

Asbest in gekochte woning.

Klagers hebben belangstelling voor een woning die beklagde in verkoop heeft. Zij stellen uitdrukkelijk dat voor hen cruciaal is dat de woning geen asbest bevat. De bepaling over vrijwaring van eventueel asbest ten gunste van verkoper is voor hen onaanvaardbaar. Verkoper stemt in met een voor klager acceptabeler verklaring. De makelaar stelt verder dat in woningen als deze asbest eigenlijk nooit voorkomt. Een door klager ingeschakelde aannemer constateert geen aanwezigheid van asbest. Nadat klagers de woning betrokken hebben ontdekken zij dat zich in de spouwmuren asbest bevindt. Zij verwijten de makelaar onjuiste voorlichting.

De raad van toezicht is van oordeel dat nu de verkoper van niets wist, de aannemer geen asbest waarnam en uit de beschikbare documentatie niet viel op te maken dat er mogelijk asbest in de woning was verwerkt, de makelaar geen verwijt treft.

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

de heer **L. van E.** en mevrouw **G. van E-van der V.**, beiden wonende te E, klagers,

tegen

de heer **A. de H.**, lid van de vereniging, kantoorhoudende te E, de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 26 januari 2015 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 12 februari 2015 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 4 maart 2015 met bijlage heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 15 april 2015 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - de heer en mevrouw Van E, vergezeld van hun dochter mevrouw H. A-van E en haar echtgenoot;
 - de makelaar in persoon, vergezeld van zijn echtgenote.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op

grond van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.

- 2.2. De makelaar had opdracht te bemiddelen bij de verkoop van het woonhuis aan de A-laan 28 te E. Klagers waren in deze woning geïnteresseerd.
- 2.3. In de brochure is vermeld dat de woning geen asbest bevat. Na bezichtiging is de koop gesloten en heeft de makelaar een concept koopovereenkomst opgesteld. In dat concept is ten aanzien van asbest in artikel 6.4.3 opgemerkt dat aan verkoper niet bekend is of in de woning asbest is verwerkt. Het daaropvolgende artikel 6.4.3.1 bepaalt dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen speciale maatregelen moeten worden genomen, waarmee de koper verklaart bekend te zijn en hij tevens de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- 2.4. Klagers hebben laten weten dat deze clausules voor hen onaanvaardbaar zijn. Niet alleen door het (financiële) risico dat zij met zich meebrengen, maar meer nog omdat klagers absoluut een asbestvrije woning wilden kopen.
- 2.5. Teneinde de transactie toch te laten doorgaan heeft de makelaar, na overleg met de verkoper als zijn opdrachtgever, het bedoelde artikel 6.4.3 in de koopovereenkomst gewijzigd, zodat dit luidt: “Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Verkoper garandeert dat er geen asbest aanwezig is in en om de woning”. De makelaar heeft voorts had aangegeven dat de aanwezigheid van asbest in het onderhavige type woning (houtskeletbouw) van deze ouderdom (bouwjaar 1978) buitengewoon onwaarschijnlijk is en toen een aannemer, die op verzoek van klagers de woning ten behoeve van een verbouwing heeft bezocht eveneens geen asbest constateerde, hebben klagers de koopovereenkomst ondertekend.
- 2.6. Nadat klagers in het pand waren gaan wonen, ontdekten zij een grote hoeveelheid lastig te verwijderen asbest, namelijk in de spouwmuren. Verwijdering daarvan zou ca. € 50.000,-- kosten.

3. De klacht:

- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat hij hen ten onrechte heeft gerustgesteld over het al dan niet aanwezig zijn van asbest in de woning. Klagers hebben achteraf vernomen dat de stelling van de makelaar dat in het jaar waarin deze houtskeletbouw-woning werd gebouwd al lang geen asbest meer werd gebruikt, onjuist was. Nu klagers uitdrukkelijk naar de aanwezigheid van asbest hadden gevraagd, zelfs nu de brochure vermeldt dat er geen sprake is van asbest, was het de makelaar duidelijk dat klagers de afwezigheid van asbest van cruciaal belang achtten. Daarom waren zij erg teleurgesteld door de bepalingen in de eerste versie van de koopovereenkomst. Maar ook de tweede versie van die koopovereenkomst

bleek achteraf onvoldoende, omdat ondanks de daarin gegeven garantie toch asbest in de woning aanwezig bleek. Deze garantie had naar het oordeel van kopers om die reden niet afgegeven mogen worden en zij verwijten dat de makelaar.

- 3.2. Klagers wijzen er nog op dat de makelaar eerst kort nadat zij bij hem hadden geklaagd over de aanwezigheid van asbest - namelijk op 28 november 2014 - bouwtechnische informatie bij de gemeente heeft gevraagd waaruit duidelijk blijkt dat er asbest gebruikt is bij de bouw.
- 3.3. In algemene zin stellen klagers vast dat de communicatie met de makelaar stroef en niet bevredigend is verlopen.

4. **Het verweer:**

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar stelt voorop dat hij naar eer en geweten heeft gehandeld. Niet alleen had de verkoper, zijn opdrachtgever, bevestigd dat er geen asbest aanwezig was, ook bij inspectie bleek geen asbest waarneembaar. Voorts gaf de documentatie, die de makelaar door zijn opdrachtgever werd overhandigd, geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat er asbest in de woning was verwerkt. De makelaar geeft daarbij aan dat het op zich zelf niet standaardprocedure is om, zonder dat daartoe aanleiding is, alle bouwtechnische informatie bij de gemeente op te vragen. Dat verklaart waarom de makelaar dat pas na de overdracht heeft gedaan, namelijk toen bleek dat er sprake was van asbest.
- 4.3. Het was de makelaar wel duidelijk dat de afwezigheid van asbest voor klagers belangrijk was. Daarom heeft hij hen geadviseerd ter zake een expert in te schakelen. In het kader van de onderhandelingen is ook een aannemer in de woning geweest en die heeft bevestigd dat hij geen asbest kon waarnemen.
- 4.4. Bij de opstellen van de koopakte heeft de makelaar de standaardclausule ten aanzien van de aanwezigheid van asbest opgenomen (de zgn. vrijwaringsclausule) voor gebruik ten behoeve van een opdrachtgever/verkoper. Toen dat een breekpunt leek te worden, heeft de makelaar met zijn opdrachtgever overlegd en hem afgeraden de gevraagde garantie af te geven. Omdat de verkoper er geen gevaar in zag, is hij toch akkoord gegaan met de garantie, zoals die in de definitieve versie van de koopovereenkomst is opgenomen.
- 4.5. De makelaar erkent dat de communicatie met klagers stroef en lastig is geweest, maar dat kwam (ook) door de opstelling van klagers. Zij maakten de makelaar allerlei verwijten, op een onaangename en onzakelijke wijze. Uiteindelijk is het zo dat het op de weg van klagers ligt om de verkoper aansprakelijk te stellen, op grond van de door laatstgenoemde afgegeven garantie. Vastgesteld moet worden

dat de aanwezigheid van asbest voor alle betrokken partijen een (onaangename) verrassing was. De makelaar betwist dat hij de onderhavige koop heeft doorgedrukt, maar dat die mogelijk bleek toen verkoper als zijn opdrachtgever bereid bleek de gevraagde garantie af te geven.

5. **Beoordeling van het geschil:**

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar A. de H., verbonden aan De H Makelaars te E; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 01 Apeldoorn en Epe. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De raad stelt voorop dat de makelaar primair de belangen van zijn opdrachtgever - de verkoper - en niet die van klagers diende te behartigen. Gegeven de uitdrukkelijke mededeling van de verkoper dat er geen sprake was van asbest in de woning, het feit dat tijdens een inspectie de asbest niet kon worden waargenomen en voorts uit de beschikbare documentatie geen aanwijzing gaf voor de aanwezigheid van asbest, acht de raad het verdedigbaar dat de makelaar ervan heeft afgezien om bouwtechnische informatie bij de gemeente op te vragen. De raad stelt vast dat bij de verkoopdocumentatie geen bouwtekening was gevoegd, maar het is de vraag of daarop de aanwezigheid van asbest waargenomen had kunnen worden.
- 5.3. Weliswaar betwisten klagers de stelling van de makelaar dat in houtskeletbouw-woningen uit dezelfde periode als de onderhavige woning geen asbest meer werd gebruikt, maar de raad stelt vast dat er ook een aannemer vóór het sluiten van de koop naar de woning heeft gekeken, die evenzeer geen reden heeft gezien tegen de mogelijke aanwezigheid van asbest te waarschuwen.
- 5.4. De raad stelt vast dat de in de definitieve koopovereenkomst opgenomen garantie-clausule omtrent de afwezigheid van asbest in hoge mate tegemoet komt aan de belangen van klagers.
- 5.5. Het feit dat de makelaar primair de belangen van de verkoper moest behartigen had er, gezien het cruciale belang dat klagers hechten aan de afwezigheid van asbest, naar het oordeel van de raad toe moeten leiden dat zij zelf een deskundige in de arm hadden genomen om op die wijze afdoende zekerheid te krijgen over de afwezigheid van asbest. In dit verband concludeert de raad uit stellingen van klagers dat zij de door de verkoper gegeven garantie in absolute zin en niet in juridische zin hebben opgevat. De garantie in juridische zin betekent immers niet dat er nimmer sprake kan zijn van asbest in de woning, maar betekent dat, indien er sprake zou blijken te zijn van asbest, de verkoper de (financiële) gevolgen daarvan heeft te dragen. Door te concluderen dat de in de koopovereenkomst opgenomen garantie betekende dat er nimmer asbest in de woning aanwezig zou kunnen zijn, hebben klagers een te vergaande betekenis aan die clausule toegekend en dat kan

naar het oordeel van de raad de makelaar niet worden verweten.

- 5.6. Op basis van de vastgestelde feiten en omstandigheden concludeert de raad dat het onderhavige verkooptraject niet vlekkeloos is verlopen, maar dat de makelaar niet een zodanig verwijt treft, dat ingrijpen door de tuchtrechter in de vorm van grondverklaring van de klacht oplegging van een maatregel gerechtvaardigd is.
- 5.7. De raad verklaart de klacht dan ook ongegrond.

6. **Uitspraak:**

- 6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. J. van der Hulst, voorzitter, drs. J. Berger MRE, lid en mr. H.R. Quint, secretaris, op 15 april 2015.