

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht.
Omgevingsvergunning voor splitsing. Onderzoek naar de loop van leidingen onder de vloer.**

Klagers hebben een gedeelte van een woonboerderij gekocht. Beklaagde trad daarbij op als makelaar van de verkoper. De splitsing van de boerderij in twee woningen diende nog door de gemeente te worden gelegaliseerd. Klagers verwijten beklagde dat hij de woning heeft aangeboden als “half vrijstaande woning” terwijl er feitelijk sprake was van inwoning. Daarnaast stellen klagers dat beklagde had dienen te wijzen op het feit dat onder de vloer van de verdieping leidingen t.b.v. de aangrenzende woning liepen.

De Raad stelt vast dat beklagde klagers heeft meegedeeld dat de woning nog gesplitst diende te worden en dat daarvoor een omgevingsvergunning van de gemeente nodig was. Klagers hebben ook zelf informatie bij de gemeente ingewonnen en hebben er voor gekozen om de aanvraag van de vergunning uit te stellen. De gemeente was bereid aan de verlening van de vergunning mee te werken. Onder deze omstandigheden is de Raad van oordeel dat beklagde niet in zijn informatievoorziening tekortgeschoten is. Mede gezien de inhoud van de door de verkoper ingevulde vragenlijst en het feit dat de loop van de leidingen niet zichtbaar was, valt beklagde ook niet te verwijten dat hij op dit punt geen nader onderzoek heeft gedaan. De klacht wordt ongegrond verklaard.

Beslissing van 16 april 2019

Inzake de klacht van

de heer en mevrouw [A],
wonende te L.,
klagers,

tegen

de heer [X],
kantoorhoudende te L.,
beklaagde.

In deze beslissing zullen klagers '[A]' worden genoemd. Beklaagde zal [X] worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

[A] hebben op 6 november 2018 een klacht (met bijlagen) ingediend. [X] heeft geen schriftelijk verweer gevoerd.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 27 februari 2019. Verschenen zijn: de heer en mevrouw [A] en de heer [X], vergezeld van de heer [Y].

Na afloop van de zitting hebben [A] aan de Raad een taxatierapport d.d. 7 december 2015 toegezonden.

Van [X] heeft de Raad na afloop van de zitting de volgende stukken ontvangen:

- e-mail d.d. 27 februari 2019 met als bijlage de e-mailcorrespondentie van 1 december 2015;
- conceptkoopovereenkomst (Word-bestand);
- getekende koopovereenkomst;
- addendum koopakte d.d. 5 december 2015;
- addendum koopakte d.d. 5 januari 2016;
- vragenlijst voor de verkoop van een woning;
- uitgebreide sleutelverklaring d.d. 5 december 2015.

2. De feiten

2.1 [X] heeft opdracht gekregen tot dienstverlening bij de verkoop van een half vrijstaande woonboerderij met schoppe, kapschuur, stenen schuur c.a. (hierna: "de woning") staande en gelegen aan de [adres]. Als gevolmachtigde van de eigenaresse trad haar dochter, mevrouw [B] (hierna: "[B]") op. Op 21 november 2015 heeft [X] aan [A] het volgende meegedeeld:

"Beste [voornamen van klagers],

Jullie krijgen t/m dinsdag 24 november 2015 12:00 exclusiviteit op de [adres].

[C] (ongedierte bestrijder uit L., zie internet) heeft de woning onderzocht en onderstaande reactie aan de verkopers gemeld:

"Afgelopen dinsdag is [C] er geweest, advies van hem is om de gehele kap te behandelen, er zit schors op de gebinten en dat moeten we eerst verwijderen, ook de bekleding van de vloer moet eraf, zodat de vloer ook mee behandeld kan worden, evenals de keldertrap."

Onderstaande e-mail hebben wij van de gemeente L. ontvangen, contactpersoon [D] (datum 7 oktober 2015):

"Op grond van het bestemmingsplan "[...] 2010" zijn ter plaatse twee woningen toegestaan. Indien hier (nog) sprake is van dubbele bewoning, mag er ook een splitsing plaatsvinden. Hier is dan wel een omgevingsvergunning voor nodig en zullen brandwerende muren moeten worden aangebracht."

