

21-77 RvT Oost

RAAD VAN TOEZICHT OOST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Verkoopdocumentatie: pand niet als bedrijfswoning aangemerkt. Geen nader onderzoek naar bestemmingsplan.

Klager koopt in 2015 een woning die door beklagde wordt aangeboden. In 2020 ontdekt hij dat op zijn huis de bestemming bedrijfswoning rust hetgeen tot beperkende gebruiks- en financieringsmogelijkheden kan leiden. De makelaar geeft aan dat in de verkoopdocumentatie geen negatieve aspecten hoeven te staan en dat bij de klager een lampje had moeten gaan branden toen hij merkte dat de woning in of nabij een bedrijventerrein staat. De raad van toezicht is van oordeel dat bij de makelaar een kennelijk gebrek aan inzicht in de taken en de verantwoordelijkheid van een NVM-makelaar bestaat.

Beslissing van 5 januari 2021

Inzake de klacht van

De heer J.H. V.,
wonende te E
klager,
gemachtigde: mr. L. van de Wetering,

tegen

1. **De heer F. H. ,**
2. **H & K Makelaars B.V.,**
kantoorhoudende te H,
beklaagden,
gemachtigde: mr. M.A. Buld.

In deze beslissing zal klager 'V' worden genoemd. Beklaagde sub 1 zal 'H' worden genoemd, beklagde sub 2 'H & K' en beklagden gezamenlijk 'H c.s.'. 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:

- het klachtformulier van 15 juni 2020 met bijlagen;
- het verweer van 31 augustus 2020 met bijlagen;
- een pleitnota zijdens klager.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 november 2020. Verschenen zijn: V, vergezeld van zijn partner, mevrouw K.C.W. G. en bijgestaan door mevrouw mr. L. van de Wetering en H, bijgestaan door mevrouw mr. G.K. Fraterman.

2. De feiten

2.1 H & K is opgetreden als verkopend makelaar van een woning alsmede twee percelen grond nabij deze woning gelegen aan IJ-weg 103 te E, kadastraal bekend gemeente L, sectie T nummer [...], hierna gezamenlijk aan te duiden als: ‘de woning’.

2.2 In de verkoopbrochure van H & K staat onder meer het volgende vermeld:

“Aan een rustig, doodlopend straatje dichtbij de haven van E ligt deze TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met oprit en parkeerplaats op eigen terrein. De ruime, onderhoudsarme tuin van deze woning met vrijstaande houten berging is voorzien van een overkapping en gelegen op het zuidwesten.”

De vraagprijs voor de woning was € 125.000,00 k.k.

2.3 V heeft de woning bezichtigd. Per brief van 22 oktober 2015 heeft V schriftelijk een bod uitgebracht. In die brief heeft hij onder meer het volgende gesteld:

“Het bod bedraagt € 125.000 kosten koper (zegge honderdvijfentwintigduizend euro). Onder de volgende voorwaarden:

- Voorbehoud van financiering
 - Uit de bouwtechnische keuring, die de koper laat uitvoeren, blijken:
 - ° geen direct noodzakelijke voorzieningen groter dan € 5.000
 - Waarborgsom 10% van de koopsom (dit is ook mogelijk door middel van een bankgarantie)
 - Oplevering: In overleg met verkoper
 - Keuze notaris: open
 - Levering ontruimd, vrij van huur en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- [...]”*

2.4 Op 30 oktober 2015 hebben V en de verkopers de koopovereenkomst ondertekend. In artikel 6.3 van die koopovereenkomst is vermeld:

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

2.5 De eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden op 15 maart 2016.

2.6 V heeft de woning met eigen spaargeld verbouwd.

- 2.7 V heeft in 2020 van zijn buurman vernomen, dat deze moeite had om de financiering voor zijn woning rond te krijgen, omdat het zou gaan om een bedrijfswoning. V heeft daarop nader onderzoek gedaan, waaruit hem is gebleken dat ook op zijn woning de bestemming bedrijfswoning rust en dat de verkopers daarvan ten tijde van de verkoop op de hoogte waren.
- 2.8 Op 9 maart 2020 heeft V H c.s. aansprakelijk gesteld voor de door hem geleden schade omdat H c.s. bij de verkoop in 2016 niet vermeld hebben dat het om een bedrijfswoning ging. Op 27 maart 2020 heeft V een rappel gestuurd aan H c.s.
- 2.9 Bij e-mail van 30 maart 2020 hebben H c.s. onder meer als volgt gereageerd:

“Hierbij wijs ik uw aansprakelijkheid af.

Ik ben niet de partij om aansprakelijk te stellen aangezien ik als makelaar een bemiddelende rol heb en geen juridische.

Als u iemand aansprakelijk wilt stellen moet u bij de verkopende partij zijn maar zoals ik al heb vernomen, heeft u dat al gedaan.

Het lijkt mij verstandig om het traject wat u met de verkopende partij hebt lopen af te wachten en niet iedereen zomaar aansprakelijk te stellen.”

- 2.10 Bij brief van 16 mei 2020 heeft V hierop gereageerd en H c.s. wederom aansprakelijk gesteld voor de door hem geleden schade.
- 2.11 V heeft een taxatierapport laten opmaken om vast te laten stellen wat de waarde van de woning in 2015 was indien rekening gehouden was met de bestemming bedrijfswoning.
- 2.12 In dit taxatierapport van 23 april 2020, opgesteld door J. E. RT, is onder meer het volgende opgenomen:

“Waardering

[...]

Waardepeildatum:

vrijdag 30 oktober 2015

Marktwaarde kosten koper:

€ 90.000,00

[...]

Zwaktes

- Gedateerde uitstraling
- Geen reguliere woonomgeving
- Verscholen ligging
- Bestemming bedrijfswoning

[...]

Bedreigingen

- Bestemming bedrijfswoning zorgt voor beperkte financieringsmogelijkheden
[...]

Toelichting op de waardering

Het betreft hier een waardering van een lege bedrijfswoning op waardepeildatum 30-10-2015. De overige 2 waarden zijn benoemd in extra hoofdstuk I.

Op 30-10-2015 was het bestemmingsplan 'Havengebied 2002' vigerend. Het getaxeerde had hierin de bestemming 'Artikel 7 bedrijven' en als medebestemming 'bedrijfswoning'. Het begrip "bedrijfswoning" wordt in art. 1 sub 7 van de planregels van dit plan gedefinieerd als: "een woning op een bedrijventerrein". Uitgangspunt is daarom dat reguliere bewoning van een bedrijfswoning is toegestaan.

Op inspectiedatum 3-4-2020 valt het object onder het vigerende bestemmingsplan 'Havengebied Noord' met als bestemming 'Bedrijventerrein' en als functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Een bedrijfswoning wordt in art. 1.15 van de planregels als volgt gedefinieerd: 'een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is'. Reguliere bewoning is conform dit bestemmingsplan niet toegestaan. Echter in art. 23.2 van de planregels van het geldende bestemmingsplan is zogenoemd overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Dit overgangsrecht houdt in dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet (art. 23.2.1 van de planregels). Aangezien de woning op 30-10-015 regulier bewoond werd gaat taxateur er van uit dat het overgangsrecht van toepassing is.'

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende in.
H c.s. hebben onvoldoende zorgvuldig onderzoek gedaan naar de planologische bestemming van de woning, hebben onjuiste informatie verschaft in de verkoopbrochure, hebben tijdens de bezichtiging niet meegedeeld dat op de woning de bestemming bedrijfswoning rust en onjuist gereageerd op de aansprakelijkheidstelling. De hypotheekadviseur van V heeft na kennisneming van het hertaxatierapport meegedeeld, dat onder deze omstandigheden geen lening zou zijn verkregen voor de woning. H c.s. hebben artikel 1 en artikel 5 van de Erecode geschonden.
- 3.2 Beklaagde voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende verweer. H c.s. hebben voldaan aan hun vergewisplicht door aan de verkopers een vragenlijst voor te leggen en een verkoopbrochure op te stellen die akkoord is bevonden door de verkopers. In een verkoopbrochure behoeven volgens H c.s. alleen de positieve aspecten van een woning benoemd te worden. De negatieve aspecten kunnen achterwege worden gelaten. Juridische informatie hoeft niet te worden vermeld in de verkoopbrochure. In de verkoopbrochure is vermeld dat de presentatie-informatie geheel vrijblijvend is en dat daaraan geen rechten

kunnen worden ontleend. Het uittreksel uit het Kadaster en de belastingaanslagen vermelden “wonen” als bestemming van dit perceel. De gebruiksmogelijkheden zijn niet beperkter geworden doordat de woning de bestemming “bedrijfswoning” heeft. V kan de woning bewonen. Ten tijde van de verkoop in 2015 was de bestemming ook niet relevant. Dat is nu anders omdat een bedrijfswoning beperkter financierbaar is. Niet de makelaar, maar de taxateur had de bestemming moeten checken. V heeft niet voldaan aan zijn onderzoeksplicht. Er had bij V een lampje moeten gaan branden toen hij vernam dat de woning op/bij een bedrijventerrein was gelegen, aldus H c.s. V heeft geen belang bij het indienen van zijn klacht. Onduidelijk is wat zijn schade is. V kan de woning bewonen, heeft geen verkoopplannen en dus ook geen problemen met de financiering.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Artikel 1 van de Eecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming of op personen, zaken en rechten.
- 4.2 Artikel 5 van de Eecode NVM houdt in, dat een NVM-lid over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee hij zich bezighoudt, beschikt. Indien zijn kennis ten aanzien van bepaalde aspecten tekortschiet, adviseert hij een ter zake deskundige te raadplegen of doet hijzelf een beroep op zo'n deskundige.
- 4.3 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer, dat H c.s. tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld, doordat zij artikel 1 en 5 van de Eecode NVM hebben overtreden.
- 4.4 Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht moet een derde in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object kunnen afgaan. 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 daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat.
- 4.5 Uit de inhoud van de verkoopdocumentatie blijkt niet dat op de woning de bestemming bedrijfswoning rust. Ter zitting heeft H verklaard dat in de verkoopdocumentatie geen juridische informatie hoeft te worden gegeven, dat hij alleen de plankaart heeft ingezien en niet de daadwerkelijke inhoud en regels van het bestemmingsplan zelf, hoewel hij wist dat de woning nabij een bedrijventerrein lag en dat daartoe voor een NVM-makelaar ook geen verplichting bestaat. Dit standpunt is naar het oordeel van de Raad onjuist en in strijd met de Eecode NVM. De Raad verwijst naar de vaste jurisprudentie van de Centrale Raad op het punt van de inhoud van de verkoopdocumentatie. Het behoort juist tot de taak van de NVM-makelaar om te voorkomen dat er sprake is van een onjuiste beeldvorming. In dit verband overweegt de Raad dat de tijdens de mondelinge behandeling door H ingenomen stelling dat negatieve aspecten van een te verkopen woning niet behoeven te worden vermeld in een verkoopbrochure (waarbij heeft te gelden dat het feit dat de woning een “bedrijfswoning” is een dergelijk negatief aspect kan zijn of is), getuigt van een niet bij een zorgvuldig en deskundig makelaar passende houding ten opzichte van onder meer de derde

partij die belang heeft bij een zorgvuldig en waarheidsgetrouwe inhoud van een verkoopbrochure.

- 4.6 H had zich goed moeten verdiepen in de vraag welke bestemming op de woning rustte omdat zich in de directe nabijheid van de woning een bedrijventerrein bevond. Een NVM-makelaar heeft die taak niet alleen ten opzichte van zijn opdrachtgever, maar gelet op zijn functie van NVM-makelaar in het maatschappelijk verkeer óók ten aanzien van derden, zoals bijvoorbeeld (potentiële) kopers. Daar waar H tijdens de mondelinge behandeling aangaf dat bij V “een lampje had moeten gaan branden” toen hij merkte dat de woning op/bij een bedrijventerrein lag, geldt dit des te meer voor een zorgvuldig en deskundig handelend makelaar. H c.s. hadden niet slechts op de plankaart moeten kijken die bij het destijds geldende bestemmingplan was gevoegd, maar hadden zich moeten verdiepen in de inhoud van het bestemmingsplan zelf en meer specifiek op de bestemming die op het te verkopen perceel rustte. Die verantwoordelijkheid kunnen H c.s. niet afschuiven op de verkopende partij en/of de (in dit geval niet-deskundige) koper. Dat H het bestemmingplan op de hiervoor vermelde wijze heeft bestudeerd is op geen enkele wijze aannemelijk geworden en de aan het eind van de mondelinge behandeling (in tegenspraak met eerdere mededelingen ter zake) gemaakte opmerking over het ingezien hebben van het bestemmingsplan oordeelt de Raad als ongeloofwaardig.
- 4.7 Het is een feit van algemene bekendheid dat op een bedrijfswoning vanwege de locatie en de nabijheid van een bedrijventerrein allerlei beperkende maatregelen kunnen rusten. De financierbaarheid van een dergelijke woning is slechts één van die aspecten. De klacht is naar het oordeel van de Raad gegrond.
- 4.8 Ook de reactie van H in zijn e-mail van 30 maart 2020 aan V is onjuist en klachtwaardig. H is als NVM-makelaar verplicht om de juiste informatie over het aangeboden object te verschaffen. Indien hij niet zeker is van bepaalde informatie dient hij daarvoor op grond van regel 5 van de Erecode NVM een deskundige te raadplegen. H heeft, zoals hiervoor ook al is overwogen, zowel in zijn handelwijze als in zijn optreden ter zitting blijk gegeven van een kennelijk gebrek aan inzicht in de taken en verantwoordelijkheden van een NVM-makelaar. Ook deze klacht is naar het oordeel van de Raad gegrond.
- 4.9 Gelet op het klachtwaardig handelen van H c.s. acht de Raad naast een berisping een boete van € 2.500,00 gepast. De op de behandeling van de zaak vallende kosten worden ten laste van H c.s. gebracht.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht in al haar onderdelen gegrond;

legt aan beklaagden de straf op van berisping;

legt aan beklaagden een boete op van € 2.500,00, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden, des dat de één betalende de ander zal zijn bevrijd;

bepaalt dat beklaagden € 2.650,00 te vermeerderen met BTW zullen bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden, des dat de één betalende de ander zal zijn bevrijd;

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.I.M.W. Bartelds, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en M.C.L.A. Leenaers, lid, op

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

mr. J.I.M.W. Bartelds
voorzitter