



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

22051 RvT West

Opkoopbescherming. Informatie aan niet-opdrachtgever. Mogelijkheden verhuur.

Klagers kopen een appartement zonder aankoopmakelaar. Beklaagde treedt op als verkopend makelaar. Nadat de koop is afgerond komt ter sprake dat in de betreffende gemeente sinds kort een Opkoopbescherming geldt, hetgeen eigenaren beperkt in de mogelijkheid een woning te verhuren. Partijen twisten over de vraag of de mogelijkheid van het verhuren van de woning tijdens het verkooptraject aan de orde is geweest. In ieder geval zou besproken zijn dat klagers de woning niet (direct) zelf zouden gaan bewonen. De Raad is van oordeel dat beklagde klagers alleen al vanwege deze uitspraak had moeten wijzen op de Opkoopbescherming die van kracht zou gaan worden. De klacht wordt gegrond verklaard.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 31 augustus 2023

Inzake een klacht van

De heer [A.] en mevrouw [A.],

Wonende te [woonplaats],

klagers,

tegen

[P. Makelaars],

kantoorhoudende te [Woonplaats],

beklaagde,



In deze uitspraak zullen klagers (in enkelvoud) mede "[A.]" en beklagde mede "[P.]" worden genoemd.

De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "de Raad" worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht d.d. 7 oktober 2022 (met bijlagen);
- het verweer d.d. 30 november 2022 (met bijlagen);

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op vrijdag 16 juni 2023

Verschenen zijn de heer [A.] en dochter [Z.] aan de zijde van klagers, terwijl van de zijde van beklagde zijn verschenen de heer [D.] en de heer [B.], eigenaren van beklagde. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld hun standpunten nader toe te lichten en hebben diverse vragen van de Raad beantwoord.

2. De feiten

2.1 Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan.

2.2 [P.] heeft als verkopend makelaar bemiddeld bij de verkoop van een woning aan [A.], zijnde een appartement gelegen op de tweede verdieping van een appartementencomplex, gelegen te [adres], een en ander voor een koopsom van €



365.000,-- k.k., hierna te noemen 'de woning'.

- 2.3 De koopovereenkomst is (langs digitale weg) getekend op dinsdag 5 april 2022. Notariële levering van de woning heeft plaatsgevonden op maandag 20 juni 2022. [A.] werd bij deze aankoop niet door een makelaar begeleid, wel door zijn dochter [Z.], hierna mede te noemen 'de dochter van [A.]'. Van de zijde van [P.] heeft mevrouw [W.] het verkooptraject begeleid en dus contact onderhouden met [A.] en de dochter van [A.]. Wel was de heer [D.] aanwezig bij de voorinspectie van de woning op maandag 20 juni 2022, direct voorafgaande aan de levering van de woning.
- 2.4 Op vrijdag 25 maart 2022 heeft de dochter van [A.] de woning voor het eerst bezichtigd in aanwezigheid van mevrouw [W.]. De dochter van [A.] heeft verteld dat zij niet zelf interesse had in het kopen van de woning, maar dat zij dit deed voor haar ouders, de heer en mevrouw [A.]. Zij heeft ook verteld dat haar ouders woonachtig waren in [woonplaats].
- 2.5 Partijen verschillen van mening over de vraag of tijdens deze bezichtiging is gesproken over het kunnen verhuren van de woning. [A.] beweert dat de dochter van [A.] dat ter sprake heeft gebracht, [P.] betwist dat. Wel staat tussen partijen vast dat er is gesproken over de mogelijkheid dat niet [A.], maar de beide dochters van [A.] tijdelijk in de woning zouden kunnen wonen en dat mevrouw [W.] heeft aangegeven dat dit geen probleem zou opleveren, omdat dit binnen de VVE (Vereniging van Eigenaars) was toegestaan.
- 2.6 De dochter van [A.] was positief over de woning en heeft dit overgebracht aan [A.], die de woning dan ook graag nog wilde bezichtigen. Vanwege een gestelde deadline (er was ook een andere gegadigde) heeft [A.] de dag erna evenwel direct een bod op de woning uitgebracht, welk bod ook is geaccepteerd door verkoper. In de dagen erna is er per mail overeenstemming bereikt over de tekst van de



koopovereenkomst, welke dus op dinsdag 5 april 2022 digitaal is ondertekend door partijen.

- 2.7 Op maandag 11 april 2022 heeft [A.] de (reeds gekochte) woning in aanwezigheid van verkoper en van mevrouw [W.] zelf nog bezichtigd. Ook over deze tweede bezichtiging verschillen partijen van mening over de vraag of er op dat moment is gesproken over de verhuurbaarheid van de woning. [P.] geeft wel aan – hetgeen niet is weersproken door [A.] - dat op dat moment [A.] tegen de verkoper heeft gezegd dat zijn dochter in de woning zou gaan wonen en dat zij eerst na zijn pensioen, over vier tot vijf jaar in de woning zouden gaan wonen.
- 2.8 Ter gelegenheid van de voorinspectie van de woning op maandag 20 juni 2022 voorafgaand aan de levering van de woning diezelfde dag, heeft [A.] aan de heer [D.], die mevrouw [W.] verving, gevraagd of het mogelijk was dat [P.] [A.] kon begeleiden in het verhuren van de woning na levering daarvan.
- 2.9 De heer [D.] heeft aangegeven dat dit mogelijk was en [A.] gevraagd daar de volgende dag over te bellen met het kantoor van [P.]. De woning is vervolgens zoals gepland aan [A.] geleverd.
- 2.10 Op dinsdag 21 juni 2022 hebben [A.] en [P.] met elkaar telefonisch contact gehad. In dat telefoongesprek heeft [P.] aan [A.] kenbaar gemaakt dat er in Zeist een opkoopverbod geldt hetgeen beperkingen met zich mee bracht ten aanzien van de mogelijkheid de woning te verhuren.
- 2.11 Bij mailbericht van maandag 27 juni 2022 heeft [A.] een klacht ingediend bij [P.] over de gang van zaken. Naar aanleiding van deze klacht heeft op vrijdag 15 juli 2022 een gesprek tussen partijen plaatsgevonden ten kantore van [P.], hetgeen echter niet tot een oplossing van het geschil heeft geleid.



- 2.12 Per woensdag 1 juni 2022 geldt in de gemeente Zeist de regeling Opkoopbescherming, die met zich mee brengt dat woningen van een bepaalde waarde die vanaf 1 juni 2022 in eigendom worden overgedragen, in beginsel niet meer mogen worden verhuurd voor de duur van vier jaren na eigendomsoverdracht. Wel is het in sommige gevallen mogelijk om een vergunning voor verhuur te verkrijgen, bijvoorbeeld bij verhuur aan familieleden in de eerste of tweede graad (ouders, kinderen, broers, zussen).
- 2.13 De aan [A.] verkochte woning valt onder deze regeling gezien de hoogte van de verkoopprijs en het tijdstip van levering.
- 2.14 Op vrijdag 18 februari 2022 heeft de gemeente Zeist aan de makelaars in de gemeente Zeist een mail gestuurd, waarin men onder meer werd gewezen op de (zeer waarschijnlijke) inwerkingtreding van de regeling Opkoopbescherming in de gemeente Zeist. [P.] was niet bekend met deze mail en heeft naar aanleiding van de bespreking met [A.] per mail aan de gemeente Zeist gevraagd of de mail van vrijdag 18 februari 2022 die aan [P.] zou zijn verstuurd, aan [P.] kon worden doorgestuurd.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat [P.] als verkopende makelaar heeft nagelaten om [A.] ter gelegenheid van het verkooptraject er op te wijzen dat de regeling Opkoopbescherming van toepassing zou zijn op de door [A.] te kopen woning en dat de woning dus gedurende vier jaar na eigendomsoverdracht niet zonder vergunning verhuurd zou kunnen worden en dat een verhuurvergunning maar in een beperkt aantal gevallen kan worden verstrekt.
- 3.2 [A.] voert daartoe aan dat [A.] de woning heeft gekocht als investering, dat zij de woning dus de eerste jaren zou gaan verhuren en dat [A.] dit bij herhaling kenbaar



heeft gemaakt aan [P.]. Indien [A.] van te voren zou hebben geweten dat verhuur van de woning gedurende vier jaar niet, althans in zeer beperkte mate mogelijk zou zijn, zou [A.] de woning niet hebben gekocht.

- 3.3 [P.] stelt zich op het standpunt dat haar geen enkel verwijt treft van de situatie. [P.] betwist namelijk dat [A.] bij herhaling aan [P.] kenbaar zou hebben gemaakt dat de aan te kopen woning zou worden verhuurd. Of de betrokken makelaars van [P.] ten tijde van het verkooptraject van de woning aan [A.] nu wel of niet op de hoogte waren van het feit dat de regeling Opkoopbescherming inmiddels in werking was getreden in de gemeente Zeist is om die reden dan ook niet van belang.

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 voeren en te streven naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor een onjuiste beeldvorming over personen, zaken of rechten. De Raad dient te beoordelen of [P.] deze norm heeft geschonden.
- 4.2 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat [P.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat zij artikel 1 van de Eecode heeft overtreden. De klacht betreft de vraag of [P.] onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt en wel door niet aan [A.] te hebben medegedeeld voor aankoop van de woning dat de regeling Opkoopbescherming op deze situatie van toepassing zou zijn en verhuur van de woning gedurende vier jaren na eigendomsoverdracht, behoudens enige uitzonderingen, niet mogelijk zou zijn.
- 4.3 De Raad is van oordeel dat de klacht gegrond is.



- 4.4 Voor alles zou men zich de vraag kunnen stellen of de op 1 juni 2022 in de gemeente Zeist ingevoerde regeling Opkoopbescherming niet hoe dan ook, dus zonder dat daarom door een aspirant-koper wordt gevraagd en/of het onderwerp ‘verhuur van de woning’ te sprake komt, door een verkopend makelaar met een aspirant-koper van een woning moet worden gedeeld. Zulks zou te meer kunnen gelden in een situatie waarin de aspirant-koper niet wordt bijgestaan door een aankoopmakelaar.
- 4.5 De Raad laat deze vraag hier evenwel (toch) onbeantwoord. Immers, het staat vast dat ter gelegenheid van de bezichtiging van de woning namens [A.] door de dochter van [A.] op vrijdag 25 maart 2022 in elk geval besproken is dat de heer en mevrouw [A.] niet voornemens waren direct zelf de woning na aankoop te betrekken en dat zij van plan waren hun dochter(s) in de woning te laten wonen, waarop de makelaar van [P.] aan de dochter van [A.] heeft medegedeeld dat dit geen enkel probleem zou opleveren. De makelaar van [P.] heeft die mededeling gedaan ‘vanuit VVE-perspectief’ maar de enkele opmerking van de kant van [A.] dat [A.] en zijn echtgenote de woning niet zelf zouden gaan betrekken maar dat de dochters er zouden gaan wonen had aanleiding moeten zijn voor (de makelaars van) [P.] om [A.] als aspirant-koper deugdelijk te informeren over de regeling Opkoopbescherming, die van toepassing zou zijn op de door [A.] aan te kopen woning. [A.] had in ieder geval geïnformeerd moet worden over de vergunningplicht die dan zou kunnen ontstaan.
- 4.6 De Raad kan zich niet aan de indruk onttrekken - het door [P.] bij de gemeente opvragen van de informatiemail van 18 februari 2022 sterkt de Raad in die indruk evenals hetgeen hierover door [P.] ter gelegenheid van de mondelinge behandeling te berde is gebracht – dat diverse makelaars werkzaam bij [P.] ten tijde van het tot stand komen van de koopovereenkomst met [A.] maar ook ten tijde van de levering van die woning door verkoper aan [A.], niet allemaal even goed of zelfs helemaal



niet, op de hoogte waren van deze (belangrijke) regeling.

- 4.7 Mogelijkerwijs was mevrouw [W.] niet (goed) van de regeling Opkoopbescherming op de hoogte ten tijde van de eerste bezichtiging op 25 maart 2022. Van een NVM-makelaar wordt evenwel deskundigheid en kwaliteit verwacht, zie artikel 1 Erecode.
- 4.8 Voorts behoort het tot de taak van een verkopend makelaar om te vermijden dat er bij derden, waaronder ook aspirant-kopers, bepaalde verwachtingen worden gewekt, waarvan later blijkt dat deze verwachtingen onjuist waren.
- 4.9 [P.] heeft dan ook onzorgvuldig en in strijd met artikel 1 van de Erecode van de NVM gehandeld ten opzichte van [A.], door niet tijdig voor het sluiten van de koopovereenkomst op 5 april 2022 deze er op te wijzen dat de regeling Opkoopbescherming van toepassing zou zijn op de door [A.] aan te kopen woning, waardoor de verhuurbaarheid van de woning voor vier jaren na de eigendomsoverdracht niet mogelijk zou zijn, dan wel slechts zou kunnen plaatsvinden na het verkrijgen van een vergunning in een beperkt aantal situaties.

5. De uitspraak

De Raad verklaart de klacht:

gegrond

Legt beklagde de maatregel op van:

Berisping

Veroordeelt beklagde tot betaling aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.650,-- exclusief btw. Nadat



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

de uitspraak onherroepelijk is geworden, zal de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur opstellen.

Verstaat dat aan klagers het door hen betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, mevrouw A. van den Broek, makelaar-lid en mr. H.R. Hart, plv.-secretaris.