



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-62 RvT Amsterdam

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

Geen onderzoek gedaan naar bestemmingsplan – slechts persoonsgebonden woonrecht.

Klaagster schakelt voor de aankoop van een bijzonder object met bijzondere ligging beklagde in. Na de levering blijkt haar dat op de woning een persoonsgebonden woonrecht bestaat op grond van overgangsrecht dat alleen de verkoper toekwam. Hierdoor geraakt klagster in grote problemen en is zij uiteindelijk genoodzaakt de woning aan de gemeente te verkopen.

Het verweer van de makelaarskantoor dat het slechts een beperkte aankoopopdracht had en dat het object geen aanleiding bood om nader onderzoek te doen gaat niet op. Ook het verweer dat bij een volledige aankoopopdracht waarschijnlijk niet aan het licht was gekomen dat er sprake was van een persoonsgebonden woonrecht helpt beklagde niet. Dat geldt ook voor het verweer dat noch de verkopend makelaar noch de financieringstaxateur iets opmerkten. Alleen al de vraagprijs gecombineerd met de unieke ligging had tot vraagtekens moeten leiden. Het kantoor is ernstig te kort geschoten.

RvT 2/21

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 26 januari 2021 van mevrouw S. W. te Amsterdam, hierna te noemen “klaagster”, als ingediend met zeven bijlagen tegen de besloten vennootschap B makelaardij B.V. te A lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklagde”.

Op de klacht is op 15 maart 2021 namens beklagde geantwoord door mr. A.A.R. van Eijdsen, verbonden aan de Vereende N.V. te Rijswijk, welk antwoord was voorzien van tien bijlagen. Hierop is door klagster op 25 maart 2021 een repliek ingezonden die van drie bijlagen was voorzien, waarop beklagde op 28 april 2021 heeft gedupliceerd.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Beklagde heeft de Raad verzocht op de klacht te beslissen zonder een mondelinge behandeling in aanwezigheid van partijen te beleggen. Klaagster heeft hiermee ingestemd.

DE FEITEN



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Beklaagde heeft als aankopend makelaar opgetreden bij de aankoop van een woonhuis aan de H-weg 173 te A, hierna “de woning”. De vraagprijs van de woning bedroeg € 399.000. In de advertentie op Funda stond onder meer vermeld:

“BIJZONDER WOONHUIS TE KOOP GELEGEN OP 420 M² EIGEN GROND AAN HET [..]!” (...)

Wonen aan het water (...)

[...] jaren 30-woning (...)

De woning bevindt zich in een verouderde doch nette staat. (...)

Dit is een woonhuis met voor- en achtertuin (...)

Beklaagde heeft namens klagster onderhandeld en de door de verkopend makelaar toegestuurde concept-koopovereenkomst en bijbehorende stukken gecontroleerd. In de concept-koopovereenkomst stond onder meer:

“Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

- a. Het woonhuis met ondergrond tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend H-weg 173, te A, kadastraal bekend gemeente A, sectie [..], nummer [..] groot vier are en twintig centiare. (...)*

Verkoper garandeert: (...)

- x. Het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor bewoning. (...)*

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidige gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen. (...)*

In de bijbehorende stukken bevond zich de kadastrale eigendomsinformatie per 21 juli 2017 waarbij de woning werd omschreven als “wonen” zonder publiekrechtelijke beperkingen. Bij deze stukken bevond zich geen door de verkoper ingevulde vragenlijst.

Op 4 december 2017 is door klagster en haar partner de koopovereenkomst getekend met een koopsom van € 390.000,=. De woning is hun op 1 februari 2018 geleverd.

Op 11 januari 2018 heeft klagster van beklaagde een factuur ontvangen ter grootte van



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

€ 1.500,= exclusief BTW waarop stond vermeld:

*“aankopen H-weg 173
eenmalig optreden”*

Na de levering bleek klagster dat op grond van het bestemmingsplan de woning een zogeheten “persoonsgebonden overgangsrecht woningen” was toegekend. Hierdoor mocht de bewoner van de woning ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan de woning (blijven) bewonen, maar een opvolgend bewoner niet.

DE KLACHT

Klagster heeft tegen beklagden de volgende klacht ingediend:

Beklaagde heeft onzorgvuldig gehandeld door geen of onvoldoende onderzoek te doen naar de publiekrechtelijke bestemming van de woning die door klagster met bijstand van beklagde is gekocht.

Op grond hiervan meent klagster 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

Klagster heeft ter onderbouwing van haar klacht naar voren gebracht dat, toen zij de woning op Funda tegenkwam, haar partner en zij besloten een aankoopmakelaar in de arm te nemen voor advies en ondersteuning bij de aankoop van dit zeer bijzondere object in het havengebied van A. Immers, zelfs een leek kon zien, zo heeft klagster gesteld, dat de woning geen gebruikelijk object was. Klagster vond het om die reden belangrijk dat de makelaar van haar keuze bij de NVM was aangesloten daar hierdoor de deskundigheid van de makelaar is gegarandeerd en bovendien redelijkerwijs mag worden verwacht dat die zich in het bestemmingsplan verdiept. Overigens is de keus op beklagde eveneens gevallen daar zij zich als aankoopmakelaar afficheert die bestemmingsplannen onderzoekt, zo heeft klagster aangevoerd. Na de bezichtiging heeft beklagde evenwel volstaan met het advies aan klagster om een bouwtechnische keuring te doen uitvoeren, terwijl zij had moeten adviseren, zo heeft klagster helaas niet eerder kunnen concluderen dan nadat zij de woning



had geleverd gekregen, om van de koop af te zien. Immers, als beklaagde het bestemmingsplan had onderzocht had zij kunnen vaststellen dat op de woning slechts een persoonsgebonden overgangsrecht van (be)woningen rustte, waardoor de vorige bewoners wél in de woning mochten wonen, maar klaagster, of enige andere gegadigde, niet. Nadat klaagster hierachter kwam, startte een bureaucratische, chaotische, trage, dure en onpersoonlijke communicatie met de gemeente A en haar havenbedrijf waardoor klaagster en haar partner fysiek, emotioneel en financieel zijn uitgeput. Klaagster heeft deze periode en wat dit voor haar en haar gezin heeft betekend, uitvoerig in haar klacht beschreven. Uiteindelijk heeft zij aan deze situatie slechts een einde kunnen maken door een buitengerechtelijke overeenkomst waarbij zij de woning aan de gemeente heeft verkocht. Klaagster meent dat beklaagde verantwoordelijk is voor een totale misser met desastreuze gevolgen doordat zij de inschatting heeft gemaakt dat het voldoende zou zijn om de aangeleverde stukken van de verkoper op te vragen en door te lezen.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd dat klaagster eraan voorbij gaat dat geen sprake was van een volledig aankooptraject maar van een beperkte opdracht. Klaagster had een expliciete aankoopopdracht verstrekt om eenmalig op te treden, omdat zij vastberaden was de woning te kopen. Er is afgesproken dat beklaagde de onderhandelingen zou voeren en tot beoordeling van de koopovereenkomst met daarbij overlegde stukken zou overgaan. Dit heeft beklaagde ook gedaan. Maar er is niet afgesproken dat beklaagde aanvullende researchwerkzaamheden zou uitvoeren. Het door beklaagde in rekening gebrachte tarief was dan ook afgestemd op de beperkte aankoopopdracht en bedraagt éénderde, zo heeft beklaagde gesteld, van hetgeen gangbaar is bij een volledige aankoopbegeleiding. Beklaagde meent in dit verband verder dat het (moeten) raadplegen van een bestemmingsplan niet tot de “standaard” werkzaamheden van een aankoopmakelaar behoort, waarbij zij wijst naar de beschrijving van het aankoopproces op de site van de NVM.

Op de tweede plaats voert beklaagde aan dat de specifieke omstandigheden van het geval geen indicatie gaven om te veronderstellen dat het feitelijke gebruik van de woning zou kunnen afwijken van hetgeen publiekrechtelijk is toegestaan. In dat verband wijst zij erop dat in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) een woonfunctie stond vermeld, evenals in het kadaster. Beklaagde meent dat verwacht had mogen worden dat een persoonsgebonden overgangsrecht voor een woning wel was vermeld in het kadastrale uittreksel, en nu dat niet het geval was, haar geen verwijt kan worden gemaakt. Beklaagde heeft in dit verband toegelicht van de verkopend makelaar te hebben vernomen dat de gemeente A de inwerkingtreding van het overgangsrecht heeft vermeld in het gemeenteblad, huis-aan-huisbladen en in Het Parool en dat het beklaagde onbekend is in hoeverre de eigenaren/bewoners ter plaatse ook persoonlijk zijn geïnformeerd. De woning maakt onderdeel uit van een zevental woonhuizen die in 1935 zijn gebouwd en biedt daarmee geen opmerkelijk karakter, zo meent beklaagde. Ook gelet op de vele uitspraken en garanties van de verkoper dat van een woning sprake was, maakte dat voor beklaagde geen reden bestond tot het verrichten van een nader (diepgaand) onderzoek naar de bestemming van de woning en of daar eventueel beperkingen aan waren gesteld. Het unieke karakter van het woon-



huis, waar klager op heeft gewezen, vormde dat in de ogen van beklaagde ook niet nu die aanduiding in de verkooptekst betrekking had op de ligging en het uitzicht, en bovendien een dergelijke tekst sowieso een wervend karakter heeft.

Verder dient te worden bedacht, zo heeft beklaagde haar verweer afgesloten, dat zowel de verkopend makelaar als de taxateur die de woning taxeerde met het oog op de financiering van de aankoop door klaagster en haar partner, kennelijk evenmin aanleiding hebben gezien nader onderzoek te verrichten. Nu ook bij een volledige aankoopopdracht de publiek-rechtelijke beperking van het persoonsgeboden overgangsrecht waarschijnlijk niet was opgespoord, voert het naar de mening van beklaagde te ver om de negatieve gevolgen daarvan op beklaagde af te wentelen.

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 vervolgens vast dat beklaagde de opdracht heeft aanvaard om beklaagde en haar partner als makelaar bij te staan bij de mogelijke aankoop van de woning dat als “woonhuis” te koop werd aangeboden. Op grond hiervan meent de Raad dat er voor beklaagde geen twijfel over kon bestaan dat klaagster en haar partner voornemens waren de woning na verwerving te gaan bewonen.

Door beklaagde is niet bestreden dat na de levering van de woning dit voornemen in strijd bleek te zijn met de regels van het bestemmingsplan waardoor klaagster en haar partner in ernstige geschillen zijn verzeild geraakt met zowel de gemeente A als de verkoper van de woning.

De Raad volgt beklaagde niet in haar verweer dat sprake was een beperkte opdracht in die zin dat van beklaagde niet de zorgvuldigheid kon worden verwacht die zij op grond van Regel 1 van de Erecode gehouden is te betrachten. In ieder geval volgt dit niet uit de e-mail van beklaagde van 17 november 2017 waarbij zij bevestigde tegen welke beloning zij bereid was klaagster bij te staan. Evenmin is door beklaagde een schriftelijke vastlegging anderszins van de opdracht overgelegd waaruit een beperking van haar tuchtrechtelijke aansprakelijkheid zou kunnen volgen.

Beklaagde moet worden nagegeven dat de makelaar niet verplicht is om “standaard” het bestemmingsplan te onderzoeken met betrekking tot de onroerende zaak die het onderwerp van zijn bemiddeling betreft. De Raad deelt evenwel niet de mening van beklaagde dat in het onderhavige geval geen aanleiding bestond dat onderzoek te doen.



Vaststaat dat onderdeel van de opdracht uitmaakte dat beklaagde “de overgelegde stukken” zou beoordelen. De verkoopinformatie bestond eruit dat binnen de grenzen van de gemeente A tegen een vraagprijs van € 399.000,= een vrijstaand woonhuis op 420 m² eigen grond werd aangeboden, met een tuin en een vrijstaande garage. Dit aanbod op zichzelf had reeds voor beklaagde aanleiding moeten zijn nader onderzoek te doen, de registratie van de woning als zodanig in de BAG en het kadaster ten spijt. In tegenstelling tot wat beklaagde aanvoert, te weten dat de woning onderdeel uitmaakte van een zevental woningen en daarmee geen “opmerkelijk karakter” zou hebben, meent de Raad dat die omstandigheid, op deze locatie, voor beklaagde een extra-aanleiding voor nader onderzoek had behoren te zijn.

Het feit dat de verkopend makelaar en de financieringstaxateur er niet voor hebben gekozen nader onderzoek te verrichten, zoals beklaagde eveneens heeft aangevoerd, ontslaat haar evenmin van haar verplichtingen van onder meer Regel 1 van de Erecode. Hierin is niet alleen de eerder genoemde zorgvuldigheid vastgelegd die van de makelaar mag worden verwacht, maar ook dat hij zich bewust is van zijn functie in het maatschappelijk verkeer.

Beklaagde heeft haar antwoord op de klacht afgesloten met haar oordeel dat, als zij een “volledige aankoopopdracht” had gekregen – en zij naar de Raad begrijpt wél de bestemming van de woning nader had onderzocht - de beperking waarschijnlijk evenmin had opgespoord. De Raad kan beklaagde in deze inschatting reeds niet volgen daar op de openbare website ruimtelijkeplannen.nl van de Rijksoverheid relatief eenvoudig en kosteloos onder het adres van de woning de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is te vinden, dat direct aanschouwelijk maakt dat op de ondergrond van de woning de bestemming “groen” rust, en derhalve niet “wonen.”

De klacht is derhalve **gegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klagster inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**, en voor het overige ongegrond.

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 meent dat in het onderhavige geval niet van een maatregel kan worden afgezien gelet op de ernst van de klacht en de gevolgen voor klagster. De Raad legt beklaagde de



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

maatregel op van **berisping**. Tevens rechtvaardigt de ernst van de klacht in principe de oplegging van een boete. De Raad ziet evenwel van een boete af nu beklaagde geen tuchtrechtelijk verleden heeft.

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 21 juli 2021.

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten (secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl).