



22011 RvT Oost

Klacht van niet-opdrachtgever. Bestemmingsplan. Onjuiste c.q. onvolledige informatie.

Beklaagde treedt op als verkopend makelaar van een bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein. Klager heeft dit bedrijfsgebouw uiteindelijk gekocht. Nadat de zittende huurder was vertrokken heeft klager in het pand geïnvesteerd. Vervolgens werd hem door de gemeente meegedeeld dat het pand niet als zelfstandige kantoorlocatie mag worden gebruikt. Dit vanwege strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Klager verwijt beklagde dat deze hem onjuist geïnformeerd heeft over het gebruik van het pand als zelfstandige kantoorruimte. De Raad is van oordeel dat beklagde inderdaad klager onvoldoende heeft geïnformeerd. De klacht wordt gegrond verklaard.

Beslissing van 11 oktober 2022

Inzake de klacht van

[S.]

gevestigd te [woonplaats],

klaagster,

gemachtigde: mr. F.W. Aartsen,

tegen

De heer [G.],

kantoorhoudende te [woonplaats],

beklaagde,

gemachtigde: mr. D. Brand.

In deze beslissing zal klaagster '[S.]' en zal beklagde '[G.]' worden genoemd. 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 24 februari 2022 met bijlagen;
- het verweer van 13 april 2022 met bijlagen;
- de brief van mr. D. Brand van 30 augustus 2022 met bijlagen;
- de brief van mr. F.W. Aartsen van 7 september 2022 met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 september 2022. Verschenen zijn: de heer [X.] namens [S.] (via een videobelverbinding), bijgestaan door mr. F.W. Aartsen (hierna 'Aartsen') die vergezeld werd door zijn kantoorgenoot mr. D.J. Cremer en [G.], bijgestaan door mr. D. Brand (hierna 'Brand'). Beide gemachtigden hebben gebruik gemaakt van spreekantekeningen.

2. De feiten

- 2.1 [G.] is opgetreden als makelaar bij het te koop/te huur aanbieden van de onroerende zaak staande en gelegen aan [adres].
- 2.2 In de brochure met betrekking tot voormelde onroerende zaak staat onder meer het volgende vermeld:

"TE KOOP/TE HUUR

*Kantoorruimte
[adres]*

Representatief KANTOORGEBOUW gelegen op bedrijventerrein "Watergoor". De beschikbare vloeroppervlakte bedraagt circa 295 m². Het gebouw kenmerkt zich door een moderne en strakke uitstraling en is voorzien van een compleet opleveringsniveau. De ruimten worden nagenoeg turn-key opgeleverd, waardoor deze vrijwel direct te betrekken zijn. De bereikbaarheid is optimaal te noemen vanwege de ligging nabij de Rijksweg A28 (Utrecht-Groningen). Tevens is het knooppunt Hoevelaken (knooppunt van de rijkswegen A1 en A28) gesitueerd op circa 10 minuten rijafstand. Parkeerplaatsen zijn gelegen op eigen terrein.

[...]

VERSTREKTE INFORMATIE IS GHEEL VRIJBLIJVEND EN ONDER VOORBEHOUD. HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND."

- 2.3 In de vermelding op Funda staat met betrekking tot deze onroerende zaak daarnaast nog vermeld:

"Hoofdfunctie: kantoorruimte

Oppervlakte: 295 m²

In units vanaf 150 m²

Aantal verdiepingen: 2

Voorzieningen: [...]

Luchtbehandeling: [...]

Verzamelgebouw: Vergaderruimte, sanitair, pantry/keuken"

- 2.4 De onroerende zaak is in 2018 te koop aangeboden. De vraagprijs was destijds € 365.000,00. [S.] heeft € 330.000,00 geboden. Dit bod is door de verkoper niet aanvaard.
- 2.5 In 2020 attendeerde [G.] [S.] erop dat de onroerende zaak nog steeds te koop stond. [S.] heeft toen opnieuw een bod uitgebracht, ditmaal van € 275.000,00. De verkoper is met dit bod akkoord gegaan.
- 2.6 Op 21 juli 2020 hebben partijen de koopovereenkomst getekend. In artikel 1 van de koopovereenkomst staat vermeld:

"Artikel 1 Verkoop en koop.

*Verkoper verkoopt de eigendom van **een bedrijfsgebouw zijnde een kantoorunit met ondergrond, erf en overige aan- en toebehoren [...]."***

en

"Artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

[...]

*6.3 De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **bedrijfsruimte, conform het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingsplaninformatie is als bijlage gehecht aan deze koopovereenkomst. [...]."***

- 2.7 Op 30 september 2020 heeft de levering plaatsgevonden. De akte van levering vermeldt onder meer als omschrijving van het registergoed:

"een kantoorunit met verder aanbehoren, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Melkrijder 17 [...]."

