

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN

Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Onvoldoende informatie over erfdiensbaarheid en verbouwing zonder bouwvergunning. Valse verklaring in civiele procedure.

De kopers van een woning (klagers) verwijten de verkopend makelaar (beklaagde) dat hij hen niet, dan wel onvoldoende heeft geïnformeerd over het feit dat de woning niet conform de verstrekte bouwvergunning verbouwd was. Daarnaast zou beklagde klagers ook niet tijdig hebben geïnformeerd over het feit dat er een erfdiensbaarheid (recht van overpad) op het perceel rustte en zou beklagde in een tussen klagers en beklagde gevoerde civiele procedure, een “valse” verklaring hebben afgelegd.

De Raad stelt vast dat de verbouwing van de woning een niet onbelangrijk aspect voor de (ver)koop van die woning vormde. Mede om die reden en gelet op het feit, dat er volgens beklagde zelf sprake was van “een zichtbare afwijking van de bouwvergunning” had het op de weg van beklagde gelegen om zich voorafgaand aan zijn bemiddelingswerk, goed te vergewissen van de aard en de mate van die afwijking. Nu er sprake was van een substantiële afwijking van de bouwvergunning, had beklagde zijn opdrachtgevers alsmede de (potentiële) kopers daarover tijdig, dat wil zeggen vóórafgaand aan het sluiten van de (ver)koopovereenkomst, deugdelijk dienen te informeren. Door dit na te laten heeft beklagde niet gehandeld zoals van een deskundig en zorgvuldig NVM-makelaar kán en mág worden verwacht. De Raad acht het voorts niet aannemelijk dat beklagde daadwerkelijk eigen onderzoek naar geldende erfdiensbaarheden heeft verricht, terwijl, als dat al is gebeurd, dat niet goed c.q. kennelijk onzorgvuldig is gedaan. De klacht is in zoverre dan ook gegrond. Dat beklagde een “valse” verklaring heeft afgelegd is niet komen vast te staan.

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer S. en mevrouw S.,

wonende aan de [adres],

gemachtigde: mr. M.S., werkzaam bij [bedrijfsnaam] te R.

klagers,

Tegen:

De heer F.,

NVM lid en verbonden aan [makelaarskantoor A],
gevestigd en kantoorhoudende aan [adres],
beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden brief van 6 februari 2017 met bijlagen hebben de heer en mevrouw S., hierna verder te noemen: “klagers”, een klacht ingediend tegen de heer F., voorheen verbonden aan [makelaarskantoor B] en thans verbonden aan [makelaarskantoor A] te V., hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. De NVM Consumentenvoorlichting heeft op de door klagers ingediende klacht gereageerd bij brief van 28 februari 2017, waarna klagers de NVM Consumenten-voorlichting middels daartoe strekkend “klachtformulier” d.d.10 maart 2017 hebben verzocht om de klacht door te zenden aan de betreffende Raad van Toezicht.
- 1.3. Overeenkomstig dat verzoek heeft de NVM Consumentenvoorlichting het klachtdossier bij brief van 11 april 2017 ter be-/afhandeling doorgezonden aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.4. Beklaagde heeft tegen de klacht géén schriftelijk verweer gevoerd en evenmin (bewijs)stukken daarover bij de Raad ingediend.
- 1.5. Klagers hebben ter ondersteuning van hun klacht op 22 mei 2017 ten kantore van de secretaris van de Raad een set bewijsstukken ingediend.
- 1.6. De Raad heeft de klacht op 30 mei 2017 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brief van 24 april 2017 opgeroepen.
Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:

- de heer S. en mevrouw S., klagers en hun gemachtigde mr. M.S., werkzaam bij [bedrijfsnaam] te R.
- de heer F., beklagde.

1.7. Tijdens de op 30 mei 2017 gehouden zitting heeft ieder van partijen zijn standpunt nader mondeling toegelicht en gereageerd op vragen van de Raad.

2. De feiten

2.1. Als gesteld, dan wel erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2. Beklaagde was als verkopend makelaar betrokken bij de verkoop van het aan zijn opdrachtgevers, de heer en mevrouw V., in eigendom toe-behorende perceel grond met woning en verdere aanhorigheden, gelegen aan de [adres].

2.3. Beklaagde was ten tijde van zijn bemiddeling bij de verkoop van het perceel/pand [adres], verbonden aan [makelaarskantoor B] te V. en is thans verbonden aan [makelaarskantoor A] te V.

2.4. De woning met verdere aanhorigheden aan de [adres], werd door bemiddeling van beklagde op 14 juli 2014 door de heer S. en zijn echtgenote, mevrouw S., gekocht van de heer V. en diens partner, mevrouw W.

2.5. Klagers kwamen eveneens na bemiddeling door beklagde met verkopers V.-W. overeen dat zij de woning al vóór de notariële eigendomsoverdracht konden gaan bewonen en klagers hebben de woning aan de [adres] derhalve op of omstreeks 26 juli 2014 metterwoon betrokken.

2.6. De woning zou blijkens artikel 4 van de op 14 juli 2014 getekende koopovereenkomst vervolgens “.. op 1 september 2014 of zoveel eerder of later als ...” door verkopers V.-W. aan

klagers in eigendom worden overgedragen.

- 2.7. De notariële eigendomsoverdracht van de woning c.a. heeft echter op die datum, alsook daarvoor c.q. daarna - en nog steeds - niet plaatsgevonden, omdat klagers enkele dagen vóór de notariële eigendomsoverdracht constateerden dat de woning niet voldeed aan hetgeen klagers hebben gekocht.
- 2.8. Daarover zijn tussen klagers en hun verkopers V.-W. diverse civiele procedures gevoerd bij respectievelijk de Rechtbank Oost-Brabant en het Gerechtshof 's-Hertogenbosch.
- 2.9. Bij de Kantonrechter in de Rechtbank Oost-Brabant is thans nog een procedure aanhangig (zaaknummer [.....], rolnummer: [.....]), waarin de Kanton-rechter op 26 januari 2017 een, door klagers in kopie aan de Raad overgelegd tussenvonnissen heeft gewezen.

3. De klacht

- 3.1. Blijkens de klachtbrief, de daarop door klagers ter zitting gegeven mondelinge toelichting en de door klagers ter ondersteuning van hun klacht overgelegde (bewijs)stukken, houdt de klacht, sterk samengevat en zakelijk weergegeven in:
- a.** dat beklaagde relevante (verkoop)informatie met betrekking tot de woning [adres] niet, althans niet tijdig, dat wil zeggen vóóraf-gaand aan de (ver)koop aan klagers heeft verstrekt in het bijzonder doordat beklaagde:
- i.) klagers niet, althans onvoldoende en in elk geval ook niet tijdig vóór de (ver)koop heeft geïnformeerd over het feit dat de woning aan de [adres] niet in overeenstemming met daartoe verleende bouwvergunning(en) was verbouwd;
- ii.) klagers niet, althans onvoldoende en ook niet tijdig vóór de (ver)koop heeft geïnformeerd over het feit dat er een erfdienstbaarheid, te weten een recht van overpad, op het perceel rustte.
- b.** dat beklaagde in het kader van gevoerde civielrechtelijke procedures ten behoeve van zijn opdrachtgevers, de heer V. en mevrouw W., een, kort en zakelijk gezegd, “valse” verklaring heeft afgelegd.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde heeft tegen de klacht géén schriftelijk verweer gevoerd.
- 4.2. Tijdens de op 30 mei 2017 door de Raad gehouden zitting heeft beklagde echter als verweer tegen de klacht wel mondeling, samengevat en zakelijk weergegeven aangevoerd:
- i.) dat hij klagers op 30 juni 2014 bij bezichtiging van de woning al duidelijk te kennen heeft gegeven dat er een zichtbare afwijking van de bouwvergunning is;
 - ii.) dat hij klagers op 8 juli 2014 klagers heeft aangeraden om een bouwkundige in te schakelen en dat daarna een bouwkundige ook namens klagers de woning heeft bekeken;
 - iii.) dat beklagde voor wat betreft de bouwvergunning c.q. verbouwing van de woning afgegaan is op mededelingen van de verkoper(s) en hun architect en meende daarop te kunnen/mogen vertrouwen;
 - iv.) dat beklagde evenzo voor wat betreft de erfdienstbaarheden is afgegaan op de eigendomsakte en de info van verkoper(s), terwijl het recht van overpad naar zijn zeggen ook feitelijk geen probleem oplevert;
 - v.) dat beklagde van oordeel is aldus aan zijn onderzoeks- en mededelingsverplichtingen te hebben voldaan, temeer omdat klagers naar zijn mening óók een onderzoeksverplichting hebben.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad constateert allereerst dat blijkens de overgelegde stukken en daarop door partijen ter zitting gegeven mondelinge toelichting(en) partijen het erover eens zijn en derhalve vaststaat:
- i.) dat de woning aan de [adres] zichtbaar was verbouwd;
 - ii.) dat die verbouwing had plaatsgevonden onder architectuur en met een (ver)bouwvergunning;
 - iii.) dat die verbouwing níet in overeenstemming was met die bouwvergunning.

- 5.2. Op grond van die vaststaande feiten constateert de Raad dat de verbouwing van de woning aan de [adres] een niet onbelangrijk aspect voor de (ver)koop van die woning vormde.
- 5.3. Mede om die reden en gelet op het feit, dat er volgens beklaagde zelf sprake was van “een zichtbare afwijking van de bouwvergunning” had het op de weg van beklaagde als verkopend makelaar gelegen om zich voorafgaand aan zijn bemiddelingswerk goed te vergewissen van de aard en de mate van die afwijking. Mitsdien had beklaagde het naar het oordeel van de Raad dan ook tot zijn taak moeten rekenen om onder meer:
- i.) op basis van de laatst verleende bouwvergunning(en) en volgens de geldende “Meetinstructie volgens NEN2580” de woonoppervlakte alsook de kubieke meter inhoud van die woning te berekenen;
 - ii.) op basis van zijn berekening, de laatst vergunde bouwtekening(en) èn vergelijking met de feitelijke situatie vast te stellen of en in hoeverre de woning hetzij conform, danwel in afwijking van de laatst verleende bouwvergunning(en) was verbouwd;
 - iii.) indien er volgens uitgevoerde berekening/vergelijking sprake was van een substantiële afwijking van de bouwvergunning, zijn opdrachtgevers alsmede (potentiële) kopers daarover tijdig, dat wil zeggen vóórafgaand aan het sluiten van een (ver)koopovereenkomst deugdelijk te informeren.
- 5.4. De Raad merkt daarbij wellicht ten overvloede, doch voor alle duidelijkheid op dat beklaagde de in onderdeel 5.3. omschreven taak niet alleen ten opzichte van zijn opdrachtgevers, in casu verkopers V. en W., maar gelet op zijn functie als NVM-makelaar in het maatschappelijk verkeer óók ten aanzien van derden-belanghebbenden zoals (potentiële) kopers, in casu dus klagers, heeft.
- 5.5. Klagers stellen dat beklaagde een en ander in het kader van de verkoop van de woning aan de [adres] níet heeft gedaan.
- 5.6. Beklaagde heeft daartegenover op de zitting van 30 mei 2017 als verweer aangevoerd dat hij dat wél heeft gedaan, maar uit geen van de overgelegde stukken (zoals emails en dergelijke) blijkt daarvan. Integendeel: in de door de verkoper ingevulde NVM-vragenlijst wordt onder 9k op de vraag of er verbouwingen of uitbreidingen zonder vergunning zijn uitgevoerd, expliciet

geantwoord met “nee”. Gelet op beklagdes wetenschap omtrent de door hemzelf erkende zichtbare afwijkingen van de vergunning, had hij dat antwoord c.q. deze vragenlijst echter nooit zonder verder onderzoek mogen accepteren en ook niet als waar (tegenover kopers) mogen hanteren.

- 5.7. Beklaagde heeft zijn verweer overigens niet verder door objectieve feiten onderbouwd, laat staan dat hij dat verweer op enigerlei andere wijze heeft bewezen. Reeds daarom passeert de Raad het door beklagde gevoerde verweer.
- 5.8. De Raad passeert het verweer van beklagde bovendien omdat beklagde ter zitting heeft verklaard te zijn afgegaan op informatie van zijn opdrachtgevers én informatie van de bij bezichtiging(en) van de woning aanwezige architect. Beklaagde erkent daarmee dat hij niet zélf adequaat onderzoek heeft verricht en dus niet heeft gehandeld zoals van een deskundig en zorgvuldig NVM-makelaar kán en mág worden verwacht.
- 5.9. Tenslotte passeert de Raad het verweer van beklagde mede gelet op de in het door klagers overgelegde vonnis van de kantonrechter opgenomen overweging: “.... [V. c.s.] en zijn bemiddelend makelaar (onderstreping RvT) *vóór de totstandkoming van de koopovereenkomst wel op de hoogte waren van de afwegingen a en b, maar dat zij dit niet aan [S. c.s.] hebben meegedeeld.*” (blad 8, onderaan tussenvonnissen d.d.26 januari 2017, rolnr [...]).
- 5.10. Naar het oordeel van de Raad geldt het vorenstaande ook ten aanzien van het in overweging 3.1 onder a. sub ii omschreven onderdeel van de klacht.
- 5.11. Enerzijds omdat beklagde ter zitting immers heeft gesteld c.q. erkend dat hij voor wat betreft de geldende erfdiensbaaaheden louter is afgegaan op de eigendomsakte(n) en informatie van zijn opdrachtgevers.
Anderzijds omdat in de koopovereenkomst wordt verwezen naar voorgaande akte(n) en uit artikel 7 van de akte d.d. 1 juni 2011 blijkt dat er een erfdiensbaaahheid van weg gold. Een zorgvuldig werkend makelaar had dat dus kunnen en ook moeten zien. Die erfdiensbaaahheid is in de verkoopbrochure en in aan het sluiten van de koopovereenkomst voorafgaande stukken echter niet genoemd; de Raad acht het derhalve niet aannemelijk dat beklagde daadwerkelijk

