

Informatie aan niet-opdrachtgever. Bouwkundige staat. Mededelings- en onderzoeksplicht. Asbest.

De koper van een woning (klager) stelt dat de verkopend makelaar (beklaagde) onjuist c.q. onzorgvuldig heeft gehandeld omdat zij geen mededeling heeft gedaan van in de woning (mogelijk) aanwezig asbesthoudend materiaal.

De Raad komt tot de conclusie dat beklagde de koper tijdig en ook voldoende heeft geïnformeerd. De mededelingsplicht van de makelaar gaat niet zo ver dat zij uit eigen beweging nader onderzoek had moeten doen naar de door de verkoper verstrekte documentatie, waaronder een bouwkundig rapport. Bovendien heeft een verkoper weliswaar een informatieplicht, maar een koper evengoed een onderzoeksplicht. Op grond daarvan had klager dus zelf moeten onderzoeken of er asbesthoudend materiaal in de woning aanwezig en/of verwerkt was. Dit geldt temeer, nu alle door klager genoemde materialen, zichtbaar aanwezig waren en klager zich bij (de bezichtigingen voor) de aankoop liet adviseren/bijstaan door een deskundig aankoopmakelaar en een aannemer.

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

de heer mr. G., wonende aan de [adres], klager,

Tegen:

mevrouw V, verbonden aan [naam makelaarskantoor], gevestigd en kantoorhoudende
aan de [adres], gemachtigde: mr. H., [adres], beklagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden e-mail van 24 november 2015 (11.55 uur) met 6 bijlagen heeft klager een klacht ingediend tegen beklagde.
- 1.2. De NVM Consumentenvoorlichting heeft op die klacht gereageerd bij mailbrief van 8 december 2015, waarna klager middels aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden “klachtformulier” d.d. 9 mei 2016 de NVM Consumentenvoorlichting heeft verzocht om de klacht door te zenden aan de Raad van Toezicht.
- 1.3. Conform dat verzoek heeft de NVM Consumentenvoorlichting het dossier betreffende de klacht doorgezonden aan de Raad van Toezicht Oost. Die Raad achtte zich echter niet vrij om de klacht te behandelen omdat de echtgenoot van beklagde, de heer V tot 1 januari 2016 lid was van de Raad van Toezicht Oost. Derhalve heeft de NVM Consumentenvoorlichting de klacht ter verdere be- en afhandeling bij brief van 25 augustus 2016 doorgezonden aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.4. De gemachtigde van beklagde, mr. H., advocaat te N., heeft namens beklagde op 23 september 2016 een verweerschrift met 12 bijlagen ingediend. In aanvulling daarop heeft de gemachtigde van beklagde bij brief van 26 september 2016 aan de Raad ook nog een kopie van de koopovereenkomst met bijlagen betreffende het perceel/pand [adres], overgelegd.
- 1.5. De Raad heeft de klacht op haar zitting van 11 oktober 2016 behandeld en daarover toen gehoord:
 - de heer mr. G., klager
 - mevrouw V, beklagde, en haar gemachtigde.

1.6. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen zijn standpunt nader mondeling toegelicht en geantwoord c.q. gereageerd op vragen van de Raad.

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. Beklaagde trad op als verkopend makelaar met betrekking tot het aan mevrouw S.-A in eigendom toebehorend perceel/pand [adres].

2.3. Dit perceel/pand werd blijkens een respectievelijk op 11 maart 2015 door mevrouw B-S. en mevrouw C-S. als schriftelijk gevolmachtigden van mevrouw S.-A enerzijds en op 3 april 2015 door klager en zijn echtgenote, mevrouw B., anderzijds getekende koopovereenkomst door klager van mevrouw S.-A gekocht.

2.4. Bij de koop van het perceel/pand is de heer Z., verbonden aan [naam makelaarskantoor], als aankoopmakelaar voor klager opgetreden.

2.5. Het perceel/pand bevatte asbest c.q. asbesthoudende stoffen/materialen die noodzakelijkerwijs bij de herinrichting c.q. renovatie van het pand door en voor rekening van klager zijn verwijderd.

3. De klacht

- 3.1. Blijkens zijn aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden e-mail d.d. 24 november 2015 (11.55 uur) en daarbij behorende bijlagen richt klagers klacht zich “.....primair op het niet mededelen van de (zeer waarschijnlijke) aanwezigheid van een asbesthoudende onderlaag van het linoleum alsook de aanwezigheid van een zichtbare buis in de kelderruimte en de zichtbare aanwezigheid van een asbesthoudende plaat in de schouw. Hiermee heeft mevr. V jegens mij zeer onzorgvuldig gehandeld”.
- 3.2. Tijdens de hoorzitting op 11 oktober 2016 heeft klager verwezen naar zijn klachtbrief met bijlagen en benadrukt dat de heer D. van [naam van het makelaarskantoor van beklaagde] bij de destijdse bezichtiging met name níet expliciet gesproken heeft over een mogelijke asbesthoudende onderlaag van het linoleum in de kelderruimte.

4. Het verweer

- 4.1. In zijn bij de Raad ingediende verweerschrift d.d. 23 september 2016 stelt de raadsman c.q. gemachtigde van beklaagde concluderend als reactie/verweer op de klacht:

“[V] vermag niet in te zien dat zij klachtwaardig heeft gehandeld in deze zaak waar zij aspirant-kopers heeft voorzien van een bouwkundige rapportage, een uitgebreid ingevuld vragenformulier van de verkopers krachtens volmacht en vervolgens G. zich liet bijstaan door een eigen makelaar en nadien met een door hem aangezochte aannemer het huis tot tweemaal toe heeft bezocht en geïnspecteerd en G. vervolgens ook nog eens een niet voor misverstand vatbare asbestbepaling in de koopovereenkomst heeft geaccepteerd. Waar de ingeschakelde aannemer tot tweemaal toe het huis heeft geïnspecteerd en eerst nadien “in het werk” asbest aantrof, ziet [V] voorts niet in hoe zij dat als

verkopende makelaar met de gegeven informatie aan de weet had moeten komen”.

4.2. Tijdens de hoorzitting op 11 oktober 2016 heeft de gemachtigde van beklaagde verwezen naar het verweerschrift met bijlagen en nogmaals uitdrukkelijk aangegeven dat voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst door beklaagde aan klager de nodige stukken zijn verstrekt waaruit klager (tijdig) kón opmaken dat in het verkochte c.q. gekochte pand asbesthoudend materiaal aanwezig was.

5. **De beoordeling**

5.1. De klacht houdt in, kort en zakelijk gezegd, dat beklaagde onjuist c.q. onzorgvuldig heeft gehandeld omdat zij klager géén mededeling heeft gedaan van in de verkochte woning aan de [adres] aanwezig asbesthoudend materiaal en met name dan mogelijk asbesthoudend linoleum/zeil in het souterrain van de woning.

5.2. Op grond van de overgelegde stukken en daarop door partijen gegeven toelichtingen stelt de Raad het navolgende vast:

- i) beklaagde heeft klager voorafgaand aan de koop van de woning [adres] een verkoopbrochure verstrekt. In die brochure werd de ouderdom van de woning expliciet vermeld en in dat kader onder meer aangegeven dat er in de woning mogelijkerwijs asbesthoudend materiaal is verwerkt. Bovendien is expliciet verwezen naar een in opdracht van de verkopers door een onafhankelijk deskundige uitgevoerd bouwkundig onderzoek van de woning en daarvan opgemaakt rapport;
- ii) beklaagde heeft klager voorafgaand aan de koop van de woning een exemplaar van dat bouwkundig rapport d.d. 9 december 2013 verstrekt.

In het rapport is uitdrukkelijk aangegeven dat de woning asbestverdacht materiaal bevatte;

- iii) bij de door partijen getekende koopovereenkomst behoort een “Vragenlijst voor de verkoop van een woning” waarin door/namens verkoper ook expliciet aangegeven is dat er asbestverdachte materialen in de woning aanwezig zijn (antwoord op vraag 9.b.) èn aangegeven is dat er in het souterrain van de woning tussen 1955 en 1982 aangeschaft zeil achterblijft (antwoord op vraag 9.c.).
- iv) de asbesthoudende materialen waarop de klacht betrekking heeft waren, niet “verborgen” maar, zoals klager in zijn klachtbrief aangeeft en desgevraagd ter zitting nog heeft erkend, zichtbaar in de woning aanwezig;
- v) klager heeft zich bij de aankoop van de woning aan de [adres] laten adviseren/bijstaan door een aankoopmakelaar. Bovendien heeft klager de woning voorafgaand aan de koop ook met een aannemer bezichtigd.

5.3. Op grond van de hiervoor genoemde vaststellingen komt de Raad tot de conclusie dat beklagde klager tijdig en naar het oordeel van de Raad ook voldoende heeft geïnformeerd over in de woning verwerkt c.q. aanwezig, althans mogelijkwijs verwerkt c.q. aanwezig asbesthoudend materiaal.

5.4. De raad neemt daarbij in aanmerking dat de mededelingsplicht van de Makelaar niet zover gaat dat hij uit eigen beweging nader onderzoek had moeten doen naar de door verkoper aan hem verstrekte documentatie, waaronder het bouwkundig rapport (Vgl. Centrale Raad van Toezicht 28 april 2016, zaaknummer 16-2591 CRvT).

- 75.5. De Raad neemt daarbij bovendien ook in aanmerking dat een verkoper weliswaar een informatieplicht heeft , maar een koper evengoed een onderzoeksplicht. Op grond daarvan had klager dus zelf moeten onderzoeken of er asbesthoudend materiaal in de woning aanwezig en/of verwerkt was. Dit geldt in casu te meer, nu al de door klager genoemde materialen, waaronder ook het achterblijvend zeil zichtbaar aanwezig waren en klager zich bij (de bezichtigingen voor) de aankoop liet adviseren/bijstaan door een deskundig aankoopmakelaar en een aannemer.
- 5.6. Op grond van vorenstaande overwegingen komt de Raad dan ook tot de slotsom dat beklagde naar het oordeel van de Raad correct en met de van haar te verlangen zorgvuldigheid heeft gehandeld. De klacht dat beklagde onzorgvuldig zou hebben gehandeld treft derhalve geen doel.
- 5.7. Gelet op het vorenstaande, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsook de statuten van de NVM en de Erecode NVM, komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak.

6. Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:
- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris.