



21-53 RvT Amsterdam

Onvoldoende voorlichting aan kopers. Dakkapel zonder vergunning.

Klagers kopen een woning waarvan naderhand blijkt dat de vergunning(en) voor twee dakkapellen op de woning niet in orde zijn. Klagers worden door de gemeente gedwongen de dakkapel aan de achterzijde van de woning te verwijderen. Door klagers zijn over de dakkapellen specifiek vragen gesteld aan beklaagde – als verkopend makelaar - bij de aankoop van de woning. Zij dienen thans een klacht in over de rol van beklaagde bij de verkoop en diens rol bij de procedures met de gemeente naderhand. Door klagers is ook een civiele procedure tegen de verkopers gestart om schade te verhalen. De Raad oordeelt de klacht over de rol van beklaagde tijdens de verkoop van de woning gegrond. Volgens de Raad heeft beklaagde onvoldoende duidelijk gecommuniceerd over de juridische status van de dakkapellen. De klacht over de rol van beklaagde bij de bezwaarprocedure met de gemeente wordt ongegrond verklaard. Aan beklaagde wordt als straf een berisping opgelegd.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

RvT 30/20

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 1 oktober 2020 van mevrouw [S.] en de heer [B.], wonende te [plaats], hierna te noemen “klagers”, als ingediend tegen de heer [S.], makelaar-aangeslotene bij de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”, verbonden aan de makelaardij-onderneming [kantoor S.] te [plaats], lid van de Vereniging.

De klacht was in de Engelse taal verwoord. Nadat klagers hierop waren geweest, hebben zij op 6 november 2020 de klacht alsnog in de Nederlandse taal opgesteld. Bij de klacht waren zeven bijlagen gevoegd.

Op de klacht is door beklaagde geantwoord op 6 januari 2021 onder toevoeging van zeven bijlagen. Hierop is door klagers op 25 januari 2021 gerepliceerd waarop beklaagde op 22 februari 2021 heeft gedupliceerd.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 18 mei 2021. Klagers zijn, ondanks daartoe te zijn opgeroepen, niet verschenen. Beklaagde is in persoon verschenen.

DE FEITEN



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Beklaagde heeft als verkopend makelaar de woning aan [adres] te koop aangeboden. In de verkoopdocumentatie staat onder meer opgenomen:

"De woning is tevens voorzien van dakkapellen aan de voor- en achterzijde waardoor een volledige 2e verdieping wordt gerealiseerd met de mogelijkheid om 2 slaapkamers te creëren";

"Dakkapellen 2e verdieping zijn geplaatst in 2016";

"Ruime zolderkamer met aan beide zijden een dakkapel geplaatst, deze kamer is eventueel op te splitsen in 2 kamers".

Klagers zijn met beklagde in onderhandeling getreden waarna overeenstemming is bereikt over een koopprijs van € 400.000,=.

Op 2 juli 2019 hebben klagers aan beklagde gevraagd in hoeverre de verkopers beschikten over vergunning voor de aanbouw en de dakkapellen. Hierop heeft beklagde op 3 juli 2019 aan klagers laten weten dat voor de aanbouw geen vergunning was vereist en dat wat betreft de dakkapel toestemming was verkregen.

Op 3 juli 2019 heeft beklagde aan klagers de omgevingsvergunning d.d. 26 januari 2016 voor het bouwen van een dakkapel in het voordakvlak van de woning doorgemailed onder de volgende mededeling:

"In de bijlage nog de gegevens voor de dakkapellen"

Nadat de verkoper de akte van de koopovereenkomst op 3 juli 2019 had ondertekend, hebben klagers die op 4 juli 2019 ondertekend. Op 25 juli 2019 is de woning aan klagers overgedragen.

Klagers ontvingen van de gemeente Haarlem een brief d.d. 22 augustus 2019 waarin staat opgenomen:

"U heeft een dakkapel aan de achterzijde gebouwd zonder vergunning en dat mag niet. Tevens is de dakkapel aan de voorzijde anders uitgevoerd dan vergund in 2016."

Klagers hebben vervolgens bij de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om zowel de dakkapel aan de voor- als achterzijde te legaliseren. Op 6 november 2019 is de vergunning voor de dakkapel aan de achterzijde geweigerd. Hiertegen hebben klagers op 6 november 2019 een bezwaarschrift ingediend dat op 5 juni 2020 is ongegrond verklaard.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Klagers hebben de dakkapel aan de achterzijde van de woning op 7 september 2020 verwijderd.

Klagers hebben op 7 september 2020 per e-mail een in de Engelse taal opgestelde klacht bij beklagde ingediend. Hierop heeft beklagde per e-mail van 13 september 2019 richting klagers gereageerd. .

DE KLACHT

Klagers hebben tegen beklagde de volgende klacht(onderdelen) ingediend:

1. Beklaagde heeft aan klagers een woning verkocht zonder dat aan alle wettelijke vereisten voor de integrale onderdelen is voldaan.
2. Klagers hebben van beklagde ten tijde van de aanvraag ter legalisering van de dakkapellen aan de gemeente en in de bezwaarprocedure tegen de weigering van de vergunning voor de dakkapel aan de achterzijde van de woning niets meer van beklagde vernomen.

Op grond hiervan menen klagers dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klagers hebben ter onderbouwing van hun klacht naar voren gebracht dat beklagde hun een woning inclusief dakkapel - naar de Raad begrijpt dakkapellen - heeft verkocht terwijl beklagde voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst klagers heeft laten weten dat daarvoor de benodigde vergunningen waren verleend. Echter, de dakkapel - waarbij de Raad begrijpt dat klagers doelen op die aan de achterzijde van de woning - was evenwel niet vergund waardoor, zo menen klagers, de makelaar zijn mededelingsplicht heeft geschonden en niet heeft voldaan aan zijn verplichting om de algemene bouwregels die gelden voor onroerend goed in de gemeente Haarlem te kennen en na te leven. Het maakt daarbij niet uit, zo menen klagers, dat de verkopers beklagde hebben laten weten wél over een vergunning te beschikken. Klagers zijn als kopers van de woning door beklagde misleid vanwege de verkoopdocumentatie alsmede zijn bevestiging dat voor de dakkapellen vergunning was verleend.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ten gevolge van de handelwijze van beklaagde lijden klagers schade en hebben zij bovendien kosten moeten maken. Klagers hebben in dat verband een totaalbedrag van meer dan € 35.000,= genoemd.

Klagers vinden het onbegrijpelijk dat het een NVM-makelaar is toegestaan met een dergelijk gebrek aan deskundigheid, kennis en bekwaamheid te werken. In dat verband wijzen klagers erop dat op website van de NVM valt te lezen dat de NVM-badge een garantie voor kwaliteit is en dat de makelaars in Nederland deze tonen met trots. Daarbij wordt ook vermeld dat de NVM van haar leden eist dat zij jaarlijks hun vakkennis actualiseren en altijd over brede en actuele kennis van de vastgoedmarkt en de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving beschikken.



Beklaagde heeft in de eerste plaats naar voren gebracht de hele situatie uiterst vervelend te vinden voor alle betrokkenen, en met name voor klagers, maar dat alle betrokkenen te goeder trouw hebben gehandeld. Uiteraard wordt door beklagde altijd aan verkopers gevraagd of er verbouwingen zonder vergunning zijn uitgevoerd en in het onderhavige geval is die vraag ontkennend door de verkopers beantwoord in de NVM-vragenlijst. Ook beklagde was ervan overtuigd dat de onderhavige dakkapellen legaal waren aangebracht door zijn opdrachtgevers, althans door hun aannemer. Het moge zo zijn geweest dat op de tekening bij de aanvraag als door de aannemer namens de verkopers bij de gemeente ingediend geen dakkapel aan de achterzijde van de woning stond vermeld, maar op het aanvraagformulier voor de vergunning zelf is dat wel het geval. De aannemer afficheert zich als specialist op het gebied van onder meer de plaatsing van dakkapellen. Verder werd door de aannemer in de aanvraag aangegeven, zo verwoordt beklagde in zijn verweer, dat de bouwtekeningen - naar de Raad begrijpt bij de start van de bouw - direct bij de gemeente zouden worden aangeleverd. Verkopers en hun verkopend makelaar mochten er derhalve op vertrouwen dat de dakkapellen op de woning geheel volgens de regels waren geplaatst, temeer nu daarbij van de vergunning kon zijn afgeweken. Daarbij komt dat ten tijde van de verkoop de nabijgelegen woning met het adres [adres] eveneens van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde was voorzien. Het lijkt erop, zo heeft beklagde zijn verweer afgesloten, dat hier iets grondig mis is gegaan wat pas achteraf is gebleken. Maar een fout van de aannemer of de gemeente kan beklagde niet worden verweten.

De Raad overweegt als volgt:

In de eerste plaats brengt de Raad naar voren dat hij geen beslissing kan nemen over de vraag of er sprake is van schade of de hoogte daarvan. Die bevoegdheid is voorbehouden aan de burgerlijke rechter.

De Raad stelt vast dat beklagde de woning te koop heeft aangeboden onder vermelding van de aanwezigheid van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, hetgeen overeenstemde met de feitelijke situatie. Op de gerichte vraag van klagers naar de rechtmatigheid van de plaatsing van die dakkapellen heeft beklagde geantwoord dat wat betreft de dakkapel, derhalve in enkelvoud, toestemming was verleend en dat de verkopers de desbetreffende documenten nog zouden nasturen. Vervolgens heeft beklagde kort hierop klagers de omgevingsvergunning voor de dakkapel aan de voorzijde doen toekomen onder de vermelding dat het hier de gegevens voor de dakkapellen betrof.

In Regel 1 van de Erecode is onder meer bepaald dat de leden van de NVM in hun communicatie waken voor onjuiste beeldvorming over onder meer zaken en rechten. De Raad meent dat beklagde onvoldoende duidelijk heeft gecommuniceerd over de juridische status van de dakkapel aan de achterzijde van de woning. Het feit dat in de aanvraag voor de omgevingsvergunning over beide dakkapellen wordt gesproken, waar in de vergunning zelf uitsluitend de dakkapel aan de voorzijde wordt vergund, maakt dit niet anders.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Integendeel, die omstandigheid had voor beklaagde aanleiding moeten zijn nader onderzoek te (doen) plegen en dit onderwerp met zijn opdrachtgever te bespreken.

Ook de vermelding in de vergunning dat “de bouwtekeningen” nog moesten worden ingediend, brengt hierin geen verandering. De enkele indiening van die bouwtekeningen kon immers niet de vergunning van de dakkapel aan de achterzijde met zich brengen.

Dit klachtonderdeel is derhalve **gegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klagers hebben naar voren gebracht dat zij, evenals het advocatenkantoor dat hun bijstond, herhaaldelijk via e-mail contact met klagers hebben opgenomen om hun hulp en expertise te vragen bij het aanvragen van een nieuwe vergunning, de weigering daarvan door de gemeente en het bezwaar daartegen. Klagers menen dat beklaagde hiermee klachtwaardig heeft gehandeld.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat hij in eerste instantie wel degelijk heeft gereageerd op de eerste melding van klagers over de brief van de gemeente. Hierna heeft beklaagde niet alleen contact opgenomen met de verkoper, maar ook met zijn rechtsbijstandsverzekering. De laatste heeft beklaagde vervolgens geadviseerd, nu inmiddels sprake was van een procedure tussen klagers en de verkoper, die eerst af te wachten.

De Raad overweegt als volgt:

Uit het dossier blijkt dat beklaagde op 13 september 2019 heeft gereageerd op de uitgebreide klacht van klagers die op 7 september 2019 was verzonden onder verwijzing naar de brief van de gemeente van 22 augustus 2019. Er kan derhalve niet worden geconcludeerd dat beklaagde in het geheel niet heeft gereageerd op de klacht van klagers. Verder begrijpt de Raad dat inmiddels eveneens sprake was van een gerechtelijke procedure tussen klagers en de verkopers. Daar beklaagde in opdracht van de laatsten werkte, acht de Raad het niet onbegrijpelijk dat beklaagde zich niet heeft willen mengen in de procedures van klagers tegen de gemeente om alsnog een omgevingsvergunning te verkrijgen voor de dakkapel aan de achterzijde van de woning, en ook niet in die tegen de opdrachtgevers van beklaagde.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart klachtonderdeel 1 van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**, en voor het overige ongegrond.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. Gelet op de gegrondheid van de klacht is in beginsel een maatregel geboden.

De Raad overweegt dat bij gegrondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op zijn plaats is. De Raad stelt vast dat beklaagde geen tuchtrechtelijk verleden heeft maar komt niet tot de conclusie dat tegen deze achtergrond van een maatregel kan worden afgezien. Gelet op het belang van de functie van de makelaar in het maatschappelijk verkeer legt de Raad beklaagde de maatregel op van **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat beklaagde **een bedrag van € 2.650,- en het bedrag aan BTW van 21% hierover derhalve € 561,75, in totaal € 3.236,75** dient te voldoen. Hiertoe volgt een factuur aan beklaagde van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en Mr. R. Vos, op 7 juni 2021.