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan."

- 2.8 Nadat de laatst zittende huurder was vertrokken uit de onroerende zaak, heeft [S.] in het pand geïnvesteerd.
- 2.9 De gemeente Nijkerk heeft [S.] meegedeeld dat het pand niet als zelfstandige kantoorlocatie kan worden gebruikt, omdat dit in strijd zou zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente Nijkerk desgevraagd laten weten niet voornemens te zijn om haar beleid te wijzigen.

2.10 [S.] heeft zowel de verkoper als [G.] aansprakelijk gesteld.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in. [G.] heeft in strijd gehandeld met artikel 1 en 5 van de Erecode. Derden, zoals [S.] mogen afgaan op de juistheid van de door [G.] in diens verkoopdocumentatie en verkoopmededelingen opgenomen eigenschappen van het aangeboden object. Het behoort tot de taak van de makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van die verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt, waarvan later blijkt dat daar geen of onvoldoende grond voor bestaat. Het exploiteren van zelfstandige kantoorruimten los van een daarachter gelegen bedrijfsruimte is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. [G.] heeft naast hetgeen is opgenomen in de verkoopdocumentatie bevestigd dat de kantoorruimten als zelfstandig te gebruiken kantoorruimten konden worden verhuurd. [G.] heeft zelfs aangeboden om deze kantoorruimten voor [S.] te gaan verhuren. [G.] was ermee bekend dat [S.] deze onroerende zaak als beleggingsobject wilde kopen en slechts vanuit de mogelijkheden van verhuur geïnteresseerd was in de aankoop van deze onroerende zaak. Ter zitting heeft [X.] meegedeeld dat [S.] geen professionele belegger is en geen ervaring heeft met de aankoop van beleggingsobjecten. De onroerende zaak is het eerste object dat [S.] als belegging heeft gekocht. Daarnaast heeft [S.] nog een kantoorpand voor eigen gebruik gekocht.

3.2 [G.] voert gemotiveerd verweer, dat hierna aan de orde zal komen.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 De klacht is op 11 februari 2022 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals gewijzigd door de ledenraad op 16 december 2020, van toepassing is.

4.2 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te oefenen en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.

4.3 Artikel 5 van de Erecode bepaalt, dat een NVM-lid of aangesloten makelaar beschikt over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee hij zich bezighoudt, en dat hij adviseert een deskundige te raadplegen in zijn kennis ten aanzien van bepaalde aspecten tekortschiet.

- 4.4 [G.] heeft als verweer het volgende aangevoerd. De onroerende zaak is niet aangeboden als zelfstandige kantoorruimte. Het pand is te gebruiken als kantoorruimte ten behoeve van een bedrijfsruimte. De verkoopinformatie is vrijblijvend verstrekt. In de verkoopbrochure is opgenomen, dat aan de daarin opgenomen informatie geen rechten kunnen worden ontleend. [S.] had ook zelf onderzoek kunnen doen. [G.] voert bij alle transacties standaard een onderzoek uit naar de bestemming van het te verkopen object. Dat onderzoek is in casu ook verricht, maar daarbij is over het hoofd gezien dat er meerdere bestemmingen op het perceel rusten. Eén van de kantoorruimten was op het moment van de verkoop nog verhuurd. Ook om die reden is [G.] ervan uitgegaan dat de verhuur van kantoorruimten ter plaatse was toegestaan. Op het bedrijventerrein worden op meerdere locaties ruimten als zelfstandige kantoorruimte verhuurd. [G.] betreurt de gang van zaken.
- 4.5 Uit artikel 1 vloeit volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht onder meer voort dat een verkopend makelaar zich zo volledig mogelijk heeft te informeren over het te makelen object, waaronder de ter plaatse geldende planologische bestemming en gebruiksvoorschriften (zie CR 21/2740, CR 18/38 en CR 15/2583).
- 4.6 Ook volgt uit de vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht 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 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.
- 4.7 Gezien de hiervoor vermelde jurisprudentie snijdt het verweer van [G.] geen hout. Op [G.] rust de plicht om potentiële kopers in voldoende mate en correct te informeren omtrent de bestemming van een perceel. Dat is niet gebeurd. De zogenaamde disclaimer in de verkoopbrochure ontheft [G.] niet van deze plicht. De Raad is van oordeel dat [G.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld en dat de klacht gegrond is.
- 4.8 Gelet op de ernst van de gegrond verklaarde klacht, acht de Raad de maatregel van berisping ten aanzien van [G.] passend en geboden. De op de behandeling van de zaak vallende kosten komen ten laste van [G.].

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan beklaagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklaagde € 2.650,00 te vermeerderen met BTW zal 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.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en mr. R.E. Kranen, lid, op 11 oktober 2022.