

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht.
Asbest.**

De kopers van een woning (klagers) verwijten de makelaar van de verkoper (beklaagde) dat hij hen niet heeft gewezen op het feit dat bij de gemeente bouwtekeningen van een woning te verkrijgen zijn. Als de kopers die bouwtekeningen eerder hadden gezien, hadden zij ontdekt dat in alle buitenmuren een grote hoeveelheid asbestboard verwerkt was.

De Raad overweegt dat de makelaar zelf niet had hoeven waarnemen dat er sprake was van asbest in de muurconstructie van de woning. Dat was zonder destructief onderzoek, waartoe de makelaar niet verplicht was, ook voor haar niet waarneembaar. Op de gerichte vraag van de makelaar naar de aanwezigheid van asbest heeft de verkoper geantwoord daarmee niet bekend te zijn. De makelaar die bemiddelt bij de verkoop van een woning behoort belangstellenden correct te informeren, maar mag in beginsel wel afgaan op de informatie die zij van de opdrachtgever krijgt, tenzij er goede redenen zijn om aan de juistheid daarvan te twijfelen. Daarvan was in dit geval geen sprake. Het gaat te ver om van de makelaar te verwachten dat zij alle potentiële kopers erop wijst dat zij voor bouwtekeningen bij de gemeente moeten zijn op straffe van een tuchtrechtelijke veroordeling. Het is immers allesbehalve geheim dat veelal informatie bij de gemeente te krijgen is over de gebouwde onroerende zaken in de betreffende gemeente en die wetenschap is ook voor potentiële kopers beschikbaar of verkrijgbaar, als zij zich dienaangaande oriënteren.

**DE RAAD VAN TOEZICHT EINDHOVEN/MAASTRICHT VAN DE
NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN
VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM** geeft de volgende uitspraak in de
zaak van:

de heer en mevrouw **L.**, [adres] klagers,

tegen:

mevrouw **P.**, aangesloten makelaar, verbonden aan makelaarskantoor [naam
makelaarskantoor], beklaagde, Gemachtigde: mr. R. [adres].

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Op 5 maart 2015 hebben klagers in een zestal samenhangende e-mailberichten hun klacht tegen de makelaar ingediend bij NVM Consumentenvoorlichting, die de klacht op 26 maart 2015 heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. Op 29 april 2015 heeft de gemachtigde van de makelaar een verweerschrift ingediend bij de Raad.
- 1.3. Op 8 juni 2015 hebben klagers per e-mail nog een bijlage in het geding gebracht.
- 1.4. Op de zitting van 17 juni 2015 heeft de Raad gehoord:
 - klagers in persoon,
 - de makelaar in persoon alsmede haar gemachtigde.

Partijen hebben daarbij hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Klagers hadden in 2014 belangstelling voor de woning aan de [adres], die door de makelaar bemiddelend voor de verkoopster werd aangeboden.
- 2.3. Na de bezichtiging stelden klagers een aantal schriftelijke vragen, welke de makelaar per e-mailbericht rief van 14 oktober 2014 heeft

beantwoord. Op de vraag "Olietank/asbest?" heeft de makelaar geantwoord: "niet bekend."

- 2.4. Na per e-mail van 10 november 2014 een bod van € 280.000,00 gedaan te hebben, vroegen klagers per e-mail van 11 november 2014 nog nadere informatie, waarop de makelaar de tekeningen die zij van de verkoopster had ontvangen aan klagers heeft overhandigd.
- 2.5. Op 29 november 2014 is de koopovereenkomst ondertekend.
- 2.6. Op 4 december 2014, daags na het verlopen van de in artikel 17 van de koopovereenkomst vermelde bedenktijd van 3 werkdagen, hebben klagers op advies van een architectenbureau bij de gemeente L. bestektekeningen opgevraagd en ontvangen en daarop gezien dat er asbestboard in de volledige buitenmuurconstructie van de woning aanwezig is. De onderhavige asbestboard (meer dan 140 vierkante meter) was in de woning niet zichtbaar zonder destructief onderzoek.
- 2.7. Op 4 december 2014 berichten klagers de makelaar dat zij de koop wensen te ontbinden, waarop de makelaar op 8 december 2014 antwoordt dat de verkoopster daarmee niet akkoord gaat.
- 2.8. Klagers hebben hun rechtsbijstandsverzekering ingeschakeld, waarna de koop is ontbonden tegen betaling door klagers van een bedrag (vermoedelijk € 15.000,00) aan de verkoopster.

3. De klacht

- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat zij niet voldaan heeft aan haar informatieplicht en tuchtrechtelijk verwijtbaar door hen niet te wijzen op het feit dat bij de gemeente bouwtekeningen van een woning verkregen kunnen worden. Als klagers die tekeningen eerder gezien

hadden en weet hadden gekregen van de enorme hoeveelheid asbest die in alle buitenmuren was verwerkt, zouden zij niet tot aankoop van de woning zijn overgegaan.

De makelaar verstrekke hen slechts de situatietekeningen, waarop niet te zien was dat zich een grote hoeveelheid asbestboard in de volledige buitenmuur bevond. De aanwezigheid van asbest was voor klagers bijzonder relevant omdat zij het voornemen hadden de woning na aankoop ingrijpend te renoveren.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar voert aan dat zij op verzoek van klagers aan hen heeft overhandigd de bouwtekeningen, welke zij had ontvangen van de schoonzoon van verkoopster. Na ontvangst van die tekeningen hebben klagers niet om nog meer stukken gevraagd. Er was bovendien geen sprake van omstandigheden die voor de makelaar aanleiding hadden moeten zijn om nog meer gegevens te verstrekken en klagers hadden ook niet aangegeven dat zij bouwtekeningen nodig hadden met het oog op een voorgenomen grote verbouwing.

Klagers wisten en begrepen dat zij na ontvangst van de tekeningen van de makelaar nog niet alle benodigde tekeningen in hun bezit hadden, zodat zij op eigen initiatief bij het architectenbureau nagevraagd hebben of dat bestektekeningen had. Klagers hebben niet aan de makelaar gevraagd of verkoopster de bestektekeningen in haar bezit had. Als zij dat wel gedaan hadden, zou de makelaar dat aan verkoopster gevraagd hebben en zou zij klagers hebben doorverwezen naar de gemeente in het geval verkoopster die tekeningen niet kon verstrekken.

- 4.2. Klagers hebben zich kennelijk gerealiseerd dat zij hebben nagelaten nadere vragen te stellen of nader onderzoek te doen. Dat kan ook

blijken uit het feit dat zij een boete van vermoedelijk € 15.000,00 aan verkoopster betaald hebben om de koopovereenkomst te ontbinden.

De makelaar is dan ook van mening dat haar tuchtrechtelijk geen verwijten gemaakt kunnen worden.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad overweegt dat de makelaar zelf niet had hoeven waarnemen dat er sprake was van asbest in de muurconstructie van de woning. Dat was zonder destructief onderzoek, waartoe zij niet verplicht was, ook voor haar niet waarneembaar. De makelaar mocht afgaan op mededelingen van de verkoopster - en van haar schoonzoon die verkoopster in verband met haar gevorderde leeftijd bijstond - als antwoord op haar vraag of er asbest in de woning was.
- 5.2. Ook al valt het op dat de makelaar de gebruikelijke vragenlijst niet heeft teruggekregen van de verkoopster, dan is het nog niet aannemelijk dat op die vragenlijst, als ze die wel had teruggekregen, asbest vermeld zou zijn. Op haar gerichte vraag naar de aanwezigheid van asbest heeft de makelaar immers het antwoord gekregen dat de verkoopster niet bekend was met de aanwezigheid van asbest. De makelaar die bemiddelt bij de verkoop van een woning behoort belangstellenden correct te informeren, maar mag in beginsel wel afgaan op de informatie die zij van de opdrachtgever krijgt, tenzij er goede redenen zijn om aan de juistheid daarvan te twijfelen. Daarvan was in dit geval geen sprake.
- 5.3. De Raad overweegt dat een makelaar niet verplicht is om een koper te vertellen dat hij bouwtekeningen bij de gemeente kan krijgen, nu deze daar veelal over beschikt. Het gaat te ver om van de makelaar te verwachten dat zij alle potentiële kopers erop wijst dat ze voor bouwtekeningen bij de gemeente moeten zijn op straffe van een

tuchtrechtelijke veroordeling. Het is immers allesbehalve geheim dat veelal informatie bij de gemeente te krijgen is over de gebouwde onroerende zaken in de betreffende gemeente en die wetenschap is ook voor potentiële kopers beschikbaar of verkrijgbaar, als zij zich dienaangaande oriënteren.

- 5.4. Natuurlijk is de gang van zaken in dit geval voor klagers ongelukkig geweest. De makelaar heeft hier echter niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld. De Raad oordeelt de klacht ongegrond.

6. Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht NVM Eindhoven/Maastricht:
- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg MRE RMT, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op 24 juli 2015.