

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE
VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN
NVM.**

**Klacht over eigen aankoopmakelaar: asbest in aangekochte woning.
Bouwkundige keuring aangeraden.**

Klager koopt via inschakeling van een eigen aankoopmakelaar een woning. Bij de verbouwing daarvan stuit hij op asbest in de buitenmuren. Hij verwijt zijn makelaar dat deze hem niet op dit probleem heeft gewezen. In de bouwtekening komt het woord 'Eternit' voor.

De Raad van Toezicht acht de klacht ongegrond. De makelaar heeft zijn cliënt aangeraden een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Klager heeft de daartoe gemaakte afspraak afgezegd. Via een door klager zelf ingeschakeld bouwkundig adviseur zijn bouwtekeningen boven water gekomen waar het woord 'Eternit' in voorkomt. De makelaar hoefde in het kader van zijn bemiddeling niet de bouwtekeningen bij de gemeente op te vragen.

De Raad van Toezicht Noord geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **R. van B.**, wonende te L,

klager,

tegen

de heer **H. W.**, aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te L,

de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 7 februari 2017 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 30 mei 2017 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Door de makelaar is geen verweerschrift ingediend.
- 1.3. Ter zitting van 18 oktober 2017 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager
 - de makelaar, bijgestaan door zijn advocaat mr. P.G. Broekman
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Broekman heeft ter zitting notities ten behoeve van de mondelinge behandeling overgelegd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klager en zijn partner hebben de makelaar opdracht gegeven om te bemiddelen bij de aankoop van de woning B nr 04 74 te L. De woning was onderdeel van een erfenis.
- 2.3. Na bezichtiging en onderhandeling is op 31 mei 2016 een koopovereenkomst gesloten en de woning is op 19 juli 2016 aan klager geleverd. De koopprijs bedroeg € 275.000,--.
- 2.4. In september 2016 is klager begonnen met een verbouwing, onder meer van de keuken. Bij het verwijderen van een oude buitenmuur bleek dat in de muur asbest aanwezig was. Na onderzoek door een deskundige bleek in alle buitenmuren asbest aanwezig te zijn.

3. De klacht:

- 3.1. Klager is van mening dat de makelaar door zijn kennis van het aanbod op de woningmarkt in L en de leeftijd van de woning op de hoogte was, althans had moeten zijn van de aanwezigheid van asbest, respectievelijk het risico op die aanwezigheid, en klager daarover had moeten waarschuwen. De aanwezigheid van asbest was nu voor klager een onaangename verrassing, die pas na de koop, namelijk ten tijde van de verbouwing, bleek.
- 3.2. Klager wijst erop dat in het kader van het aankoopproces onder meer de bouwtekeningen van de woning beschikbaar waren, waarop de aanduiding “eternit” is te vinden. Zeker een deskundige als de makelaar moet weten dat de aanduiding “eternit” een zeer sterke indicatie is voor de aanwezigheid van asbest.
- 3.3. Dit alles geldt des te sterker, nu klager in het kader van het aankoopproces de makelaar uitdrukkelijk heeft geïnformeerd over zijn verbouwplannen.
- 3.4. De schade, die klager heeft geleden in het kader van extra werk rond de verbouwing bedraagt ca. € 27.500,--. Dat is echter nog zonder dat de woning verder gesaneerd is.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar geeft aan dat hij klager wel degelijk heeft gewezen op de mogelijkheid van aanwezigheid van asbest in de woning, gezien de leeftijd daarvan. Het is om die reden dat de makelaar expliciet heeft geadviseerd een bouwkundige keuring uit te laten voeren en de makelaar heeft klager ook een bureau daartoe geadviseerd, dat ervaring had met asbest. Een afspraak met het betreffende keuringsbureau is door bemiddeling van de makelaar tot stand gekomen.
- 4.3. Klager heeft die afspraak echter afgezegd, omdat hem die in verband met zijn werk niet uit kwam. Vervolgens heeft klager op eigen initia-

tief een keuring laten verrichten door een door hem zelf gekozen bureau. De makelaar is daarbij verder niet betrokken geweest, behalve dat hem gevraagd is op welke wijze bouwtekeningen ter beschikking zouden kunnen komen. De makelaar heeft in dat kader verwezen naar de gemeente en de aldus verkregen tekeningen zijn in afschrift ook aan de makelaar verzonden.

- 4.4. Naar aanleiding van het aan klager uitgebrachte bouwtechnisch rapport, waarvan de makelaar heeft kennisgenomen, heeft de makelaar nog aan klager laten weten dat daarin naar zijn oordeel sprake was van een tegenstrijdigheid, omdat enerzijds werd vermeld dat gevelisolatie niet aanwezig zou zijn, c.q. dat de aanwezigheid daarvan niet vast te stellen zou zijn. Die twee mededelingen sluiten elkaar immers uit. Het is de makelaar niet bekend of klager met deze constatering nog verder iets heeft gedaan. In ieder geval blijkt een en ander geen reden voor klager te zijn geweest om af te zien van de aankoop van de woning.
- 4.5. Aldus is de makelaar van mening dat hij klager wel degelijk afdoende heeft gewaarschuwd voor het risico van aanwezigheid van asbest in de woning. Nu de makelaar geen bouwkundige is, heeft hij uitdrukkelijk een bouwtechnische keuring geadviseerd, een bureau daartoe aanbevolen en bemiddeld bij een afspraak daarmee. Dat klager die afspraak heeft afgezegd en zelf een keuring heeft laten uitvoeren heeft er toe geleid dat de makelaar het zicht verder verloor, zij het dat hij naar aanleiding van het rapport nog expliciet een opmerking heeft gemaakt.
- 4.6. De makelaar wijst er op dat hij pas in een later stadium, namelijk in het kader van de bouwtechnische keuring, kennis heeft genomen van de bouwtekeningen. Omdat er toen al sprake was van de betrokkenheid van een bouwtechnisch bureau heeft de makelaar er van af gezien die tekeningen te bestuderen en daarover opmerkingen te maken. De makelaar is immers zelf geen bouwkundige.
- 4.7. Ten slotte wijst de makelaar er op dat er ook veel woningen zijn, gebouwd rond dezelfde tijd als de onderhavige woning, die geen asbest bevatten.
- 4.8. De makelaar is dan ook van oordeel dat hem geen verwijt treft.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar H. W. te L.; deze aangesloten bij is de NVM en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. Uitgaande van het feit dat van een makelaar niet gevergd wordt dat hij bouwkundige is, past het in een juiste taakuitvoering dat de makelaar het risico op de aanwezigheid van asbest op basis van zijn kennis en ervaring constateert en vervolgens adviseert ter zake deskundig advies in te winnen. Nu de makelaar aldus heeft gehandeld, treft hem ter zake geen verwijt.
- 5.3. De raad stelt vast dat een makelaar niet verplicht is om in het kader van een aankoopopdracht de bouwtekeningen van de aan te kopen woning te bestuderen. De raad stelt vast dat de makelaar in deze zaak wel de beschikking had over de bouwtekeningen, maar dat was pas in een later stadium en ter gelegenheid van de uit te voeren bouwtechnische keuring. De raad acht het onder die omstandigheden dan ook niet verwijtbaar dat de makelaar, als niet-bouwkundige, zelf geen studie heeft gemaakt van de tekeningen, zodat hem evenzeer niet verweten kan worden dat hij aan de hand van de aanduiding “Eternit” niet heeft geconstateerd dat er sprake zou zijn van asbest. Gegeven het feit dat in dat stadium een bouwtechnische keuring plaatsvond, ligt het voor de hand dat de makelaar een dergelijke conclusie over heeft gelaten aan de deskundige.
- 5.4. Ook in dit opzicht treft de makelaar dus naar het oordeel van de raad geen verwijt, waarbij de raad meeweegt dat de makelaar later nog een opmerking heeft gemaakt over een onduidelijke passage in het bouwkundige rapport. Nu het ging om een rapport, opgesteld door een bouwkundige, die door klager zelf was uitgezocht, strekte de verantwoordelijkheid van de makelaar naar het oordeel van de raad niet verder. Het was aan klager zelf om op basis van het aan hem uitgebrachte bouwkundig rapport een beslissing te nemen over het al of niet laten doorgaan van de koop.
- 5.5. Naar het oordeel van de raad heeft de makelaar op juiste wijze gehandeld in het kader van zijn aankoopopdracht en treft hem geen verwijt voor het feit dat achteraf klager blijkbaar toch nog verrast was

door de aanwezigheid van asbest in de woning en daardoor schade heeft geleden. De raad acht de klacht dan ook ongegrond.

6. Uitspraak:

6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, op 18 oktober 2017.

mr. W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Essentie

De aankopend makelaar adviseert een bouwtechnische keuring, die wordt uitgevoerd door een deskundige, uitgezocht door de klager (de koper/opdrachtgever van de makelaar). Na de overdracht blijkt bij een verbouwing asbest in de buitenmuren aanwezig, met alle extra kosten van dien, en klager verwijt de makelaar daar niet of onvoldoende op te hebben gewezen. De Raad acht de klacht ongegrond, omdat de makelaar heeft voldaan aan zijn taak door een bouwtechnische keuring te adviseren. Als daaruit niet of onvoldoende duidelijk de aanwezigheid van asbest is gebleken, is dat niet aan de makelaar te verwijten. Het feit dat de makelaar de bouwtekeningen, waaruit aanwijzingen voor de aanwezigheid van asbest blijken, ten tijde van de keuring in afschrift heeft ontvangen doet daaraan niet af.

Trefwoorden

Belangenbehartiging opdrachtgever, aankoopopdracht, bouwkundige- en onderhoudstoestand, asbest, bouwkundig advies, deskundigheid,