

Informatie aan niet-opdrachtgever. Bouwkundige- en onderhoudstoestand. Fundering.

Klagers waren geïnteresseerd in een woning die beklaagde in verkoop had. Op grond van de informatie van beklaagde gingen klagers ervan uit dat de staat van de fundering van de woning "klasse I" was. Pas nadat met klagers mondeling overeenstemming over de aankoop was bereikt, ontvingen klagers via beklaagde alsnog een onderzoeksrapport van een gespecialiseerd bedrijf dat al in 2013 op verzoek van de verkoper was opgesteld. Uit dit rapport bleek dat de fundering slechter was (klasse II) dan klagers o.g.v. de eerdere informatie van beklaagde hadden aangenomen. Klagers hebben daarop van de aankoop afgezien en verwijten beklaagde onjuiste informatie te hebben verstrekt en hen bewust te hebben misleid. Beklaagde heeft er op gewezen dat de verkoper het rapport pas nadat al mondeling overeenstemming was bereikt, aan hem heeft overhandigd en dat hij het rapport toen direct aan klagers heeft doorgezonden.

De Raad stelt vast dat beklaagde op de hoogte was van het bestaan van het door klagers bedoelde rapport. Nu beklaagde zelf heeft aangegeven dat de opsteller van dat rapport een autoriteit is op het gebied van funderingsonderzoeken en dat in feite alleen een dergelijk rapport leidend is voor de vaststelling van de funderingsklasse van een woning, acht de Raad het onjuist dat beklaagde dan toch is afgegaan op de mededeling van zijn opdrachtgeefster en op een andersoortig rapport van de gemeente. Juist nu de betrokken gemeente bekend staat om de aldaar heersende funderingsproblematiek en beklaagde als makelaar in die regio werkzaam is, had het op zijn weg gelegen om de ontvangst van dat rapport af te wachten alvorens hij zijn verkoopbrochure opstelde en de woning op Funda aanmeldde. Het eerste onderdeel van de klacht is dan ook gegrond. Het tweede onderdeel wordt ongegrond verklaard omdat niet is gebleken dat beklaagde klagers bewust heeft willen misleiden.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **L.** en mevrouw **B.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen de heer **V.**, (hierna: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is bij e-mail van 11 oktober 2015 (met bijlagen) door klagers ingediend. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mr. G., verbonden aan [naam beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar], bij brief van 18 maart 2016 met bijlagen. Klagers hebben hun standpunt nader toegelicht bij brief van 1 april 2016 met bijlagen, waarna mr. G. namens beklaagde nog heeft gereageerd bij brief van 19 april 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 4 juli 2016 zijn klagers in persoon verschenen. Ook beklaagde is in persoon verschenen, bijgestaan door mr. G. voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In juli 2015 heeft beklaagde van mevrouw W. opdracht gekregen de haar in eigendom toebehorende woning aan de [adres] te verkopen. Kort voordien, tijdens het kennismakingsgesprek, heeft mevrouw W. aan beklaagde meegedeeld dat de fundering van de woning in klasse I viel.

Op enig moment nadien heeft mevrouw W. beklaagde een 'Meetrapport monitoring paalfundering', op 28 mei 2015 opgemaakt door de gemeente Z., gezonden. In dat rapport wordt de 'zakkingssnelheid' van de diverse meetpunten van de woning beoordeeld als 'klein'

- Medio september 2015 heeft beklaagde de verkoopbrochure met betrekking tot de woning opgesteld en de woning aangemeld op Funda. In de brochure en op Funda werd vermeld dat de fundering van de woning in klasse I viel.

- Klagers hebben de woning op 23 september 2015 bezichtigd. Klagers brachten nog diezelfde dag een bod uit op de woning, welk bod door beklaagde is afgewezen. Beklaagde liet klagers weten dat iedere gegadigde voor de woning in de gelegenheid werd gesteld om vóór 29 september 2015 een finaal bod te doen. Bij e-mail van 24 september 2015 heeft beklaagde klagers het bovengenoemde meetrapport van de gemeente Z. gezonden.

