

Zaaknummer: 19-066
Datum uitspraak: 9 januari 2020

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te N,
Klager

tegen

Y,
h.o.d.n. M
gevestigd te E,
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar
gemachtigde: xxxxx,

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 13 juni 2019;
 - het verweerschrift van Beklaagde van 12 juli 2019;
 - de ontbrekende stukken van 3 oktober 2019, behorende bij het verweerschrift van 12 juli 2019;
 - de aanvulling op de klacht met bijlagen van 22 oktober 2019;
 - de aanvulling op het verweerschrift van Beklaagde van 15 november 2019.

1.2. Op 27 november 2019 heeft de voorzitter van het tuchtcollege, na ontvangst van het antwoord van Beklaagde, partijen laten berichten dat naar zijn oordeel deze klachtzaak geschikt is voor de schriftelijke afdoening als voorzien in artikel 5.6 van het Reglement op de tuchtrechtspraak. Partijen hebben zich daartegen niet verzet. Het onderzoek in de klachtzaak is na ontvangst van het verweer van 15 november jl. gesloten, waarna het tuchtcollege zich is gaan beraden. De uitspraak is nader bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam M, gevestigd te E. Beklaagde is lid van VBO Makelaar sinds xx-xx-xxxx.

2.2. Op 15 september 2016 hebben verkopers van de woning gelegen aan xxxxx te xxxxx, hierna ook: de woning, een opdracht tot bemiddeling bij verkoop verstrekt aan Beklaagde.

2.3. Op 3 augustus 2018 is de koopovereenkomst met betrekking tot de woning door Klager en verkopers ondertekend, waarna de woning op 26 november 2018 door Klager in eigendom verkregen.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht van 13 juni jl. bestaat uit twee delen. Het eerste deel van de klacht betreft de gebreken die Klager heeft geconstateerd na de eigendomsoverdracht op 26 november 2018:

- het in slechte staat verkerende schilderwerk van de boeidelen, alsmede
- een lekkage bij de lichtkoepels.

Klager stelt dat de woning door verkopers aan hem was verkocht onder de nadrukkelijke vermelding dat de woning in "perfecte staat van onderhoud" verkeerde. Klager wijst ter onderbouwing naar de verkoopbrochure, waar op pagina 7. staat vermeld: "Perfect onderhouden woning", alsmede de toezegging (en daarmee verwachting) tijdens de bezichtiging dat het recentelijk gedane schilderwerk "minimaal vijf jaar, tot maximaal negen jaar mee moest kunnen".

Dit zou naar mening van Klager invloed hebben gehad op zijn uiteindelijke biedprijs van € 340.000 voor de woning.

3.2. Begin januari 2019 heeft Klager deze gebreken kenbaar gemaakt aan Beklaagde en verkopers, met het verzoek aan verkopers de herstellkosten daarvan voor

hun rekening te nemen. Verkopers hebben vervolgens iedere aansprakelijkheid van de hand gewezen.

3.3. Klager verwijt Beklaagde deze handelswijze door verkopers zo te hebben geadviseerd aan verkopers. Voorts verwijt hij Beklaagde dat deze heeft aangegeven zelf geen enkele verantwoordelijkheid in deze te hebben, hetgeen Klager feitelijk onjuist vindt. Naar zijn mening is sprake van een schending van de verantwoordelijkheden en ethische verplichtingen van een VBO makelaar. Dit gezien de nadrukkelijke uitspraken naar Klager over de goede staat van onderhoud van de woning door Beklaagde. Het behoort tot de taken van een goed makelaar om erop toe te zien dat wat is overeengekomen tussen verkopers en kopers ook wordt nagekomen.

3.4. Het tweede deel van de klacht ziet op dat Klager van mening is dat er sprake is van schending van de informatieplicht naar Klager door verkopers en Beklaagde. Op 8 oktober 2018 heeft er achter de woning een ongeval met een tankauto plaatsgevonden, waarbij de tankauto is omgeslagen en 28.000 liter brandstof naar de omgeving is gelekt. De provincie Flevoland heeft ten gevolge daarvan dat deel van de weg alsmede de omliggende grond afgegraven en gesaneerd. Tijdens die werkzaamheden is de oude groenstrook gelegen achter de woning, verdwenen, met een kale vlakte als resultaat waardoor een direct zicht is ontstaan vanuit de woning op de weg alsmede een verhoogde geluidsdruk van het verkeer. Klager verwijt verkopers en Beklaagde dat zij hem hiervan bewust niet op de hoogte hebben gesteld, ondanks de uitgebreide communicatie die heeft plaatsgevonden tussen de Provincie Flevoland en verkopers.

3.5. Samenvattend is Klager van mening dat Beklaagde zich als begeleidend makelaar richting Klager onprofessioneel en onethisch heeft gedragen, hetgeen naar zijn mening heeft geresulteerd in financiële en emotionele schade. Beklaagde zou in strijd hebben gehandeld met de statuten, reglementen en de Beroeps- en Gedragscode van de Vereniging VBO-makelaar.

3.6. In zijn brief van 22 oktober 2019 geeft Klager een aanvulling op zijn klacht. Hij heeft naar zijn zeggen met het laten verrichten van een bouwkundige keuring alles gedaan om aan zijn onderzoeksplicht te voldoen. Naar zijn mening is de bouwkundige keuring slechts een zaak tussen hem als opdrachtgever en de bouwtechnische keurder. Verkopers, noch Beklaagde kunnen enige rechten aan de uitgevoerde bouwkundige keuring ontlenen. Het rapport zegt Klager slechts ter informatie aan verkopers te hebben toegezonden, niet om deze anderszins te (laten) gebruiken. De afwijking in het keuringsrapport ten opzichte van de werkelijke situatie wat de staat van het schilderwerk en de koepels betreft wijt Klager aan het mogelijk niet zichtbaar zijn van de staat van het schilderwerk ten tijde van de keuring doordat het pas geschilderd was dan wel dat de keurder is tekortgeschoten in een zorgvuldige keuring.

3.7. Klager is van mening dat de door hem ingeschakelde vakschilder gezien zijn reputatie voldoende kundig geacht mag worden om een onderbouwd oordeel te geven over de kwaliteit van het schilderwerk en de aard en omvang van de schade. Er was naar zijn mening geen reden te twijfelen aan het advies van de schilder om alles kaal te schuren en opnieuw te schilderen.

3.8. Klager herhaalt in de aanvulling op de klacht dat Beklaagde als begeleider van verkopers een verantwoordelijkheid heeft om de verkoop conform wat is overeengekomen af te handelen. Beklaagde had naar zijn mening verkopers behoren te adviseren om na te komen wat was overeengekomen.

Wat betreft het weghalen van de bosrand vult Klager aan dat het ongeluk met de vrachtauto wel degelijk gevolgen heeft gehad voor de directe woonomgeving en tevens invloed heeft gehad op de waarde van de woning. Beklaagde had als vertegenwoordiger van verkopers hiervan melding moeten maken aan Klager. Het planten van een heg was niet meer dan een noodmaatregel.

3.9. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. De klacht betreft een verwijt aangaande het handelen door een VBO lid. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Klager kan worden aangemerkt als belanghebbende. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht ontvankelijk.

Verdere beoordeling van de klacht

4.2. Klager verwijt Beklaagde in het eerste deel van zijn klacht dat na de eigendomsoverdracht door hem gebreken aan de woning zijn geconstateerd wat betreft het schilderwerk en de lichtkoepel, terwijl in de verkoopbrochure de woning werd aangeboden als 'perfect onderhouden', tijdens de bezichtiging de kwaliteit van het schilderwerk is aangeprezen en Beklaagde verkopers heeft geadviseerd elke aansprakelijkheid voor eventuele de schade in deze af te wijzen.

4.3. In de koopovereenkomst is onder meer bepaald:
"Artikel 6: Staat van de onroerende zaak, Gebruik

6.1.

De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn."

4.4. Het is aannemelijk dat de woning is overgedragen in de staat zoals deze was ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. De geconstateerde gebreken zijn niet van dien aard dat deze plots zijn ontstaan. Koper heeft de woning in de staat ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst aanvaard, derhalve inclusief de aanwezige kwaliteit van het schilderwerk en de lichtkoepel.

