalingen:

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak/Gebruik

6.1. *De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.*

Artikel 20 Nadere afspraken

20.1 *In verband met het bouwjaar van de woning en het materiaalgebruik aanvaardt koper uitdrukkelijk alle voorzienbare en te verwachten tekortkomingen en de staat van het registergoed in het bijzonder voor wat betreft (de kwaliteit van) de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, gootwerk, houtwerk en eventuele installaties, de afwezigheid van ongedierte casu quo schimmels (houtworm, boktor, zwam, enzovoort), en de afwezigheid van doorslaand vocht en/of optrekkend vocht, asbest en asbesthoudende materialen, ook voorzover die een belemmering zouden kunnen zijn voor het hiervoor omschreven gebruik van het registergoed, welke tekortkomingen derhalve voor rekening en risico van koper zijn en ontslaat hij verkoper bij deze van elke aansprakelijkheid deswege. Met vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden.*

20.2. *De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat in het verkochte asbesthoudende materialen kunnen zijn verwerkt en dat ingeval van verwijdering van deze materialen de dan geldende wettelijke voorschriften in acht dienen te worden genomen. Het risico met betrekking tot het vorenstaande komt geheel voor rekening van koper, die voorts de verkoper vrijwaart voor elke aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het verkochte kan voortvloeien.*

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht ziet op gedragingen van of namens de Makelaar bij het aankopen van de Woning. Klager stelt dat belangrijke informatie is achtergehouden. Die informatie, indien verstrekt, zou volgens Klager een doorslaggevende rol hebben vervuld bij de besluitvorming door Klager over het al dan niet aankopen van de Woning.

3.2. Tijdens de rondleiding in de Woning heeft de Makelaar aangegeven dat de vloeren in de hal en keuken waarschijnlijk vernieuwd zouden moeten worden. Op vragen van Klager of er nog zaken waren die van belang waren om te weten voor de aankoop werd volgens Klager niets bijzonders vermeld door de Makelaar, waarna Klager besloot een bod te doen. Dit bod is door verkoper geaccepteerd. Vervolgens wordt door Klager de koopovereenkomst en het formulier "vragenlijst verkoop woning" ontvangen, waarin volgens Klager ten aanzien van de staat van de woning geen bijzonderheden zijn vermeld.

3.3. Na levering van de Woning constateert Klager gebreken die hem niet door verkoper noch de Makelaar kenbaar zijn gemaakt. Ook waren deze niet zichtbaar, niet voor Klager, noch voor een deskundige derde.

3.4. Klager verwijt de Makelaar willens en wetens informatie te hebben achtergehouden ten aanzien van:

1. De werkelijke staat van de vloeren en type vloeren. De Makelaar was volgens Klager op de hoogte van de type vloeren en de staat van onderhoud, aangezien hij in het bezit was van een rapport over de vloeren, aan hem overlegd door verkoper. Klager zegt dat hij wanneer hij deze wetenschap had gehad een grondig bouwkundig onderzoek zou hebben laten verrichten.
2. Een waterput in de hoek van de keuken, welke was "weggewerkt" achter een keukenkast lijkende ombouw, waarvan de Makelaar door verkoper op de hoogte was gebracht.
3. Volgens Klager heeft de Makelaar tegen verkopers gezegd dat zij op het formulier "vragenlijst verkoop woning" alleen moesten invullen met wat hen zo te binnen schoot. Dan zou de Makelaar de lijst later wel aanvullen met de nodige gegevens voor de koper op basis van de informatie die hij had gekregen van verkoper, hetgeen de Makelaar achterwege heeft gelaten.
4. De Makelaar zou aan verkoper hebben gezegd de Woning op Funda te zullen zetten als "kluswoning", maar dit niet heeft gedaan.

3.5. Klager geeft aan dat hij, wanneer hij de juiste voorstelling van zaken had gehad, dit voor hem van doorslaggevende betekenis zou zijn geweest en op grond daarvan zou hebben besloten om af te zien van aankoop van de woning.