- Op 28 september 2015 brachten klagers een bod op de woning uit van € 240.000,--. Een dag later liet beklaagde aan klagers weten dat hun bod was geaccepteerd.

- Bij e-mail van 2 oktober 2015 bevestigde beklaagde aan klagers de mondeling gesloten koopovereenkomst. In het kader van de op te stellen koopakte verzocht beklaagde klagers om toezending van hun persoonlijke gegevens en kopie van hun legitimatiebewijs. Bij diezelfde e-mail voegde beklaagde het definitieve onderzoeksrapport betreffende de fundering van de woning, dat – naar klagers toen bleek – op 15 januari 2013 in opdracht van mevrouw W. was opgemaakt door [bedrijf X]. Uit dit rapport bleek onder meer dat de grenen funderingspalen waren aangetast door bacteriën, dat het langshout slecht was, dat het voegwerk van het metselwerk boven

het maaiveld hier en daar gescheurd was, en dat de stabiliteit van de woning negatief werd beïnvloed door de mogelijk slechtere fundering van de naastgelegen woning. [Bedrijf X] beoordeelde de fundering van de woning als klasse II. Beklaagde liet echter in de e-mail van 2 oktober 2015 weten dat een en ander in de volksmond de omschrijving klasse I heeft.

- Klagers hebben bij e-mail van 3 oktober 2015 aan beklagde laten weten dat zij zeer onaangenaam verrast waren door de conclusie in het [rapport van bedrijf X]. Zij stelden zich op het standpunt dat de fundering van de door hen gekochte woning van mindere kwaliteit was dan hen in het aankoopproces was voorgehouden, terwijl voor klagers juist de staat van de fundering, die in de verkoop-brochure en op Funda als klasse I werd aangeprezen, van doorslaggevend belang was voor hun beslissing tot aankoop van de woning. Klagers lieten weten dat hun hypotheekadviseur hen had meegedeeld dat bij de financiering van een woning met een funderingsklasse II door de hypotheekbank aanvullende eisen worden gesteld. De kans was aanwezig dat klagers extra eigen geld in zouden moeten brengen. Klagers lieten weten dat zij zich door beklagde misleid voelden.

- In de loop van de maand oktober 2015 hebben gesprekken tussen klagers en beklagde plaatsgevonden. Deze hebben niet geleid tot een oplossing van het gerezen geschil. Klagers hebben uiteindelijk afgezien van de aankoop van de woning.

- Beklaagde heeft de aanbieding van de woning op Funda gewijzigd en aldaar gemeld dat de fundering in 2012 is onderzocht en klasse II heeft, hetgeen volgens beklagde betekent dat de fundering van voldoende kwaliteit is en dat binnen een periode van 25 jaar geringe onderlinge zakkingsverschillen te verwachten zijn.

DE KLACHT

De klacht van klagers valt in twee onderdelen uiteen en houdt in

– kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt, doordat hij

a. aan klagers onjuiste informatie heeft verstrekt omtrent de funderingsklasse van de woning aan de [adres] door in de verkoopbrochure en op Funda te vermelden dat deze woning een fundering had die viel in de klasse I;

b. klagers heeft misleid door te stellen dat funderingsklasse I in de volksmond gelijk is te stellen aan funderingsklasse II.

HET VERWEER

Klachtonderdeel a

Beklaagde stelt dat zijn opdrachtgeefster hem heeft verteld dat de fundering van de woning in klasse I viel.

Nadat beklaagde van zijn opdrachtgeefster nadien het rapport van de gemeente Z. had ontvangen, kon beklaagde te goeder trouw in september 2015 in de verkoopbrochure en op Funda vermelden dat de fundering van de woning in klasse I viel. Ongelukkigerwijze ontving beklaagde het rapport van [bedrijf X] pas op 2 oktober 2015 van zijn opdrachtgeefster, nadat er al een mondeling akkoord tussen laatstgenoemde en klagers was bereikt over de verkoopprijs van de woning. Beklaagde heeft het rapport van [bedrijf X] nog dezelfde dag doorgestuurd aan klagers en gewezen op de conclusies in dat rapport. Beklaagde is van oordeel dat hij daarmee correct en voortvarend heeft gehandeld.

Klachtonderdeel b

Beklaagde verweert zich met de stelling dat de woordkeuze in zijn e-mail van 2 oktober 2015 niet misleidend, maar juist geruststellend bedoeld was, in die zin dat hij met zijn woorden heeft bedoeld dat zowel een fundering in klasse I als een fundering in klasse II beide geen onderhoud nodig hebben in de eerstkomende periode van 25 jaar.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Uit de stukken alsook uit hetgeen ter zitting aan de orde is gekomen leidt de Raad af dat beklaagde op de hoogte was van het bestaan van het [rapport van bedrijf X] dat in opdracht van zijn opdrachtgeefster in 2013 was vervaardigd. Beklaagde heeft dit rapport ook bij zijn opdrachtgeefster opgevraagd, doch hij ontving dit rapport naar hij stelt pas op 2 oktober 2015, waarna hij dit onmiddellijk aan klagers heeft doorgestuurd.

Nu beklaagde zelf heeft aangegeven dat [bedrijf X] een autoriteit is op het gebied van funderingsonderzoeken en dat in feite alleen een dergelijk rapport leidend is voor de vaststelling van de funderingsklasse van een woning, acht de Raad het onjuist dat beklaagde dan toch is afgegaan op de mededeling van zijn opdrachtgeefster, inhoudende dat de fundering in klasse I viel, alsmede op het andersoortige rapport van de gemeente Z. Juist nu de gemeente Z. bekend staat om de aldaar heersende funderingsproblematiek en beklaagde als makelaar in die regio

werkzaam is, had het naar het oordeel van de Raad op de weg van beklagde gelegen om, wetende dat er een [rapport van bedrijf X] met betrekking tot de woning bestond, de ontvangst van dit rapport af te wachten alvorens hij zijn verkoopbrochure opstelde en de woning op Funda aanmeldde.

Beklaagde heeft derhalve in de verkoopbrochure en op Funda een onjuiste funderingsklasse met betrekking tot de woning vermeld.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel b

Door klagers is gesteld dat beklagde hen, nadat het [rapport van bedrijf X] bij hen bekend was geraakt, bewust heeft misleid door te stellen dat volgens de huidige richtlijnen een funderingsklasse II gelijk is te stellen aan een funderingsklasse I volgens de eerdere richtlijnen.

Volgens klagers is die mededeling niet juist, aangezien het verkrijgen van een financiering voor een woning met funderingsklasse II meer problemen oplevert dan wanneer er sprake is van een funderingsklasse I.

Wat van dit laatste ook zij, de Raad kan niet tot het oordeel komen dat beklagde klagers op dit punt bewust heeft misleid. Wellicht is de woordkeuze van beklagde in zijn e-mail van 2 oktober 2016 wat ongelukkig geweest, maar niet is gebleken dat beklagde klagers met zijn woorden heeft willen misleiden. Beklaagde wilde klagers er slechts op wijzen dat zowel bij een fundering in klasse I als een fundering in klasse II het eerste onderhoud niet binnen een periode van 25 jaar te verwachten viel.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

Nu klachtonderdeel a. gegrond is verklaard acht de Raad het opleggen van een maatregel passend en legt deze aan beklagde op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen een bedrag

van € 2.200,-- (zegge: tweeduizend tweehonderd euro), te
vermeerderen met BTW, zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende
goederen NVM,

mr. J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk, T. Heijmeijer, mr. W. van
Otterloo en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 4 juli 2016, ondertekend op 1 september 2016.