4.5. Het staat tussen partijen vast dat het schilderwerk van de woning kort voor de verkoop was vernieuwd. Ook in de beleving van Klager zag het schilderwerk er goed uit. Dit wordt bevestigd door het bouwkundig onderzoek dat in opdracht van Klager is uitgevoerd. De bouwkundige kwalificeert het schilderwerk buiten als goed.

4.6. Het is een bekend gegeven dat goed schilderwerk circa 6 tot 9 jaar mee gaat. Als verkoper of Beklaagde het met die bewoordingen heeft aangeprezen (hetgeen overigens niet vaststaat) is dat niet verwijtbaar.

4.7. Wat betreft de lichtkoepel wordt niet betwist dat er ten tijde van de verkoop geen gebreken zichtbaar waren. Dit wordt bevestigd door het bouwkundig rapport, waarin met betrekking tot de lichtkoepel – en ook de algehele bouwkundige toestand – geen opmerkingen worden gemaakt. Nu ook niet aannemelijk is gemaakt dat verkoper of Beklaagde met betrekking tot de lichtkoepel informatie hebben achtergehouden, dient de lekkage te worden aangemerkt als een verborgen gebrek waarvoor verkoper, laat staan de Makelaar verantwoordelijk kan worden gehouden.

4.8. Het tuchtcollege acht de klacht met betrekking tot schilderwerk en dakkoepel dan ook niet gegrond.

4.9. De melding van Klager van de geconstateerde gebreken is door de makelaar opgepakt en besproken met zijn opdrachtgevers, waarna er een adequate reactie is gegeven aan Klager. Beklaagde heeft bij wijze van nazorg zijn opdrachtgevers geadviseerd, nadat deze door Klager waren aangesproken. Hij heeft, zo stelt Klager, zijn opdrachtgevers geadviseerd niet in te gaan op de aansprakelijkstelling. Los van het feit of dit zo ook echt is geschied, is het advies door Beklaagde om aansprakelijkheid af te wijzen niet onrechtmatig tegen Klager. Beklaagde trad op als adviseur en belangenbehartiger van zijn opdrachtgevers, hetgeen ook van hem als professioneel makelaar werd verwacht.

In de VBO Beroeps- en Gedragscode staat immers vermeld:

"Het lid van VBO Makelaar beschermt en bevordert uitsluitend de belangen van zijn opdrachtgever.

4.10. In het tweede deel van de klacht verwijt Klager Beklaagde dat deze hem niet heeft geïnformeerd ten aanzien van het ongeluk met de tankauto op de openbare weg gelegen achter het perceel waar de woning op staat.

4.11. Het tuchtcollege stelt voorop dat kort na het ongeval met de tankwagen zich de gevolgen nog niet zeer ernstig lieten aanzien. Pas geruime tijd later bleek dat om verdere milieuschade te voorkomen een gedeelte openbaar groen moest worden verwijderd. De gemeente heeft daarna in nieuwe beplanting voorzien maar die biedt vooralsnog niet de woonwaarde zoals verbonden aan de beplanting ten tijde van de aankoop.

4.12. Ten aanzien van het gebeuren met de vrachtauto en de gevolgen daarvan, herkent het tuchtcollege geen situatie waarin het op de weg van de makelaar lag dat deze Klager had behoren te informeren. De gewijzigde staat betrof niet (het perceel van) de woning, maar het perceel erachter, er werd nog steeds hetzelfde in eigendom geleverd en de wijziging in de omgeving was niet van dien aard dat dit naar verwachting invloed heeft gehad op de waarde van de woning. Van een professioneel tekortschieten door Beklaagde jegens Klager is geen sprake. Ook hier geldt zoals overwogen onder 4.9 dat (verkopende) makelaar de belangenbehartiger is van de verkopers.

4.13. Ook dit onderdeel van de klacht is mitsdien ongegrond. Dit voert tot de conclusie zoals hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en mr. A.P. Hoogendoorn op 9 januari 2020 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter