



18-123 RvT Oost

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Ontvankelijkheid. Civielrechtelijke schikking staat tuchtrechtelijke beoordeling niet in de weg. Mededelingsplicht. Verkopend makelaar verzuimt aan te geven dat het verkochte object een bedrijfswoning betreft.

Klager heeft zijn woning via beklaagde verkocht. Na de verkoop zijn er problemen ontstaan omdat de woning een bedrijfswoning is en de koper daarvan niet op de hoogte was. Uiteindelijk is met de kopers een schikking getroffen en is de verkoop alsnog doorgegaan. Klager verwijt beklaagde dat hij heeft nagelaten om aan te geven dat de woning een bedrijfswoning is. De Raad acht de klacht gegrond. Beklaagde heeft nagelaten om in de verkoopbrochure en in de koopakte op te nemen dat de woning slechts als bedrijfswoning kan worden gebruikt. Dit is een ernstige fout. Het feit dat een civielrechtelijke procedure in een schikking is geëindigd, doet niet af aan het feit dat tuchtrechtelijk laakbaar is gehandeld. Klager heeft er belang bij dat dat door de Raad als tuchtrechter wordt vastgesteld en is daarom ontvankelijk in zijn klacht.

Beslissing van 9 november 2018

Inzake de klacht van

[A],
wonende te B.,
klager,

tegen

[Makelaarskantoor X],
gevestigd te B.,
beklaagde,
gemachtigde: mr. [Y].

In deze beslissing zal klager '[A]' en zal beklaagde '[X]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klachtstukken, te weten: de brief van 24 april 2018 (met bijlagen genummerd A tot en met N), een ongedateerde brief van de Rechtbank Gelderland met als bijlage het tussenvonnis van de Rechtbank Gelderland van 7 december 2016;
- het verweer van 28 juni 2018.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 12 oktober 2018. Verschenen zijn: [A], vergezeld door zijn echtgenote, mevrouw [A], en namens [X], de heer [Z], bijgestaan door de gemachtigde mevrouw [Y].

2. De feiten

- 2.1 [A] heeft in 2005 aan [X] een opdracht tot dienstverlening verstrekt met betrekking tot het woonhuis c.a. (hierna: "de woning") aan de [adres]. Als verkopend makelaar is de heer [Z] (hierna: "[Z]") opgetreden. In de verkoopbrochure is onder meer het volgende opgenomen:

"Royaal luxe afgewerkt VRIJSTAAND WOONHUIS met vrijstaande dubbele garage, carport en fraai aangelegde tuin."

- 2.2 De koopakte is door [A] en zijn echtgenote enerzijds en de kopers (hierna: "B c.s.") anderzijds ondertekend op respectievelijk 15 en 19 september 2005. In de koopakte is onder meer vermeld:

*"Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt: **het vrijstaand woonhuis met dubbele garage, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te D. (...).***

[...]

*5.3 De onroerende zaak zal bij eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten, die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woonhuis.**"*

- 2.3 In de vragenlijst, die behoort bij de koopakte, heeft [A] op de vraag: "Hoe gebruikt u het woonhuis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, etc.)?" geantwoord: "woning". Op de vraag: "Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?" heeft [A] geantwoord: "ja".

- 2.4 Op 7 februari 2006 heeft de eigendomsoverdracht plaatsgehad ten overstaan van notaris [C]. In de akte van levering is onder meer opgenomen:

*"Verkoper heeft [...] aan koper verkocht [...] het woonhuis met dubbele garage, [...] door koper te gebruiken als woonhuis.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is dat gemeld gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan."*

2.5 Mr. [D] heeft, kort samengevat, bij brief van 13 juni 2016 namens [B c.s.] de ontbinding van voormelde koopovereenkomst uit 2005 ingeroepen wegens tekortschieten van [A]. [A] zou hebben nagelaten [B c.s.] te informeren dat de woning geen normale woning, maar een bedrijfswoning was. Mr. [D] heeft terugbetaling van de koopsom, vermeerderd met rente en kosten gevorderd tegen teruglevering in eigendom door zijn cliënten van het gekochte aan [A].

2.6 [A] heeft [X] aansprakelijk gesteld. [Z] heeft bij e-mail van 22 juni 2016 deze aansprakelijkheidstelling doorgeleid naar zijn beroeps-aansprakelijkheidsverzekeraar, [bedrijfsnaam]. In deze e-mail heeft [Z] na een uiteenzetting van de gang van zaken in 2005 zoals hij zich die nog kon herinneren opgemerkt:

“Het beleid van [X] in 2005 was om in de koopakte bij artikel 5.3 de kadastrale omschrijving te vermelden (WONEN-ERF-TUIN). Achteraf kunnen we stellen dat we dit beter niet had kunnen doen, maar hier juist een kleine toevoeging bij te plaatsen (i.c.m. bedrijfsactiviteiten o.i.d.) dan hadden we deze discussie niet gehad. Het was en het is ook een woning, maar één met een restrictie. Geen onwil dus, zowel de familie [A] als ondergetekende leven met de gedachte altijd open en eerlijk te hebben gecommuniceerd. Wij leven ook oprecht met de gedachte niemand te hebben opgelicht. Dat is in niemand belang. Van dwaling is dus ons inziens nimmer sprake geweest. [...]

Koper heeft ook nimmer een aankopend makelaar ingeschakeld, die ze heeft geadviseerd om op bepaalde zaken te letten of te wijzen, ze hebben zich altijd gedragen een koper die wel wist waar ze het over had. Het zijn ondernemers die ons toen de indruk hebben gegeven de klappen van de zweep wel te kennen. Ook verkoper en ondergetekende hadden tijdens de verkoop de indruk dat zij volledig op de hoogte waren van alle ins en outs rondom het verkochte. [...]

Het mag duidelijk zijn dat wij en verkopers elke aansprakelijkheid naast ons neerleggen. De heer en mevrouw [A] hebben ons kantoor inmiddels aansprakelijk gesteld voor de eventuele schade die zij in de toekomst mochten lijden naar aanleiding van deze kwestie. Zij zijn van mening dat wij dit beter hadden moeten verwoorden in de koopakte. Dit is overigens het enige punt in het gehele verhaal wat ik mezelf ook kwalijk neem. [...]”

2.7 Op of omstreeks 23 augustus 2016 hebben [B c.s.] beslag gelegd op de woning van [A]. In september 2016 hebben [B c.s.] [A] gedagvaard. [A] heeft [X] in vrijwaring opgeroepen. In de civielrechtelijke procedure hebben partijen ter finale kwijting een schikking getroffen. Daarbij is overeengekomen dat [A] een bedrag van € 15.000,00 en [X] een bedrag van € 60.000,00 aan [B c.s.] zouden betalen tegen finale kwijting. Bij de schikkingsonderhandelingen waren mr. [E] (namens [A]), mr. [W] (namens [X]) en mr. [D] (namens [B c.s.]) betrokken.

2.8 Begin 2018 heeft [A] [X] meegedeeld het niet eens te zijn met de uitkomst van de procedure.

- 2.9 Ter zitting is door [X] verklaard dat de woning in 2005 is verkocht voor de koopprijs van een bedrijfswoning. Als de woning als normale woning was verkocht, zou de verkoopprijs hoger zijn geweest.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in. [X] heeft ten onrechte nagelaten in de verkoopbrochure en de koopovereenkomst te vermelden dat de woning een bedrijfswoning is.
- 3.2 [X] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. In de civielrechtelijke procedure is al erkend dat hetgeen is vastgelegd in de koopovereenkomst niet overeenkomt met de daadwerkelijke situatie. Daardoor is er sprake van een tekortkoming aan de zijde van [X]. Het gaat niet aan om dit alsnog in de tuchtrechtelijke procedure aan de orde te stellen. [A] dient in zijn klacht niet-ontvankelijk verklaard te worden. Het is te betreuren dat [X] geen excuses heeft aangeboden voor de gang van zaken.
- 3.3 Op de stellingen van [A] en [X] zal, voor zover van belang, onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Volgens artikel 1 van de Eecode dient de NVM-makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar de kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. De Raad dient te beoordelen of [X] deze normen heeft geschonden.
- 4.2 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer, dat [X] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Eecode heeft overtreden.
- 4.3 De klacht betreft de vraag of [X] onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt met betrekking tot de mogelijkheden van de woning. [X] heeft erkend dat die informatie onvolledig is geweest.
- 4.4 De Raad is van oordeel dat de klacht gegrond is. Uitgangspunt is dat derden mogen afgaan op de juistheid van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object. Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt waarvan later blijkt dat daar geen of onvoldoende

grond voor bestaat. Uit de inhoud van de verkoopbrochure, alsook uit de koopakte blijkt dat die informatie onvoldoende is geweest. [X] heeft immers nagelaten om in de verkoopbrochure en in de koopakte op te nemen dat de woning slechts als bedrijfswoning kan worden gebruikt. Dit is een ernstige fout. Het feit dat een civielrechtelijke procedure in een schikking is geëindigd, doet niet af aan het feit dat tuchtrechtelijk laakbaar is gehandeld. [A] heeft er belang bij dat dat door de Raad als tuchtrechter wordt vastgesteld en is daarom ontvankelijk in zijn klacht. Gezien het tijdsverloop dat is verstreken sinds het klachtwaardig handelen en rekening houdend met het feit dat [X] de fout heeft erkend en het kantoorbeleid op dit punt heeft aangepast, volstaat de Raad met het opleggen van een berisping.

- 4.5 De Raad heeft begrip voor het feit dat [A] ondanks deze beslissing een blijvend onbevredigend gevoel zal hebben bij de gang van zaken.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan beklaagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklaagde € 2.650,00 te vermeerderen met BTW zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal toesturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en drs. J. Berger, lid, op 9 november 2018.

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter