

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht.
(Bouwkundige) gebreken.**

Klagers hebben, nadat zij een bouwtechnische keuring hadden laten uitvoeren, een woning gekocht. Twee jaar na de aankoop kwamen bij een nieuw onderzoek alsnog diverse (bouwkundige) gebreken aan het licht. Klagers verwijten de verkopend makelaar (beklaagde) dat zij niet aan haar mededelingsplicht heeft voldaan omtrent de eigenschappen en kwaliteit van de woning.

De Raad overweegt dat beklagde in haar informatie voldoende duidelijk is over wat van haar bij de verkoop verwacht mag worden en wat voor de aspirant-koper van belang is voor het plegen van eigen onderzoek. Beklaagde heeft in dit geval niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld door geen eigen verdergaand onderzoek te verrichten naar de juistheid van de aangeleverde gegevens en daar dan ook niet voor in te staan.

Raad van Toezicht Haarlem geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **R. R.** wonende te C. klagers

tegen

X B.V. gevestigd te A. lid van de Vereniging beklagde gemachtigde: mevrouw mr. V. advocaat te A.

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 8 januari 2013. Aldaar zijn verschenen:

klagers in persoon,

beklaagde, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaar S., bijgestaan door mr. V.

1.2 Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

2.1 Beklaagde was verkopend makelaar van de woning gelegen te [adres]. Klagers hebben de woning op 17 maart 2010 gekocht onder de ontbindende voorwaarde, dat niet uiterlijk binnen tien dagen na het verstrijken van de wettelijke bedenktijd uit een bouwtechnische keuring blijkt, dat het bedrag voor het

opheffen van direct noodzakelijke verbeteringen/vervangingen € 5.000,00 inclusief BTW te boven gaat.

- 2.2 Nadat M. op 19 maart 2010 in opdracht van de door klagers ingeschakelde aankoopadviseur een keuringsrapport had uitgebracht, is de woning op 17 mei 2010 aan klagers geleverd.
- 2.3 Op basis van een in opdracht van klagers door D opgesteld rapport d.d. 18 juni 2012 hebben klagers beklagde op 3 september 2012 aansprakelijk gesteld, daar beklagde bij de verkoop van het verkochte niet zorgvuldig jegens hen zou hebben gehandeld. Uit deze rapportage blijkt van gebreken aan de kapconstructie, de inferieure kwaliteit van de materialen en de slordige uitvoering van de bouw. De totale kosten van herstel worden geraamd op € 103.250,00 exclusief BTW.
- 2.4 Ook de verkoopster van de woning, de aannemer en de makelaar, die de woning in opdracht van klagers taxeerde ten behoeve van de financiering van klagers, zijn aansprakelijk gesteld.

3. De klacht

Klagers verwijten beklagde – zakelijk weergegeven – het volgende:
In de verkoopbrochure is een onjuist beeld van de door klagers gekochte woning geschetst, daar beklagde niet aan haar mededelingsplicht heeft voldaan omtrent de eigenschappen en de kwaliteit van deze woning..

4. Het verweer

Beklaagde heeft verweer gevoerd, waarop, voor zover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 De Raad stelt voorop, dat in zijn algemeenheid geldt, dat de verkopend makelaar gehouden is mededeling te doen van al hetgeen hem bekend is, wat van belang zou kunnen zijn bij het doen van een bieding. Het complement van deze mededelingsplicht is een onderzoeksplicht, zowel voor de verkopend als de aankopend makelaar/koper.
- 5.2 Hier heeft dan te gelden, dat beklagde, uitsluitend verkopend makelaar, voor zijn dienstverlening gebruik maakt van een website en via internet, e-mail, telefoon en fax contact heeft met zijn opdrachtgevers en (potentiële) kopers.

- 5.3 Het is klagers en hun deskundige bekend via de website van beklaagde en de digitale verkoopbrochure, dat de opdrachtgevers van beklaagde een meer actieve rol bij de verkoop hebben, dat de opdrachtgevers met behulp van een vragenlijst de noodzakelijke gegevens online aanbieden en dat de opdrachtgevers zelf gegadigden rondleiden in hun woning.
- 5.4 In de verkoopbrochure staat met zoveel woorden vermeld, dat koper een eigen onderzoeksplicht heeft, dat beklaagde niet instaat voor de juistheid van de door haar opdrachtgevers vermelde gegevens, dat aspirant-kopers wordt aangeraden een eigen NVM-makelaar in te schakelen en zo nodig een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren.
- 5.5 Klagers hebben ingestemd met deze wijze van verkoop van de door hen gekochte woning en hebben zich, zoals door beklaagde geadviseerd, laten bijstaan door een deskundige en een bouwtechnische keuring laten uitvoeren op grond waarvan zij geen aanleiding hadden de koopovereenkomst te ontbinden.
- 5.6 In haar informatie aan aspirant-verkopers is beklaagde derhalve voldoende duidelijk wat van haar bij de verkoop verwacht mag worden en wat voor de aspirant-koper van belang is voor het plegen van eigen onderzoek.
- 5.7 Beklaagde heeft derhalve niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld door geen eigen verdergaand onderzoek te verrichten naar de juistheid van de aangeleverde gegevens en daar dan ook niet voor in te staan.
- 5.8 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. F.J.P. Veenhof, voorzitter, Th.A.W. Heijmeijer, lid, en mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op 11 februari 2013.

mr. F.J.P. Veenhof,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris

Van deze beslissing kan hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht worden ingesteld door:

- klager
- beklaagde,
- het Algemeen Bestuur van de NVM.

Het beroep moet binnen acht weken na dagtekening van de brief, waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden, worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, die binnen genoemde termijn door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht, dan wel door het Algemeen Bestuur moet zijn ontvangen.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

- a. **Per post**
Het postadres van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is: Postbus 280, 2000 AG Haarlem.
- b. **Bezorging**
Het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is gevestigd aan het adres Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.
- c. **Per fax**
Het faxnummer van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is: 023 – 5530260. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan de secretaris van de Centrale Raad in het vereiste aantal.