3.6. Daarnaast verwijt Klager de Makelaar dat hij de rondleiding door een assurantie-medewerker, niet-makelaar, heeft laten doen. Dit terwijl Klager in de veronderstelling was dat hij sprak met een professioneel Makelaar, met verstand van zaken, ook ten aanzien van de staat van de Woning.

3.7. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. De klacht betreft een verwijt aangaande het handelen door een in het SCVM register ingeschreven makelaar. SCVM is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Klager kan worden aangemerkt als belanghebbende. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht ontvankelijk.

4.2. Het Tuchtcollege wijst er hier nog op dat de tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid van de makelaar zich ook uitstrekt tot de personen die bij hem of voor hem werkzaam zijn. In deze zaak is dat van belang omdat de klacht mede ziet op de onvoldoende informatie verstrekking door de persoon die namens de makelaar de bezichtiging heeft gedaan. Het tuchtcollege zal dan ook die gedragingen in de beoordeling betrekken en indien terzake sprake is van verwijtbaar handelen, dit ook de Makelaar aanrekenen.

Verdere beoordeling van de klacht

4.3. In deze zaak is aan de orde een geval waarin de koper van een woning (in deze zaak Klager) de verkoper verwijt dat de gekochte zaak niet aan zijn verwachtingen voldoet. In dit soort zaken, veelal aangeduid als non conformiteitsklachten, spelen de begrippen onderzoekspllicht en mededelingspllicht een belangrijke rol. Van belang is immers dat de verwachtingen gerechtvaardigd zijn. In het algemeen ligt de onderzoekspllicht bij de koper, de mededelingspllicht bij de verkoper. Indien de verkoper wordt bijgestaan door een verkoopmakelaar dan rust op de verkoopmakelaar de taak om in samenwerking met de verkoper vorm te geven aan die mededelingspllicht.

4.4. Een verkoopmakelaar zal daartoe in de eerste plaats inlichtingen inwinnen bij de verkoper zelf, die – veelal als bewoner van het object – het meest op de hoogte is van de toestand van het object en eventuele gebreken. In de praktijk wordt hiertoe de zogenoemde vragenlijst gehanteerd zoals ook in deze zaak het geval is. Als aanvulling op de informatie verschaft door de verkoper, zal de verkoopmakelaar ook zijn eigen waarneming gebruiken en soms ook zijn plaatselijke bekendheid.

4.5. In een geval van non-conformiteit kan de koper een vordering instellen tegen de verkoper omdat het verkochte niet aan de overeenkomst beantwoordt. De vordering berust dan op die koopovereenkomst. De makelaar is geen partij bij die overeenkomst, ook niet als vertegenwoordiger. Een vordering kan wel worden ingesteld tegen de makelaar uit hoofde van onrechtmatige daad. Veelal zal die vordering dan berusten op een verwijt aan de makelaar dat hij onware mededelingen heeft gedaan of dat hij niet heeft meegedeeld wat hij wist of behoorde te weten. Het is dan ook dit waar het in deze klachtzaak naar de kern om gaat.

4.6. Klager verwijt beklagde immers dat hij op de vier onder 3.4 genoemde punten informatie heeft achtergehouden of verdraaid.

4.7. Voordat het tuchtcollege die vier punten afzonderlijk bepreekt zijn enige algemene opmerkingen met betrekking tot de woning op zijn plaats. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de presentatie van de Woning op Funda. Met name op het fotomateriaal is zeer kenbaar dat de woning in een zeer deplorabele toestand verkeerde. Het

object toont naar waarneming van het tuchtcollege als een kluswoning. De prijsstelling, vraagprijs € 169.000 en koopsom € 159.000 bij een object met 1680 m² grond, duidt ook op een kluspand dan wel aankoop ten behoeve van algehele renovatie of nieuwbouw. De Bouwtechnische Keuring (na aankoop) uitgevoerd door de Vereniging Eigen Huis en bestaande uit een visuele inspectie eindigt met de algemene opmerking:

"De woning vertoont veel achterstallig onderhoud. Om de woning te laten voldoen aan de huidige eisen en maatstaven is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk."

Een later rapport van TMS Holland komt tot de algemene conclusie:

De ½ steens gevels zijn van hun zelf al kwetsbaar. Dit is inherent aan de bouwwijze van die tijd. Een ½ steens gevel is prima in staat om verticale druk van bovenaf op te vangen maar is niet geschikt voor zijwaartse of horizontale druk. Ook de matige manier van funderen in die tijd zal helpen bij het scheurvormingsproces.

Voorzover zichtbaar in de overige gevels hebben deze al geleden onder diverse vormen van druk en spanningen.

De waterput heeft ook invloeden op dit proces omdat deze dieper gefundeerd is. Hierdoor zal de put meer stabiliteit geven dan de overige funderingen waardoor de gevels altijd over en om de put zullen scheuren."

Ook het rapport van TMS berusten in hoofdzaak op een visuele inspectie, wel was de ombouw van de waterput verwijderd.

4.8. Het tuchtcollege bespreekt nu tegen de achtergrond van de vaststellingen hiervoor de vier punten waarvan Klager zegt dat de Makelaar hem onvolledig of onjuist heeft geïnformeerd.

4.9. De staat van de vloeren. Het tuchtcollege begrijpt dat het dan met name om de begane grondvloer gaat. Partijen zijn het erover eens dat deze zijn besproken tijdens de bezichtiging en dat deze als onvoldoende zijn gekwalificeerd. In de vragenlijst is daarover vermeld dat dat er sprake is van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen. Verder is aangegeven dat de begane vloer van hout/beton is en dat er geen kruipluik aanwezig is. Het verwijt van Klager komt er eigenlijk op neer dat de vloer nog slechter is dan hij dacht. Bij verwijdering van de vloer zou zijn gebleken dat deze bestond uit houten planken op een dunne betonlaag, zonder kruipruimte. Feitelijk sluit dit aan bij wat is vermeld in de vragenlijst, maar voorzover Klager beoogt te stellen dat de vloer nog slechter was dan als uit de vragenlijst bleek, dat dan toch niet is komen vast te staan dat hier sprake was van bij de Makelaar aanwezige informatie die hij niet heeft gedeeld met Klager. Klager verwijst in dit verband nog wel naar een rapport over de vloeren dat door de verkoper aan de Makelaar zou zijn gegeven maar het bestaan van dit rapport is door Klager niet onderbouwd.

4.10. De waterput. Vast staat dat in de keuken op enig punt een loze ruimte was die, als ware het een kast, was omtimmerd. Desgevraagd is bij de bezichtiging gemeld dat onbekend was wat achter die kast verborgen was, kennelijk iets wat niet van node was of wat men liever niet zag en daarom uit het zicht verborgen was. Na de aankoop bleek na verwijdering dat met die kast een buiten gebruik zijnde waterput¹ verborgen was. Het tuchtcollege stelt zich de vraag of hier sprake is van een bouwkundig gebrek,

¹ De makelaar omschrijft de inhoud van de kast als een (regen)watertank. Dit lijkt het tuchtcollege onaannemelijk. Meer voor de hand liggend is dat hier sprake is van een waterput, die in de bouwtijd, eerste begin 20^{ste} eeuw, is aangelegd om de woning in de keuken een watervoorziening te geven. Ambtshalve is de voorzitter ermee bekend dat in het betreffende gebied eerst in de jaren 50 van de vorige eeuw een openbare watervoorziening is aangelegd.

dat wil zeggen iets waardoor het object minder geschikt is voor bewoning. Het tuchtcollege begrijpt dat dat in de ogen van Klager toch wel een gebrek is omdat een object zoals een waterput naar zijn aard dieper is gefundeerd dan de rest van de woning wat bijdraagt aan een onregelmatige zakking. Naar oordeel van het tuchtcollege maakt dat niet dat de Woning gebrekkig is. Het gaat om een woning gebouwd in het begin van de twintigste eeuw, zonder adequate fundering waarbij verwacht mag worden dat altijd aanwezig zullen zijn dieper gefundeerde objecten zoals waterputten, beerputten, kelders of schoorsteenkolommen, die tezamen aanleiding geven voor onregelmatige zakkingen.

4.11. Klager maakt er nog melding van dat de Verkoper aan de Makelaar zou hebben gezegd dat achter die kast een waterput was en dus over kennis beschikte welke hij diende door te geven. Dit zou blijken uit een heimelijke opname die Klager zou hebben gemaakt van een gesprek met de verkoper. Die opname of een transcriptie is niet aan het tuchtcollege overgelegd. De Makelaar heeft een en ander betwist en dit blijkt ook uit een overgelegde schriftelijke verklaring van de verkoper. Onder die omstandigheid kan het tuchtcollege niet concluderen dat de makelaar wetenschap had van de waterput en dat dus had kunnen vermelden. Het tuchtcollege wijst er nog eens op dat het ook geen gebrek was dat hij, bij kennis daarvan, had moeten melden, maar hooguit een curiositeit die hij dan had kunnen vermelden, zoals hij ook kon melden dat er nog een bedstee aanwezig was in de Woning.

4.12. Klager verwijt de Makelaar verder dat hij naar verkopers had aangegeven dat zij op de vragenlijst alleen moesten invullen wat hen zo te binnen schoot. Dan zou de Makelaar de lijst later wel aanvullen met de nodige gegevens op basis van de informatie die hij had gekregen van verkoper. Vervolgens heeft de makelaar verzuimd die aanvulling te doen. De gestelde gang van zaken stemt niet overeen met de ondertekening door de verkopers van de vragenlijst waarin uitdrukkelijk wordt verklaard dat de opdrachtgever instaat voor de juistheid van de verstrekte gegevens. Ook de "verklaring omtrent verkooptraject" die verkopers op 7 april 2020 hebben afgegeven en ondertekend maakt geen melding van een slechts half ingevuld formulier. Bij die stand van zaken kan het tuchtcollege dan ook niet uitgaan van de door Klager gestelde feitelijke gang van zaken.

4.13. Op gelijke wijze heeft Klager niet aannemelijk gemaakt dat de makelaar zou hebben toegezegd aan de opdrachtgevers dat hij de woning als "kluswoning" op de markt zou zetten. Ook dit klachtonderdeel slaagt niet. Het tuchtcollege wijst overigens nog eens op hetgeen onder 4.7 is overwogen; feitelijk heeft de Makelaar de woning gepresenteerd als een object met aanmerkelijke gebreken, dit is niet veel anders dan als een "kluswoning"

4.14. Ten slotte verwijt Klager de makelaar dat hij de bezichtiging, volgens Klager is er maar één bezichtiging geweest, heeft laten uitvoeren door een medewerker van zijn kantoor. Het had meer in de rede geleden dat de verkoper als opdrachtgever die de makelaar betaalt hierover zou hebben geklaagd. Wat daar ook van zij, dit klachtonderdeel is ongegrond, een makelaar mag delen van het verkooptraject door anderen laten uitvoeren. Zoals hierboven onder 4.2 overwogen blijft de makelaar wel verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn medewerkers, ook in tuchtrechtelijke zin.

4.15. Bij deze stand van zaken slaagt geen van de klachtonderdelen, de klacht is dan ook ongegrond.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht ongegrond;

Deze beslissing is genomen op 18 september 2020 door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en A. Hoevens en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

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