eigen onderzoek naar geldende erfdienstbaarheden heeft verricht, terwijl de Raad constateert dat, als dat al is gebeurd dat niet goed c.q. kennelijk onzorgvuldig is gedaan.

- 5.12. De Raad constateert dat de door klagers in kopie overgelegde, schriftelijke verklaring d.d. 9 december die beklagde ten behoeve van zijn opdrachtgevers V. en W. opstelde, naar alle waarschijnlijkheid niet, althans niet geheel in overeenstemming is met de vastgestelde feiten. Dit lijkt ook af te leiden uit rechtsoverweging 4.2 van het hiervoor in 5.9. al genoemde vonnis van de kantonrechter.
- 5.13. Daaruit volgt echter op zichzelf nog niet, dat het in overweging 3.1 onder b. omschreven onderdeel van de klacht dús ook gegrond is. Hoe waarschijnlijk klagers stelling in deze ook is, heeft de Raad de juistheid van die stelling immers niet onomstotelijk kunnen vaststellen.
- 5.14. Aldus zal de Raad de in overweging 3.1 onder a. sub ii) omschreven onderdelen van de klacht dan ook gégrond en het de in overweging 3.1 onder b. omschreven onderdeel van de klacht óngegrond verklaren.
- 5.15. Omdat de klacht deels gegrond is bevonden, kan en zal de Raad beklagde als straf een berisping opleggen. De Raad volstaat daarmee in dit geval echter niet.
- 5.16. De Raad is immers van oordeel dat beklagde door zijn kennelijk onzorgvuldige wijze van voorbereiden, alsook bemiddelen en met name door zijn gebrekkige en zelfs foutieve wijze van informatieverstrekking evident in strijd met artikel 1,2 en 5 van de Erecode NVM juncto artikel 15 van de Verenigingsstatuten heeft gehandeld.
- 5.17 Een en ander rekent de Raad beklagde met name aan, omdat eenieder –óók als dat niet de opdrachtgever is- mag verwachten en er ook op moet kunnen vertrouwen dat een NVM-makelaar relevante informatie steeds volledig en correct verstrekt.
- 5.18. Door zijn handelen in casu heeft beklagde naar het oordeel van de Raad dan ook niet alleen zichzelf, maar ook de NVM als betrouwbaar en zorgvuldig werkende beroepsorganisatie in opspraak c.q. diskrediet gebracht

- 5.19. De Raad acht daarom in het onderhavige geval niet alleen een berisping, maar aanvullend óók een boete op zijn plaats. Rekening houdende met de in artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM gestelde maximale boete en het feit dat uit het in deze klachtzaak gegeven oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM ten laste van beklaagde komen, zal de Raad die boete dan bepalen op € 5.000,00.
- 5.20. Gegeven vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtpraak NVM zoals dat gold tot 1 juni 2017, alsook de statuten en de Erecode NVM, komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak.

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. verklaart het in 3.1. onder a. omschreven onderdeel van de klacht **gegrond**.
- 6.2. verklaart de klacht voor het overige **ongegrond**
- 6.3. legt beklaagde de straf op van berisping.
- 6.4. legt beklaagde een boete op van € 5.000,00 (zegge: vijfduizendeuro) en veroordeelt beklaagde om die boete binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te betalen.
- 6.5. veroordeelt beklaagde om binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM ter zake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 3.289,51, exclusief eventuele BTW te betalen.
- 6.6. verstaat dat ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, het klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM aan klagers zal worden gerestitueerd

Aldus gewezen te Tilburg door mr. Th.A.J. Verster, Voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris en aldaar bij ontstentenis van de voormalig Voorzitter op 28 augustus 2017 getekend door de huidige Voorzitter, mr. F.F. Stiekema, en mr. P.L.J.M. van Dun voornoemd.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris