



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

22060 RvT Noord

NVM Noord 114

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.

Geen informatie over bestemming van het verkochte.

Beklaagde biedt een woning te koop aan met verschillende werkplaatsen. Klagers doen een bezichtiging waarvan de makelaar later zegt van klager begrepen te hebben dat deze ter plaatse zijn bedrijf wil voortzetten. Klager ontkent dit gezegd te hebben. Na enige onderhandelingen kopen klagers. Voor de koopovereenkomst wordt het model voor woningen gebruikt. Na de aankoop melden klagers bij beklaagde dat zij niet op de hoogte zijn gesteld dat bewoning alleen is toegestaan als er ook een bedrijf wordt uitgeoefend. Nu klagers er slechts willen wonen, dienen zij een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te doorlopen met alle vertraging en kosten van dien.

De raad van toezicht kan billijken dat de makelaar ondanks de bestemming om marketing-technische redenen het object op Funda en niet op Funda in Business heeft gezet. Dat brengt wel een extra verplichting voor de makelaar met zich mee om duidelijkheid te scheppen over de bestemming. Dat heeft hij nagelaten. Er mogen dan wel voor klagers aanwijzingen zijn geweest om te twijfelen aan een pure woonbestemming, dat neemt niet weg dat de makelaar te kort schoot.

De Raad van Toezicht Noord geeft de volgende uitspraak in de zaak 8:

de heer. R.M. K. en mevrouw J.D.W., wonende te B.

klagers,

tegen

T. H., NVM Makelaar en verbonden aan H Makelaardij, lid van de vereniging, kantoorhoudende te W,

de makelaar.



1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft per mail van 27 oktober 2022 met bijlagen aan de NVM een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Raad van Toezicht Noord van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen op 17 november 2022.
- 1.2. Bij verweerschrift van 30 december 2022 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 28 februari 2023 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
 - de heer K en de gemachtigde van klagers, mr. A. Geerts;
 - de makelaar en diens gemachtigde, mr. M.D. Meerkerk-van den Boogaard.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. Klagers hebben de woning met bijbehorende werkplaatsen en garages aan de B 1a te B gekocht. De makelaar trad hierbij als verkopend makelaar op.
- 2.2. In de brochure en op Funda is de woning aangeboden met onder andere de volgende tekst:

Vrijstaande woning met bijbehorende werkplaatsen en garages op een kavel eigen grond van 1263 m2. Het complex is voor veel verschillende doeleinden geschikt. Denk aan een combinatie van wonen met een bedrijf aan huis of met een bijzondere hobby. Voor vragen over de mogelijkheden of een bezichtiging kunt u altijd contact met ons opnemen.

- 2.3. Op 16 februari 2022 hebben klagers de woning bezichtigd. Tijdens deze bezichtiging heeft klager K volgens de makelaar verteld een verbouw- en onderhoudsbedrijf te hebben en uit dien hoofde ook geïnteresseerd te zijn in de overname van de machines. Klager K heeft volgens de makelaar ook gezegd dat hij zijn bedrijf wenste voort te zetten vanaf het nieuwe adres. Klagers betwisten dit. Klagers zouden enkel geïnteresseerd zijn geweest in de machines ten behoeve van de verbouwing van de woning. In geen geval was het de bedoeling dat het bedrijf ook vanaf het nieuwe adres voortgezet zou worden. Klager K was voornemens te stoppen met zijn bedrijf en was op dat moment al aan het solliciteren naar een vast dienstverband.
- 2.4. De makelaar heeft tijdens de bezichtiging de mogelijkheid genoemd om de werkplaatsen en garages te wijzigen naar een tweetal woningen. De makelaar heeft daarbij aangegeven dat daarvoor dan wel een bestemmingsplanwijziging nodig was en dat dit mogelijk ook een meerwaarde van het object tot gevolg zou hebben.



- 2.5. Klagers hebben vervolgens op 17 februari 2022 een bod van € 300.000 uitgebracht waarbij zij refereerden aan het object als de “vrijstaande woning met bijbehorende werkplaatsen en garages op een kavel”. Het bod werd gedaan onder voorwaarden, waaronder de voorwaarde van verkoop eigen woning en de voorwaarde dat van een deel van de werkplaats en garages woonruimte gemaakt mag worden.
- 2.6. De verkoper heeft dit bod niet aanvaard en vervolgens hebben klagers hun bod verhoogd naar € 332.500, maar onder dezelfde voorwaarden. Ook dat bod heeft verkoper niet aanvaard en daarbij is gemeld dat niet kan worden bevestigd dat in een deel van de werkplaats en garages woonruimte gecreëerd mag worden omdat de gemeente hierover gaat. Klagers hebben hun bod vervolgens verhoogd naar € 375.000, waarbij de twee voorwaarden zijn geschrapt.
- 2.7. Op 15 maart 2022 is de koopovereenkomst ondertekend. De makelaar heeft bij het opstellen van de koopovereenkomst het model woningen gebruikt en niet het model bedrijfs-onroerend goed.
- 2.8. In de koopovereenkomst is onder meer opgenomen:
- De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woonhuis voor permanente bewoning en voor uitoefening van zijn bouwbedrijf.*
- 2.9. In de toelichting op de koopovereenkomst (bijlage bij de koopovereenkomst) is ten aanzien van artikel 6 van de koopovereenkomst het volgende vermeld:
- Gelet op de hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op hem rust, wordt van koper verlangd dat hij tot op zekere hoogte onderzoek doet. Zo dient hij in beginsel zelf bij de gemeente te informeren welke bestemming krachtens het ter plaatse geldende bestemmingsplan op de onroerende zaak rust. Wel moet verkoper de hem bekende informatie aan koper verstrekken: hij moet dus in beginsel aan koper vertellen wat hij weet over de eigenschappen en (feitelijke) gebreken van de onroerende zaak.*
- 2.10. Tijdens een gesprek op 1 april 2022 hebben klagers de makelaar verteld dat zij niet op de hoogte waren van het feit dat sprake was van een bestemming waarbij tevens een bedrijf moet worden uitgeoefend. De makelaar heeft naar aanleiding daarvan een brief van de gemeente (aan een andere potentiële koper) verstrekt waarin twee mogelijkheden worden geschetst hoe van het object gebruik kan worden gemaakt als reguliere woning: middels een omgevingsvergunning of via bestemmingsplanwijziging. De gemeente schreef daarbij dat zij ambtelijk positief staat tegenover het plan om op het perceel regulier wonen toe te staan.
- 2.11. Op 4 april 2022 hebben klagers de makelaar gemaïld met de mededeling dat zij druk bezig zijn met het vinden van een oplossing voor de aankoop van de woning en de bedrijfspanden. Op 9 april 2022 hebben klagers laten weten dat sprake is van een nieuwe situatie en zij het object kunnen en willen kopen.



- 2.12. Op 14 april 2022 hebben klagers de makelaar gemaild dat zij de koopovereenkomst willen ontbinden omdat zij de financiering niet rond krijgen, nu sprake blijkt te zijn van een woning met een bedrijfsbestemming en zij op dit punt door de makelaar zijn misleid. Klagers stellen voor dat verkoper wijziging van het bestemmingsplan aanvraagt en dat, zodra deze is gewijzigd, klagers graag opnieuw in gesprek gaan. De makelaar heeft hier op 15 april 2022 op gereageerd met de volgende mededeling:

Namens opdrachtgever laat ik jullie weten dat hij niet akkoord gaat met het ontbinden van de koopovereenkomst.

De bewering dat jullie niet op de hoogte zouden zijn van de bedrijfsbestemming acht ik zeer zeker niet steekhoudend omdat dit uitgebreid aan de orde geweest is tijdens de bezichtigingen en de gesprekken die naderhand zijn gevolgd. Jullie hebben bij het ondertekenen van de koopakte nog aan verkoper laten weten dat er door jullie een bouwbedrijf zou worden gestart en er is zelfs nog gesproken over het overnemen van de machines. Zowel verkoper als ik gaan er dan ook van uit dat de gemaakte afspraken zoals die zijn vastgelegd in de koopovereenkomst worden nagekomen.

- 2.13. Op 26 april 2022 is een aanvullend koopcontract getekend met als leveringsdatum 22 juni 2022.

- 2.14. Op 13 mei 2022 heeft de gemachtigde van klagers de makelaar aansprakelijk gesteld. Deze aansprakelijkheid is bij brief d.d. 5 juli 2022 afgewezen. Op 13 september 2022 heeft de gemachtigde hierop gereageerd en vastgehouden aan de aansprakelijkstelling. Per email d.d. 10 november 2022 is nogmaals de aansprakelijkstelling afgewezen.

3. De klacht:

- 3.1. Klagers hebben toestemming van de gemeente gekregen voor tijdelijke bewoning, maar hebben gelijktijdig een verzoek tot bestemmingsplanwijziging moeten indienen, hetgeen hoge kosten met zich meebrengt. De bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om in de woning te kunnen blijven wonen, maar ook om financiering te verkrijgen voor de geplande verbouwing.
- 3.2. Klagers verwijten de makelaar dat hij hen niet heeft geïnformeerd over de op het perceel rustende bestemming en hen in feite op het verkeerde been heeft gezet door de woning aan te bieden op Funda en de model koopovereenkomst woningen te gebruiken (in tegenstelling tot het model voor bedrijfsonroerend goed).

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar heeft tijdens de bezichtiging juist wel gewezen op de bestemming van het object en dat, om twee woningen te verwezenlijken in de werkplaats en garages, er een bestemmingsplanwijziging nodig zou zijn. Ook was er ten tijde van de bezichtiging nog daadwerkelijk sprake van de uitoefening van een bedrijf, namelijk het aannemersbedrijf van de verkoper. Ook hebben klagers zich gepresenteerd als eigenaar van een bouwbedrijf. De makelaar dacht aldus met een ondernemer te maken te hebben.



- 4.3. Bovendien heeft verkoper de voorwaarde terzake van klagers niet geaccepteerd, waaruit ook nog weer eens volgt dat klagers ervan op de hoogte waren dat geen sprake was van een woonbestemming. Ook de tekst in de koopovereenkomst wijst niet op iets anders, nu daarin wordt gesproken over een “woonhuis voor permanente bewoning en voor uitoefening van zijn bouwbedrijf”, zie artikel 6.3 van de koopovereenkomst.
- 4.4. Klagers oefenen ook wel degelijk een bedrijf uit ter plekke. Het bedrijf van klager K is gevestigd aan de B 1a te B, evenals een bedrijf van een familielid.
- 4.5. Overigens mag er wel degelijk gewoond worden, als er ook maar een bedrijf wordt gevoerd.
- 4.6. De makelaar heeft voor de advertentie op Funda gekozen omdat dit marketingtechnisch de voorkeur had. Op Funda in business wordt veel minder gezocht. Ook is uit marketingoverwegingen gekozen voor de aanprijzing van de woning als een complex dat voor veel doeleinden geschikt is, waaronder een combinatie van wonen met een bedrijf aan huis of met een bijzondere hobby.
- 4.7. Voor wat betreft de gehanteerde NVM model koopovereenkomst woningen geldt dat de makelaar achteraf meent dat dit misschien beter het bedrijfsronroerend goed model had kunnen zijn. Hij heeft daarmee echter niet de verkeerde indruk willen wekken.
5. Beoordeling van het geschil:
- 5.1. De makelaar is NVM Makelaar en is verbonden aan H Makelaardij, lid van de NVM. De makelaar en H Makelaardij zijn aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. Bij de beoordeling van de klacht stelt de Raad het volgende voorop. In regel 1 van de Erecode NVM is onder meer bepaald dat de leden van de NVM zich bewust zijn van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer en zij hun functie betrouwbaar en deskundig uitoefenen, waarbij zij streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In regel 1 van de Erecode wordt daaraan toegevoegd dat de makelaar in zijn communicatie dient te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.
- 5.3. Uit vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht NVM volgt dat een makelaar zich naar behoren moet overtuigen van de juistheid van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object, omdat derden in beginsel op de inhoud daarvan moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Het behoort tot de taak van de verkopende 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 (CRvT 15-2584 en CRvT 18-83).
- 5.4. De makelaar heeft vanuit marketingtechnische overwegingen bewust gekozen voor plaatsing van de advertentie op Funda in plaats van op Funda in Business. De makelaar



heeft daarover verklaard dat hij hiertoe is overgegaan omdat Funda veel vaker wordt bekeken dan Funda in Business. Dat is te billijken, maar de keuze voor Funda vergroot het risico dat kijkers op het verkeerde been gezet kunnen worden omtrent de aard van het object.

- 5.5. Als gevolg daarvan rustte naar het oordeel van de Raad een extra zware verplichting op de makelaar om vervolgens zeer duidelijk te communiceren dat sprake was van een bestemming op grond waarvan alleen in de woning gewoond mag worden indien ter plaatse ook een bedrijf wordt gevoerd.
- 5.6. Dat heeft de makelaar niet opgenomen in de betreffende advertentie op Funda, noch in de brochure. De makelaar heeft in de betreffende advertentie en brochure daarentegen wel opgenomen dat het object geschikt zou zijn voor een combinatie van wonen met een bedrijf aan huis of met een bijzondere hobby. De bestemming wordt hierbij niet genoemd en evenmin de voor het laatste gebruik benodigde bestemmingsplanwijziging. Ook hierdoor kunnen bij derden verkeerde verwachtingen zijn gewekt. Het behoort tot de taak van de verkopende makelaar om juist dat te vermijden.
- 5.7. Hoewel de makelaar heeft verklaard tijdens de bezichtiging duidelijk te zijn geweest over de bestemming, wordt dit door klagers betwist. Partijen geven beide aan dat de optie van het ombouwen van de garages naar woonruimte is besproken en de makelaar stelt in dat kader te hebben gemeld dat dan een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Klager K kan zich dat niet herinneren.
- 5.8. Daarna heeft de makelaar gebruik gemaakt van de NVM model koopovereenkomst woningen, in plaats van het model voor bedrijfsonroerend goed.
- 5.9. Partijen twisten over de vraag of hierdoor daadwerkelijk een onjuiste beeldvorming is ontstaan aan de zijde van klagers. De uitkomst daarvan kan wat de Raad betreft voor de onderhavige tuchtprocedure in het midden blijven. De Raad merkt hierbij wel op dat er in het dossier feiten en omstandigheden te vinden zijn op basis waarvan ook de klagers rekening hadden moeten houden met de aard van de bestemming. Zo is het object ingericht als bedrijfsruimte, was er tijdens de bezichtiging ook nog sprake van een actief bedrijf ter plaatse, werd de voorwaarde dat er in een deel van de garages woonruimte gecreëerd mag worden niet geaccepteerd en was in de koopovereenkomst opgenomen dat sprake was van een woning geschikt voor “permanente bewoning en voor uitoefening van zijn bouwbedrijf”.
- 5.10. Wat hier ook van zij, de makelaar heeft naar het oordeel van de Raad aan zijn kant in ieder geval onvoldoende gedaan om te voorkomen dat sprake zou zijn van onjuiste beeldvorming. De Raad acht hiervoor redengevend het samenstel van de omstandigheden dat de makelaar bewust heeft gekozen voor de plaatsing op Funda in plaats van Funda in Business, dat de advertentie op Funda en de brochure niets zeggen over de bestemming, maar wel de suggestie wekken dat er zonder bedrijf kan worden gewoond en dat de NVM model koopovereenkomst woningen is gebruikt. Aldus kan de makelaar een tuchtrechtelijk verwijt gemaakt worden wegens het onvoldoende waken voor onjuiste beeldvorming zoals bedoeld in regel 1 van de Erecode NVM.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

5.11. De Raad overweegt dat bij gegrondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op zijn plaats is. De Raad legt de makelaar de maatregel op van berisping.

6. Uitspraak

6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht gegrond.

6.2. De Raad legt de makelaar de maatregel van berisping op. De Raad veroordeelt de makelaar tot betaling van de kosten van de klachtprocedure à € 2.650,-- te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen na ontvangst van de factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden. De Raad bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klagers betaalde klachtgeld van € 100,-- aan hen terugbetaalt, zodra deze uitspraak onherroepelijk is.

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, J. Weide, makelaar lid NVM en mr. M. Poelsema, lid, secretaris.

Getekend door de voorzitter en secretaris op:

mr. U. van Houten

mr. M. Poelsema

Voorzitter

Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op:

.....

Essentie

De makelaar plaatst een woning met bijbehorende werkplaats en garages op Funda in plaats van Funda in Business. Hij vermeldt op Funda en evenmin in de brochure de bestemming van het object (wonen met bedrijfsvoering). Het NVM model koopovereenkomst woningen wordt gebruikt in plaats van het NVM model bedrijfsonroerend goed. Klagers komen er, naar eigen zeggen, na het sluiten van de koopovereenkomst achter dat zij enkel in de woning mogen wonen als zij ook een bedrijf voeren op het adres. Zij zeggen dat niet van plan te zijn geweest en in ieder geval levert het problemen met de financiering op. Hoewel er aanknopingspunten zijn in het dossier dat de klagers ook hun twijfels hadden moeten hebben bij de bestemming, heeft de makelaar naar het oordeel van de Raad in ieder geval onvoldoende gewaakt voor onjuiste beeldvorming, door om te beginnen het object zonder duidelijke vermelding van de bestemming op Funda te plaatsen in plaats van Funda in Business. Klacht gegrond, maatregel berisping.

Trefwoorden

Informatie aan niet-opdrachtgever, bestemming object, mededelingsplicht