

## DE KLAAGMUUR VAN DE MAKELAAR

U zal het zelf ook wel ondervonden hebben. Een makelaar moet niet alleen bouwkundige en juridische kennis bezitten maar bovendien de gelukkige eigenaar zijn van een dikke huid. Het lijkt een nationale volkssport geworden om de makelaar de schuld te geven. Minstens moet de makelaar alle klachten aanhoren die er geuit kunnen worden over een gedane deal. Uw collega Ad Viseur weet dat als de beste. Ad Viseur vertelt zijn vrienden dat een makelaar allerlei attributen heeft. Naast de Volvo stationcar ("dat oogt degelijk"), het elektronisch meetapparaat, de schroevendraaier of het zakmes om rot hout te ontmaskeren wijst Ad Viseur dan ook naar een blinde muur in zijn kantoor. "Dat is mijn klaagmuur", aldus Ad. In de onderstaande geschiedenis uit de wonderen van de praktijk leest u dat een dergelijke klaagmuur een onverwacht gevaar meebrengt.

## ALWEER TEVREDEN MENSEN

Ad Viseur heeft bemiddeld bij de totstandkoming van de verkoop van een woonhuis met aanbouw. Het betreft een woonhuis uit 1935. De woning ligt in een leuke wijk. Er zijn allerlei charmante details. Althans, de één noemt het charmante details en de ander moppert dat de woning gewoonweg niet gemoderniseerd is. Maar smaken verschillen. Zo kon ook de smaak verschillen over de aanbouw. Die was drie jaar geleden gerealiseerd. Eigenlijk paste de aanbouw niet werkelijk bij de jaren dertig-woning. Het was een pukkel die enigszins detoneerde. Ad vond die aanbouw maar niks. Maar ja, hij trad op voor de verkoper. Dus vertelde Ad aan kandidaat kopers dat het huis nog vele authentieke en originele details bezit en recent zelfs was uitgebreid met een bijzondere *antichambre*. Wat nou eigenlijk een *antichambre* is wist Ad niet. Hij vond

het echter wel een mooi woord en het deed bijzonder chic aan. Het huis viel bij veel mensen in de smaak. Het was dan ook niet moeilijk om een koper te vinden. De heer en mevrouw Van Elsen werden de gelukkige nieuwe eigenaar. Zij waren bijzonder blij met hun nieuwe bezit.

## **OUDERDOM**

Viseur nam bij dergelijke woningen in de koopakte de "ouderdomsclausule" op. Hij stelde in de koopakte vast dat de woning een zekere ouderdom heeft en dat de kopers zich dit realiseren. De ouderdom betekent, aldus de koopakte, dat de bouwmaterialen gedateerd zijn en niet beantwoorden aan de maatstaven van de moderne tijd. De kopers vonden een dergelijke bepaling allang best. Zij zagen natuurlijk ook wel dat een jaren-dertig woning heel wat anders is dan een Vindex-hut. Juist daarom waren zij zo gecharmeerd van het woonhuis. En dan nog wel een jaren-dertig woning met een echte antichambre, wat dat dan ook moge zijn!

## **DE KLAAGMUUR**

Reeds na twee maanden kreeg Ad echter een telefoontje van de heer en mevrouw Van Elsen. Zij hadden vrienden op bezoek die werkzaam zijn in de bouw. Zij kregen van hen te horen dat er een scheur zat in de aanhechting tussen aanbouw en woonhuis. Eerder hadden zij deze scheur niet gezien. Ad hoorde het verhaal aan en hij verzekerde hen dat het slechts zou gaan om zogenaamde zetscheuren. Enkele maanden later kwamen de kopers weer terug bij Ad. Zij meenden dat de scheurvorming toenam. Ad hoorde het verhaal aan maar kon zich weinig voorstellen van het probleem. De kopers schakelden een deskundige in. De deskundige meende dat de scheurvorming ontstaan was omdat de aanbouw, anders dan het woonhuis zelf, niet met heipalen is

gefundeerd maar met een betonplaat. De betonplaat zakte nog steeds en daardoor zakte ook de aanbouw nog altijd mee. De aanhechting tussen aanbouw en woonhuis scheurde om die reden.

Ad vond het allemaal wel vervelend maar hij voelde zich niet aangesproken. Voor Ad ging het om een typische klaagmuurklant. Ad deed er niets mee.

De kopers maakten zich hoe langer hoe meer druk over de scheuren. Uiteindelijk, veertien maanden na de overdracht, stelden de kopers de verkopers schriftelijk op de hoogte van hun klachten en stelden zij de verkopers aansprakelijk. De verkopers reageerden uiterst verbaasd. Zij hadden niet gedacht dat er na zo'n lange tijd nog problemen zouden opduiken. Bovendien voelden zij zich niet aansprakelijk. Het feit dat de aanbouw gefundeerd is op een betonplaat en niet is onderheid met palen was naar hun mening niet een gebrek in de zin van de koopakte. De verkoper is immers slechts aansprakelijk voor gebreken die van dien aard zijn dat de verkochte zaak niet meer geschikt is voor het voorgenomen gebruik, in het onderhavige geval als woonhuis. Daarvan was volgens de verkopers geen sprake.

### **KLACHTPLICHT**

De kopers lieten het er niet bij zitten. Zij dagvaardden de verkopers voor de rechter. De verkopers hadden een tweeledig verweer. Allereerst wezen zij er op dat de kopers, de heer en mevrouw Van Elsen, niet binnen bekwame tijd geklaagd hebben over het vermeende gebrek. De wet eist dat nu eenmaal. Subsidiair stelden zij dat het gebrek niet werkelijk een gebrek is althans dat de kopers zelf eerder hadden moeten onderzoeken hoe de aanbouw indertijd was gerealiseerd.

De rechter stelde de verkopers op beide onderdelen in het gelijk. Allereerst overwoog de rechter nadrukkelijk dat een bemiddelingsovereenkomst eindigt na het sluiten van de koopovereenkomst. Een makelaar is niet een vertegenwoordiger. Bovendien is de verhouding tussen makelaar en zijn opdrachtgever na verloop van tijd geëindigd. De heer en mevrouw Van Elsen waren daarom simpelweg aan het verkeerde adres toen zij klaagden bij Ad Viseur. Door pas veertien maanden na het ontdekken van het vermeende gebrek zich te wenden tot de verkopers zelf waren zij te laat. De verkopers mochten er op vertrouwen dat er geen gebreken meer zouden zijn. Bovendien oordeelde de rechter dat de kopers onvoldoende onderzoek hebben verricht naar de aanbouw, nog daargelaten de vraag of het ging om een gebrek aan de fundering.

Ad Viseur weet nu dat zijn "klaagmuur" weliswaar voorziet in een dringende behoefte van allerlei mensen die hun nood bij hem willen lenigen, maar óók dat het simpelweg klagen bij Ad tot nare consequenties kan leiden. Niet zozeer voor Ad, maar wel voor de klagers. Die blijken immers bij hem aan het verkeerde adres te zijn. *(De namen zijn gefingeerd)*

Mr. J.A.M. van de Sande, advocaat te Rotterdam

Tel.: 010 - 436.51.51.

Fax : 010 - 436.02.72.