Inmiddels zijn alle technische voorzieningen getroffen en kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit is (helaas) nog niet in werking gezet door de verkopers. De termijn zal nagevraagd moeten worden bij de gemeente L.

De WOZ-waarde per 2015 (peildatum 1-1-2014) is € 311.000,- [...]

- 2.2 [X] heeft op of omstreeks eind november 2015 aan [A] een conceptkoopovereenkomst woning toegezonden. In deze koopovereenkomst staat onder meer het volgende vermeld:

"Artikel 21 Feitelijk gebruik woning.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Verkoper kan koper derhalve niet informeren over eventuele eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Artikel 22 Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Artikel 23 Bekendheid koper

- Er zijn boktor sporen in de kap waargenomen.*
 - De hal van het achterhuis is gesitueerd onder de verdieping van het voorhuis.*
 - Koper neemt alle risico's en gevolgen voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning over.*
- Dit artikel hoeft niet te worden opgenomen in de akte van levering."*

- 2.3 [B] en [A] hebben op respectievelijk 4 en 5 december 2015 de koopovereenkomst ondertekend. In die koopovereenkomst is artikel 23 niet opgenomen. Op verzoek van [A] is artikel 23 uit de conceptkoopovereenkomst verwijderd met het oog op het verkrijgen van financiering van de woning.
- 2.4 In een addendum bij de koopakte, ondertekend op 4 respectievelijk 5 december 2015, hebben partijen onder meer het volgende opgenomen:

"In aanvulling op, dan wel in afwijking van het gestelde in de koopakte van [adres], komen partijen als volgt nader overeen:

- Er zijn boktor sporen in de kap waargenomen.*
- De hal van het achterhuis is gesitueerd onder de verdieping van het voorhuis.*
- Koper neemt alle risico's en gevolgen voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning over.*

- Één gedeelte van de hangar is mogelijk niet geheel leeg bij oplevering.
- Het hooi op de zolder van de schuur mag achterblijven."

2.5 De woning is op 4 december 2015 getaxeerd door de heer [E] van [makelaarskantoor F] te L. In het taxatierapport van 7 december 2015 wordt de woning als een "half vrijstaande woning" aangeduid. De taxateur taxeert de marktwaaarde van de woning op € 214.000,00, na verbouwing op € 226.000,00.

2.6 Op of omstreeks 5 december 2015 hebben partijen een zogenaamde "uitgebreide sleutelverklaring" getekend, waarin onder meer is opgenomen dat [B] bereid is om de sleutel van de woning aan [A] te geven per donderdag 24 december 2015.

2.7 In een addendum op de koopakte, door [A] en [B] ondertekend op 5 respectievelijk 6 januari 2016 is vermeld dat de eigendomsoverdracht plaats zou vinden op 5 februari 2016, dat de waarborgsom uiterlijk 4 februari 2016 voldaan moest worden en dat de ontbindende voorwaarde genoemd onder 16.1 van de koopovereenkomst is verlengd tot en met vrijdag 29 januari 2016.

2.8 Op 1 april 2016 is de akte van levering verleden. In die akte is onder meer het volgende opgenomen:

"Blijkens een addendum, gedateerd vier en vijf december tweeduizendvijftien, hebben partijen aanvullende afspraken gemaakt inzake de oplevering van na te melden registergoed. Naast gemeld addendum is door partijen een zogenaamde sleutelverklaring getekend. In aanvulling op bovenstaande overeenkomsten/verklaringen hebben partijen op vijf en zes januari tweeduizendzestien wederom een addendum getekend.

[...]

Het verkochte is nu in gebruik als woonhuis.

De koper gaat het verkochte voor hetzelfde doel gebruiken.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen die voorgenomen gebruik van koper verzetten.

De verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

- eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw of verbouw, benodigde toestemming of vergunningen;
- de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing, beplanting of gebruik als cultuurgrond;
- gebreken die de koper zijn medegedeeld, voor de koper waarneembaar waren of uit het gebruik of de ouderdom van eventuele opstallen waren af te leiden;
- overige alsnog blijkende gebreken, tenzij verkoper deze kende of behoorde te kennen en nalatig is geweest deze aan koper te melden."

2.9 De inhoud van artikelen 21, 22 en 23 van de koopovereenkomst en van het addendum van 4 en 5 december 2015 is in de artikelen 4, 5 en 6 van de akte van levering vermeld.

- 2.10 [A] hebben aan de gemeente gevraagd aan welke eisen de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning diende te voldoen. Volgens informatie van de gemeente L. zou het slechts gaan om kleine aanpassingen. [A] meenden dat die aanpassingen konden worden meegenomen in de toch al door hen geplande ingrijpende verbouwing. Zij hebben geen aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend.
- 2.11 Na de eigendomsoverdracht is gebleken, dat een in 1983 uitgevoerde verbouwing in strijd met de destijds verleende bouwvergunning is geschied. De aanpassingen die noodzakelijk zijn om de woning daadwerkelijk te splitsen bleken veel ingrijpender en kostbaarder dan [A] hadden voorzien.
- 2.12 [A] hebben bij e-mail van 30 april 2017 [X] meegedeeld dat zij tijdens de verbouwing op een aantal verrassingen zijn gestuit. Zo heeft de heer [A] bij de verbouwing een kabel geraakt (380 kV) die ten behoeve van burens van [A], wonende in het andere gedeelte van de woonboerderij (adres: [...], hierna te noemen: "de burens") was aangelegd. Ook werden (gas)leidingen aangetroffen die waren aangelegd ten behoeve van de burens. Volgens [A] zijn daardoor levensgevaarlijke situaties ontstaan en heeft de verkoper door de locatie van deze leidingen niet te melden haar mededelingsplicht geschonden. [A] hebben daarnaast gesteld, dat zij door [B] onjuist zijn ingelicht over het feit dat voor de splitsing veel meer werkzaamheden dienden te worden verricht. [B] heeft in strijd met de werkelijkheid verklaard nimmer in het woonhuis te hebben gewoond. [A] heeft via [X] aan [B] om schadeloosstelling gevraagd.
- 2.13 [X] heeft de e-mail van [A] doorgezonden aan [B], die heeft geantwoord dat zij niet bekend was met de door [A] gestelde problemen. [X] heeft de reactie van [B] aan [A] toegezonden.
- 2.14 De gemeente L. heeft bij brief van 30 oktober 2018 [A] meegedeeld, dat gebleken is dat door het dichtmetselen van een tussendeur de oorspronkelijke woning is opgedeeld in twee woningen en dat in het voorhuis constructieve aanpassingen zijn uitgevoerd door het veranderen/vernieuwen van de draagconstructie. Voor deze verbouwingen is volgens de gemeente geen bouw- dan wel omgevingsvergunning verleend. Dit is evenmin het geval voor de splitsing van de woning. De gemeente heeft zich bereid verklaard om mee te werken aan legalisering. De gemeente stelt dat het zeer aannemelijk is dat het grootste gedeelte van de woning voldoet aan de eisen voor bestaande bouw en dat slechts enkele aanpassingen nodig zijn. Voor de op te richten scheidingsmuur heeft volgens de gemeente te gelden dat deze dient te voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit.

- 2.15 De buren hebben op 19 februari 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend tot het legaliseren van een deel van een woningsplitsing. De gemeente L. heeft deze aanvraag in het "Gemeentenieuws" gepubliceerd.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in:
- [X] heeft de woning aangeboden als een half vrijstaande woning, terwijl er feitelijk sprake is van inwoning (onderdeel 1);
 - [X] heeft ten onrechte nagelaten [A] mee te delen dat leidingen ten behoeve van de aangrenzende woning aan de [adres] door de verdiepingsvloer van de woning [adres van de door A gekochte woning] lopen (onderdeel 2).
- 3.2 Beklaagde voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. De verkoopster is naar een zorginstelling verhuisd. [X] heeft voor de verkoop van de woning contact gehad met [B], niet met de verkoopster zelf. [B] heeft [X] meegedeeld dat zij nooit in de woning heeft gewoond. Dat bleek achteraf niet juist. Zij heeft daar als kind wel gewoond. Met [B] is niet besproken waar de leidingen van de woning liepen. [A] waren bekend met het feit dat een verbouwing nodig was om de woning bouwkundig te splitsen. Zij waren er voor de koop mee bekend dat zij een omgevingsvergunning moesten aanvragen. In de conceptkoop-overeenkomst is een clausule opgenomen dat kopers alle risico's ten aanzien van de omgevingsvergunning voor hun rekening zouden nemen. Dit is met het oog op het verkrijgen van financiering voor de woning niet in de koopovereenkomst opgenomen, maar wel in de akte van levering. De door de verkoper ingevulde vragenlijst is niet overgelegd aan klagers. [X] gebruikte deze vragenlijst alleen om de mededelingsplicht van de makelaar in te kleuren. Tegenwoordig wordt wel altijd de door de verkoper ingevulde vragenlijst aan de kopers overhandigd.
- 3.3 Op de stellingen van klager en beklagde, voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad zal in het onderstaande elk onderdeel van de klacht afzonderlijk bespreken.
- 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 uit te oefenen en te streven naar de kwaliteit van zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten

en over zijn werkwijze, belangen en positie.

- 4.3 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer, dat [X] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.

Klachtonderdeel 1

- 4.4 Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht moeten derden in beginsel op de inhoud van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object kunnen afgaan bij het nemen van de 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 (zie onder meer CRvT, 16-2598).
- 4.5 In het onderhavige geval is, zoals blijkt uit de verklaringen van partijen, de woning aangeboden als "half vrijstaande woning". Voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst heeft [X] [A] meegedeeld, dat de woning nog gesplitst diende te worden en dat daarvoor bij de gemeente L. een omgevingsvergunning diende te worden aangevraagd. [A] hebben daarop ook zelf informatie bij de gemeente ingewonnen. In de concept koopovereenkomst en in het addendum van 4/5 december 2015 is deze informatie opgenomen. Het is de Raad uit hetgeen [A] hebben verklaard en uit de stukken die [A] hebben overgelegd gebleken, dat [A] zelf hebben gekozen voor uitstel met betrekking tot het aanvragen van een omgevingsvergunning. Tevens is gebleken dat de gemeente aan het verlenen van een omgevingsvergunning wil meewerken. De Raad is van oordeel dat onder deze omstandigheden [X] niet tekortgeschoten is in zijn informatieverplichting. Dit onderdeel van de klacht is ongegrond.

Onderdeel 2

- 4.6 [B] heeft ten behoeve van de verkoop van de woning een vragenlijst ingevuld. [X] heeft deze vragenlijst niet overhandigd aan [A] zoals ten tijde van deze verkoop gebruikelijk was op zijn makelaarskantoor. Het invullen van de vragenlijst is een verantwoordelijkheid van de verkopers. De Raad is van oordeel dat, gezien de beantwoording door de verkoper, alsmede gezien de overige informatie, [X] geen verwijt te maken valt dat hij geen nader onderzoek heeft gedaan.
- 4.7 Vaststaat dat de loop van de leidingen voor [X] niet zichtbaar waren. De Raad is van oordeel, dat [X] op dit punt niets te verwijten valt. De klacht is op dit onderdeel

ongegrond.

- 4.8 De Raad juicht de wijziging in de handelwijze van het makelaarskantoor, inhoudende dat thans wel de door de verkoper ingevulde vragenlijst aan de kopers wordt overhandigd, toe.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de onderdelen 1 en 2 van de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. O. Nijhuis, 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. O. Nijhuis
voorzitter