

## **12-61 RvT Arnhem**

### **Belangenbehartiging opdrachtgever. Informatie aan niet-opdrachtgever. Taxatie. Mededelings- en onderzoeksplicht. Bouwkundige- en onderhoudstoestand.**

*Klager heeft een appartement gekocht van een projectontwikkelaar. Klager verwijt de verkopend makelaar, zijn eigen makelaar en de makelaar die de woning i.v.m. de financiering taxeerde dat zij hem onvoldoende en/of onjuist hebben geïnformeerd over ondermeer de vochtproblemen in de woning en de aanwezigheid van een centrale meter met tussenmeters.*

*De Raad overweegt dat de verkopend makelaar door zijn opdrachtgever was medegedeeld dat de vochtplekken in de woning waren veroorzaakt doordat de muren waren gesaust toen het stucwerk nog niet droog was. Op dat moment waren er nog geen nadere bouwkundige onderzoeken geweest en mocht de verkopend makelaar op de mededeling van zijn opdrachtgever afgaan. Dat naderhand een andere oorzaak voor de vochtplekken aan het licht kwam kan de verkopend makelaar niet worden verweten. Ook overigens is niet gebleken dat de verkopend makelaar in zijn mededelings- en onderzoeksplicht jegens klager is tekortgeschoten. Het is de Raad ambtshalve bekend dat met name in woningen waarin een horizontale splitsing is aangebracht het energie en waterverbruik veelal wordt geregistreerd door een centrale meter en tussenmeters. Op de verkopend makelaar rustte niet een verplichting om klager daarover te informeren, te meer niet omdat klager een eigen makelaar had. Ook ten aanzien van de twee andere makelaars is de klacht ongegrond. Dat na de eigendomsoverdracht het vochtprobleem uiteindelijk veel ernstiger bleek te zijn dan uit het eerder verrichte bouwkundig onderzoek was gebleken, kan aan de aankopend makelaar niet worden verweten. De slechte isolatie en ventilatie in het souterrain alsmede de ligging en de ouderdom van de woning in aanmerking genomen mocht de taxerende makelaar de vochtplekken daaraan toeschrijven en behoefde zij niet in de taxatie te betrekken dat het vochtprobleem mogelijk ernstiger was dan uit het bouwtechnisch rapport naar voren was gekomen.*

Raad van Toezicht te Arnhem  
van de Nederlandse Vereniging  
van Makelaars in Onroerende  
Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

### **BESLISSING**

inzake

### **KLACHT**

de heer R.  
te A,

klager

tegen:

A B.V.  
gevestigd te A,  
beklaagde sub 1

en

B B.V.,  
gevestigd te A,  
beklaagde sub 2

en

C B.V.,  
gevestigd te A,  
beklaagde sub 3

## **Raad van Toezicht Arnhem**

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen  
NVM

### **De klachtprocedure**

- 1.1 Bij brief van 27 februari 2012 met bijlagen waaronder brieven d.d. 22 februari 2012, d.d. 26 februari 2012 en d.d. 26 februari 2012, heeft de heer R. te A door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM bij de Raad klachten ingediend tegen A B.V. (bij voormelde brief d.d. 22 februari 2012), tegen B B.V. (bij voormelde brief d.d. 26 februari 2012) en tegen C B.V. (bij voormelde brief d.d. 26 februari 2012), alle gevestigd te A en lid van de NVM.
- 1.2 Bij brieven van 27 april 2012 en 7 mei 2012 van Mr L., advocaat te D, heeft C B.V. respectievelijk B B.V. een verweerschrift ingediend.
- 1.3 Bij brief van 18 mei 2012 van Mr V., advocate te R., heeft A B.V. een verweerschrift ingediend.
- 1.4 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken. De inhoud daarvan, van de hiervoor genoemde stukken en van het na te melden proces-verbaal van de zitting moet als hier herhaald en ingelast worden beschouwd.
- 1.5 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 20 september 2012, hebben de partijen, A B.V. vergezeld door mevrouw Mr V. voornoemd en B B.V. en C B.V. door Mr B., advocaat te D., hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

## **De feiten:**

2. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

### 2.1

Na aankoop van de panden [adressen], na de renovatie en na splitsing van de panden in acht wooneenheden, heeft de projectontwikkelaar, verder ook te noemen: de verkoper, aan beklagde sub 1, verder ook te noemen A, opdracht verstrekt tot dienstverlening bij verkoop ervan.

### 2.2

Klager heeft belangstelling opgevat voor aankoop van de wooneenheid [adres]. In de verkoopbrochure is deze wooneenheid als volgt beschreven:

*“Zeer royale karakteristieke benedenwoning (190m<sup>2</sup>) met tuin en achterom op zeer gewilde locatie gelegen in de wijk [naam]. Heerlijke stadstuin en terras op het zuiden met achterom. Woonkamer met open woonkeuken samen 55m<sup>2</sup>, bijkeuken, werkkamer, kleedkamer, luxe badkamer, 4 slaapkamers, prachtige ornamentenplafonds, marmeren schouwen, paneeldeuren, gevelornamenten en nog veel meer.”*

De wooneenheid bestaat uit een begane grond en een souterrain. Blijkens de verkoopbrochure bevinden zich in het souterrain een overloop/gang, vier ruime slaapkamers, kleedkamer en een royale luxe badkamer met inloopdouche, ligbad en twee wastafels; de overige hierboven genoemde ruimtes en voorzieningen bevinden zich op de begane grond.

### 2.3

Klager heeft op 19 maart 2011 in aanwezigheid van makelaar H. van A de onder 2.2 genoemde wooneenheid bezichtigd.

Een tweede bezichtiging heeft plaatsgevonden op 23 maart 2011 in aanwezigheid van H. en van klagers makelaar S., verbonden aan beklagde sub 2, verder ook te noemen: B. In de overeenkomst van opdracht met klager heeft B onder meer opgenomen, dat bij bezichtigingen zij de bouwkundige staat inzichtelijk maakt en inzicht geeft in het toekomstig onderhoud.

Bij de bezichtigingen is geconstateerd, dat de wanden van de slaapkamers in het souterrain vochtplekken en afbladderende verf vertoonden. Overeenkomstig de haar gedane mededeling van de verkoper heeft A als verklaring daarvoor aan klager en zijn makelaar medegedeeld, dat de wanden gesaust waren op een moment dat het stucwerk op de wanden nog niet goed droog was met als gevolg dat er vochtvlekken zichtbaar werden. Ook heeft zij toegezegd dat de

verkoper de wanden met de vochtplekken opnieuw zou laten sauzen.

#### 2.4

Op advies van B heeft op 23 maart 2012 tevens een bouwkundige keuring plaatsgevonden door W. B.V. te H. Met betrekking tot de plafonds en binnenwanden is in het rapport van W. onder meer vermeld:

##### *“Toelichting*

*De achtermuur van de achterkamer heeft last van vochtdoorslag. Daar het een steens muur betreft wordt geadviseerd deze te isoleren middels een voorzetwand.”[...]*

##### *Gebreken*

*Beschadiging, lichte scheurvorming.*

*Doorslaand, optrekkend vocht.*

*Geen actie noodzakelijk, zie opmerkingen.*

##### *Maatregelen*

*Aanpassen € 892,50 Verbeterplan (aanbrengen voorzetwand)”*

#### 2.5

Op 28 maart 2011 is tussen klager en de verkoper een koopovereenkomst tot stand gekomen. Daarin is onder meer bepaald dat de eigendomsoverdracht zal plaatshebben op 1 juli 2011 of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen, alsmede dat de projectontwikkelaar voor de eigendomsoverdracht zal zorg dragen voor het sauswerk van de wanden en het herstellen daar waar plekken op de muur zitten.

#### 2.6

Op 30 maart 2011 heeft F., verbonden aan beklaagde sub 3, verder ook te noemen C, het gekochte opgenomen en geïnspecteerd voor een taxatie ten behoeve van het verkrijgen van hypothecaire financiering. In het taxatierapport van 6 april 2011 heeft F. onder meer vermeld:

***“I ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING [...]***

### ***3. Geplande nog te verrichten verbouwing/renovatie***

#### ***a. vernieuwen/verbeteren van de bestaande situatie:***

***- Belangrijkste werkzaamheden:           \* Alle aandachtspunten uit het bouwkundig rapport: 2500 euro”***  
***[...]***

## 2.7

In de periode voorafgaand aan de eigendomsoverdracht is klager in mei en juni 2011 enige malen in het pand geweest en heeft hij de vochtplekken telkens weer geconstateerd. Op 6 juni 2011 heeft de verkoper op instigatie van klager de vochtplekken bekeken en aan klager medegedeeld, “dat de muren nog vochtig waren vanwege het recent aangebrachte stucwerk en dat hij in overleg met de gemeente de afvoer van het regenwater rondom de huizen ging verbeteren”. Kort voor de eigendomsoverdracht op 10 juni 2011 heeft de verkoper de wanden van de slaapkamers in het souterrain bijgewerkt.

## 2.8

Op 10 juni 2011 heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden. Voorafgaand heeft klager met B het pand bezichtigd. Blijkens het opleveringsrapport zijn toen ook de meterstanden voor gas, water en elektra opgenomen.

## 2.9

Op 1 juli 2011 heeft W. in opdracht van klager een aanvullend rapport uitgebracht. Daarin is onder meer vermeld:

### **“Gevels**

#### *Locatie*

*Souterrain*

#### *Toelichting*

*Er is optrekkend/doorslaand vocht geconstateerd. Hierdoor is er een verhoogd risico op houtrot in de vloerbalken aanwezig alsmede kan dit schade en schimmels veroorzaken aan het aangebrachte stucwerk en/of voorzetwanden. De ventilatie dient te worden verbeterd; en injecteren van de fundering kan worden toegepast. [...]*

#### *Gebreken*

*Doorslaand, optrekkend vocht”*

De verkoper heeft geweigerd om naar aanleiding van het voormelde rapport de gevels te (laten) injecteren.

## 2.10

Op 25 oktober 2011 is in opdracht van klager een thermografisch rapport uitgebracht. De conclusies van het rapport luiden:

*“Uit de thermografisch onderzoek en vochtmeting komt naar voren dat:*

- Dat er hoge luchtvochtigheid in de ruimten heerst.*

- *Er een aantal koude lekken aanwezig zijn.*

*Uit opnames is duidelijk dat de koud lekken zich bevinden bij de aansluiten wanden/plafond en wanden/vloer en buitenwand/woning scheiden de wand.*

*Over de wanden is een temperatuurverloop te zien van onder naar boven oplopend.*

*In de beelden komt niet naar voren dat er direct in de nabijheid van de gevels leidinglekkages zijn, met uitzondering van de hoek in de rechterslaapkamer.*

*Vanuit de infraroodbeelden en de vochtigheidsmeting kan er geconcludeerd worden dat de hoge luchtvochtigheid in de ruimten wordt veroorzaakt door optrekkend en/of doorslaand vocht.”*

## 2.11

Door het bureau S. is specialistisch bouwkundig onderzoek gedaan naar de vochtproblematiek. In het rapport van 9 november 2011 is onder meer geadviseerd:

### **“ADVIES MAATREGELEN**

*Gezien voorgaande bevindingen is het niet aannemelijk dat met 1 maatregel de gehele vochtproblematiek kan worden opgelost, daarom is gekozen voor een pakket van aanpassingen en maatregelen ter verbetering van de huidige situatie.*

- *Ten eerste is het aan te raden het straatwerk dat grenst aan de geveldelen vrij te leggen van het metselwerk +/- 5-10cm<sup>2</sup> vrijhouden met eventueel gebruik van fijn grind als afwerking. Dit voorkomt dat hemelwater gedurende langere tijd op de gevels inwerkt.*
- *Deze maatregelen uitvoeren in combinatie met het injecteren of afdichten van de metselwerk wand aan de buitenzijde. Hierbij zal de kelder aan de buitenzijde ontgraven worden, schoongemaakt en behandeld. Dit dient te gebeuren bij de voorgevel, achtergevel en rechtergevel. De woningscheidende wand (linkerzijde) kan van binnenuit behandeld worden door middel van een waterkerende laag/mortel.*
- *Diverse ruimtes in het souterrain zijn niet te ventileren en/of te verwarmen waardoor vocht-ophoping plaatsvindt. Hier is het aan te raden te kiezen voor een ventilatiesysteem met luchtontvochtiger. Alleen een ventilatiesysteem realiseren zal hier namelijk niet afdoende zijn. Het realiseren van een mechanische ventilatie in het souterrain en natuurlijke doorvoerroosters in de verschillende scheidingswanden, hierbij tevens gebruikmakend van enkele luchtontvochtigers.”*

## 2.12

Op 26 november 2011 heeft een bespreking plaatsgevonden van klager met de makelaars S. en H. Toen is door hen geconstateerd, dat zich op de wanden schimmel had gevormd. De verkoper weigerde medewerking aan het gesprek zodat dit niet tot enig resultaat heeft geleid.

## 2.13

In december 2011 heeft klager een advocaat ingeschakeld.

#### 2.14

Ten tijde van de koopovereenkomst waren de overige in het appartementengebouw aanwezige appartementen buiten dat van klager nog niet verkocht. De verkoper was toen nog eigenaar van de andere appartementen. Een Vereniging van Eigenaren bestond nog niet.

In de koopakte is bepaald dat verkoper en koper bekend zijn met het feit dat de Vereniging van Eigenaren niet actief is en derhalve nog door klager dient te worden opgestart.

### 3. De klacht:

#### 3.1

De klacht tegen A houdt in:

- 1) dat A klager onvoldoende informatie heeft verschaft over het vochtprobleem in het souterrain;
- 2) dat A klager niet heeft geïnformeerd over procedures die nog liepen tussen de omwonenden en de gemeente A met betrekking tot de vergunning;
- 3) dat A klager niet heeft medegedeeld dat er in plaats van vier slaapkamers maar drie slaapkamers in het souterrain zijn, waarvan nog maar een bruikbaar is;
- 4) dat er in het appartementengebouw één centrale meter is voor alle appartementen.

#### 3.2

De klacht tegen B houdt in:

- 1) dat B is tekortgeschoten in de begeleiding van klager bij de aankoop van de woning, meer in het bijzonder het inzichtelijk maken van de bouwkundige staat en het inzicht verstrekken in het toekomstige onderhoud van de woning;
- 2) dat B klager niet er op heeft gewezen dat de woning niet vier maar slechts drie slaapkamers bevatte;
- 3) dat B klager niet er op heeft gewezen dat in het appartementengebouw één centrale meter voor elektra, gas en water aanwezig is die in het door klager gekochte appartement is aangebracht, met tussenmeters in de andere appartementen in het appartementengebouw.

#### 3.3

De klacht tegen C houdt in, dat deze niet heeft gesignaleerd dat het soort vochtigheidsklachten in souterrains bij woningen als die klager heeft gekocht in deze specifieke omgeving en van deze leeftijd meer voorkomen en dat nader onderzoek in klagers appartement aangewezen was en dat niet blindelings had mogen worden afgegaan op de conclusies uit het eerste bouwkundig rapport van W.



### 3.4

De beklaagden hebben tegen de klachten gemotiveerd verweer gevoerd.

## 4. De beoordeling van de klacht:

### 4.1

A heeft tegen de klachtonderdelen kort samengevat het volgende aangevoerd.

- 1) Klager is in de gelegenheid gesteld om het gekochte tweemaal te bezichtigen, de tweede maal met een eigen makelaar, alsmede om een bouwkundige keuring en een taxatie te laten uitvoeren, bij welke gelegenheden telkens de vochtplekken op de wanden zijn geconstateerd.
- 2) A is door haar opdrachtgever niet op de hoogte gesteld van bij de gemeente lopende procedures, noch zijn deze in haar onderzoek bij de gemeente gebleken.
- 3) In de verkoopbrochure is sprake van vier slaapkamers in het souterrain. Op de bijbehorende tekeningen in de brochure zijn drie verblijfsruimten vermeld en twee andere, onbenoemde ruimten. Volgens A is het niet verboden deze onbenoemde ruimten te gebruiken als slaapkamer.
- 4) Bij de opleveringsinspectie was voor klager en zijn makelaar zichtbaar dat in het pand een centrale meter aanwezig was, zonder dat zulks tot opmerkingen heeft geleid. Een dergelijke situatie komt veelvuldig in appartementengebouwen voor.

### 4.2

B heeft tegen de klachtonderdelen kort samengevat het volgende aangevoerd.

- 1) Zij heeft klager geadviseerd een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Uit het keuringsrapport bleek niet van gebreken.  
Bij de opleveringsinspectie waren de vochtplekken nauwelijks nog zichtbaar. B is niet bekend geweest met een vochtprobleem in woningen in de omgeving zoals die zich in het gekochte openbaarden.  
Toen na de eigendomsoverdracht een vochtprobleem naar voren kwam, heeft B klager geadviseerd nogmaals bouwtechnisch onderzoek te laten doen, en naderhand om de verkoper aansprakelijk te stellen; B is daarbij behulpzaam geweest.
- 2) B is niet in het bezit gesteld van de verkoopbrochure en was er niet mee bekend dat de vierde slaapkamer niet als slaapkamer mocht worden aangeduid. Op de verkoper rust ter zake een mededelingsplicht.
- 3) Het komt meer voor dat in een appartementengebouw een centrale meter aanwezig is, met tussenmeters in de appartementen. De verrekening ervan is een zaak van de VvE en behoort normaliter geen probleem te zijn.

#### 4.3

C heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd.

Tijdens de opname voor de taxatie waren er geen aanwijzingen voor een vochtprobleem zoals later is gesignaleerd. Gezien de ligging van de wijk en de ouderdom van de woning achtte zij het niet vreemd dat er vochtproblemen waren als in het rapport van W vermeld. Ter zitting heeft F. van C voorts toegelicht dat in het algemeen een souterrain vochtiger is omdat die ruimte slecht geïsoleerd is en slecht geventileerd wordt.

Klagers opdracht betrof een taxatie ten behoeve van het verkrijgen van financiering; zij was geen aankopend makelaar en behoefde klager over de gesteldheid van het taxatieobject niet te adviseren en hem te begeleiden.

#### 5.

Alvorens in te gaan op de klachten van klager tegen ieder van de beklagden in hun specifieke hoedanigheid van respectievelijk verkopend makelaar, aankopend makelaar en taxateur is van belang in het algemeen op te merken dat een NVM-makelaar weliswaar door opleiding over bouwkundige kennis beschikt, maar niet in die mate dat hij met een bouwkundige mag worden gelijkgesteld. De taak van de makelaar is het tot stand brengen van overeenkomsten van koop en verkoop en de verkoper c.q. de koper daarbij te adviseren en te begeleiden. Van hem mag worden verwacht dat hij zich waar nodig zal laten bijstaan door deskundigen zoals bijvoorbeeld op bouwkundig of juridisch gebied dan wel zijn opdrachtgever naar dergelijke deskundigen zal verwijzen.

Met betrekking tot de mededelings- respectievelijk onderzoeksplicht van makelaars heeft het volgende te gelden.

Ten aanzien van de verkopend makelaar geldt dat hij op voorhand mag afgaan op hetgeen zijn opdrachtgever hem mededeelt over het verkoopobject, tenzij hij gereede twijfel behoort te hebben aan de juistheid van deze mededeling. In dat laatste geval heeft de makelaar een eigen onderzoeksplicht.

Voor een aankopend makelaar ligt dat anders. Het ligt op zijn weg de oorzaak van een geconstateerd gebrek nader te (doen) onderzoeken tenzij hij weet althans redelijkerwijs mag aannemen dat de door een verkoper opgegeven verklaring voor het gebrek juist is.

Een makelaar-taxateur heeft met betrekking tot het taxatieobject geen mededelings- of onderzoeksplicht anders dan met betrekking tot de aspecten die voor de taxatie van belang zijn.

#### 6. *Met betrekking tot de klacht tegen A:*

##### 6.1

Onderdeel 1) van de klacht:

Makelaar H. van A heeft desgevraagd bij gelegenheid van de bezichtiging door klager op 19 maart 2011 en door klager en zijn makelaar S. op 23 maart 2011 als verklaring voor de vochtplekken op de wanden in het souterrain opgemerkt dat de wanden gesaust waren op het moment dat het stucwerk op de wanden nog niet goed droog was met als gevolg dat vochtplekken zichtbaar werden. Deze verklaring is door de verkoper aan A opgegeven en is van een zodanige inhoud dat zij daarop op dat moment, toen de bouwkundige keuring, de aanvullende keuring en specialistische onderzoeken nog niet hadden plaatsgevonden, mocht afgaan. Dat naderhand, na deze onderzoeken, een andere oorzaak voor de vochtplekken bekend werd, kan aan A niet worden verweten.

## 6.2

Onderdeel 2) van de klacht:

Klager heeft niet aannemelijk gemaakt dan wel is anderszins gebleken dat A door haar opdrachtgever en/of de gemeente is geïnformeerd over de in dit klachtonderdeel bedoelde procedures. Dat zij daarvan geen mededeling heeft gedaan kan haar dan ook niet worden verweten.

## 6.3

Onderdeel 3) van de klacht:

Voor zoveel klager erover klaagt dat vanwege het vocht op de wanden maar één slaapkamer bruikbaar is, is dit klachtonderdeel ongegrond. Ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst mocht A ervan uitgaan dat overeenkomstig de mededeling van haar opdrachtgever de vochtplekken zouden opdrogen en verdwijnen.

Indien de klacht betrekking heeft op het feit dat A in haar verkoopbrochure spreekt van vier slaapkamers in het souterrain terwijl volgens de tekeningen sprake is van maar drie verblijfsruimten en twee onbenoemde ruimten, is dit onderdeel eveneens ongegrond. Klager heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt, noch is anderszins gebleken, dat de twee onbenoemde ruimten niet mogen worden gebruikt als slaapkamer.

## 6.4

Onderdeel 4) van de klacht:

Het is de Raad ambtshalve bekend dat met name in woningen waarin een horizontale splitsing is aangebracht het energie- en waterverbruik veelal wordt geregistreerd door een centrale meter en tussenmeters. Op A rustte niet een verplichting om klager daarover te informeren, temeer niet nu klager werd bijgestaan door een eigen makelaar.

## 6.5

De Raad komt tot een slotsom dat de klacht tegen A als ongegrond moet worden afgewezen.

## 7. *Met betrekking tot de klacht tegen B:*

### 7.1

Onderdeel 1) van de klacht:

Zoals onder 5 reeds aangeduid was het de taak van B om klager bij de totstandkoming van de koopovereenkomst te adviseren en te begeleiden. Advisering en begeleiding zijn omschreven in de brochure “Deeldienst aankoop”, behorend bij het opdrachtformulier en omvatten mede het inzichtelijk maken van de bouwkundige staat van het koopobject en het toekomstige onderhoud. Op advies van B is de bouwkundige staat van het koopobject inzichtelijk gemaakt door middel van een bouwtechnische keuring door W. te W. Zoals onder 2.4 is weergegeven, is volgens het bouwtechnische rapport sprake van doorslaand/optrekkend vocht en is geadviseerd om een voorzetwand aan te brengen met een begroting van de kosten tot een bedrag van € 892,50.

Op grond van een en ander is B tuchtrechtelijk niet nalatig geweest in de advisering en begeleiding van klager. Dat naderhand, na de eigendomsoverdracht en uiteindelijk na het onder 2.11 genoemde specialistische bouwkundige onderzoek het vochtprobleem veel ernstiger bleek te zijn dan uit het bouwkundige rapport van 23 maart 2011 viel op te maken, kan aan B niet worden verweten.

### 7.2

Onderdeel 2) van de klacht:

De Raad begrijpt deze klacht aldus, dat B niet heeft onderkend dat in het souterrain slechts drie verblijfsruimten aanwezig zijn, naast twee onbenoemde ruimten die niet als slaapkamer gebruikt mogen worden. Deze klacht faalt. Onweersproken staat vast dat B geen kennis heeft gekregen van de verkoopbrochure en de daarin weergegeven tekeningen waarin de verblijfs- en onbenoemde ruimten zijn vermeld. Voorts is niet aannemelijk geworden dat dit onderscheid uit de feitelijke situatie viel op te maken en dat twee slaapkamers, volgens tekening onbenoemde ruimten, niet als slaapkamer gebruikt mogen worden.

### 7.3

Onderdeel 3) van de klacht:

Onder verwijzing naar 6.4 hierboven faalt ook deze klacht gericht tegen B. Daarbij zij opgemerkt dat deze klacht niet zozeer lijkt te zijn voortgekomen uit een handelen of nalaten van B, als wel uit de kennelijk gebleken onwil van de verkoper, tevens enige andere appartementsgerechtigde, om op behoorlijke wijze aan afrekening van energie en water mee te werken.

### 7.4

Ook de klacht tegen B moet als ongegrond worden beoordeeld.

8. *Met betrekking tot de klacht tegen C:*

8.1

Volgens vaste tuchtrechtspraak heeft te gelden dat een makelaar-taxateur van een taxatie slechts een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt indien hij is uitgegaan van apert onjuist feiten dan wel hij in redelijkheid niet tot zijn waardering heeft kunnen komen.

Klagers verwijt betreft het feit dat C in de taxatie de vochtproblematiek heeft betrokken zoals deze problematiek uit het bouwtechnische rapport van W. was gebleken. Dit is niet apert onjuist. De slechte isolatie en ventilatie in het souterrain alsmede de ligging van de wijk en de ouderdom van de woning in aanmerking genomen, mocht C de vochtplekken daaraan toeschrijven en behoefde zij niet in haar taxatie te betrekken dat het vochtprobleem mogelijk ernstiger was dan uit het bouwtechnisch rapport naar voren was gekomen. De klachten tegen C is dan ook ongegrond.

9. **De beslissing**

De Raad van Toezicht Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

verklaart de klachten tegen de beklaagden sub 1, sub 2 en sub 3 ongegrond.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 20 november 2012.

mr. K. van der Meulen  
secretaris

mr. O. Nijhuis  
voorzitter

Door voorzitter en secretaris ondertekend en verzonden op 22 november 2012.