



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-52 RvT West

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 19 mei 2020

RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VER EENIGING VAN MAKELAARS NVM

Pand zonder formele woonbestemming verkocht.

Klagers kopen in 2017 een voormalige spoorwachterswoning die door beklagde te koop wordt aangeboden. Verkopers hebben deze woning in 2001 van NS Vastgoed gekocht en deze met toestemming van de gemeente verbouwd. Kort na de levering vernemen klagers van de gemeente dat de woning geen woonbestemming heeft, maar onder de categorie 'railverkeer' valt en dat het pand volgens overgangsrecht mag worden bewoond. Zij klagen de makelaar aan.

De makelaar was van de werkelijke bestemming op de hoogte maar had het niet nodig geacht om klagers te informeren omdat de verkopers al sinds 2001 er zonder problemen hadden gewoond en de woning met toestemming van de gemeente hadden verbouwd. De raad van toezicht is het daarmee niet eens. Formeel heeft het pand geen woonbestemming en dat biedt minder zekerheid dan als dit wel het geval is. De makelaar had klagers hierover moeten informeren.

Inzake een klacht van

De heer N. K. en mevrouw R. van der V.

wonende te L

klagers,

tegen

Mevrouw N. L.,

kantoorhoudende te L

beklaagde,

In deze uitspraak zullen klagers "K en Van der V" en beklagde "L" 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. 28 oktober 2019 (met bijlagen);
- het verweer d.d. 7 januari 2020 (met bijlagen);

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 24 april 2020. Met instemming van beide partijen heeft deze mondelinge behandeling ‘op afstand’ plaatsgevonden, waarbij de leden van de Raad bijeen waren in het kantoor van de secretaris van de Raad, terwijl de communicatie tussen en met partijen en de advocate van L plaatsvond door middel van een video verbinding.

Verschenen zijn:

de heer N. K.

mevrouw R. van der V.

mevrouw N. L.

mevrouw mr. S. Eman, advocaat van mevrouw N. L..

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 In 2017 heeft L als verkopend makelaar opdracht gekregen tot bemiddeling bij de verkoop van het pand aan de Dr. S-laan 4 te L, hierna te noemen “de woning”. Het betreft hier een voormalige spoorwachterswoning gelegen op de grens van de gemeenten B en L.
- 2.3 Verkopers hadden de woning in 2001 van NS Vastgoed B.V. gekocht en met toestemming van de gemeente verbouwd. In de akte van levering waarbij de woning door NS Vastgoed B.V. aan de verkopers werd geleverd is het verkochte als woonhuis omschreven en verklaart NS Vastgoed B.V. dat zij er niet mee bekend is dat dit gebruik op publiek-of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- 2.4 Verkopers hebben tot de verkoop van de woning aan K en Van der V in de woning gewoond.
- 2.5 Op 7 juli 2017 hebben K en Van der V de woning gekocht, die op 29 september 2017 aan hen is geleverd. Enige tijd na levering hebben K en Van der V van de gemeente vernomen dat er volgens het bestemmingsplan geen woonbestemming op de door hen gekochte woning rust. De werkelijke bestemming luidt ‘Railverkeer’.



Wel mag er op grond van het overgangsrecht in de woning worden gewoond, hetgeen sinds 2001 ook gebeurt.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - in dat L heeft verzuimd voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst K en Van der V op de hoogte te stellen van het feit dat er officieel geen woonbestemming op de woning rust. L was op de hoogte van de werkelijke bestemming van de woning voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst.
- 3.2 L voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het verweer dat deze informatie niet relevant was, omdat de vorige eigenaars van de woning sinds 2001 zonder problemen de woning hebben kunnen bewonen hetgeen thans ook voor K en Van der V geldt als huidige eigenaren van de woning. Niet is gebleken dat de woonfunctie op enigerlei wijze in gevaar komt van de zijde van de gemeente.
- 3.3 Ook voert zij aan dat zij als verkopend makelaar primair de belangen van de verkopende partij vertegenwoordigt. K en Van der V hadden zelf ook een aankoopmakelaar kunnen inschakelen. L erkent dat zij niet de belangen van derden (bedoeld zal zijn: kopers) mag veronachtzamen maar op kopers van een woning rust een eigen onderzoeksplicht ter zake, zeker als je een bijzondere woning als de onderhavige - een voormalige spoorwachterswoning - koopt.

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 oefenen en te streven naar de kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. De Raad dient te beoordelen of Loggere deze norm heeft geschonden.
- 4.2 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat L tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat zij artikel 1 van de Eecode heeft overtreden. De klacht betreft de vraag of L onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt met betrekking tot de (publiekrechtelijke) status van de woning en de daarmee gepaard gaande (gebruiks-)mogelijkheden.
- 4.3 De Raad is van oordeel dat de klacht gegrond is.
- 4.4 L was op de hoogte van de werkelijke status van het bestemmingsplan van de woning, maar heeft geen aanleiding gezien deze informatie te moeten delen met K



en Van der V omdat deze er in haar visie in wezen niet toe deed. Van de gemeente mocht de woning worden bewoond, de vorige eigenaren hadden probleemloos sedert 2001 de woning bewoond, met instemming van de gemeente ingrijpend verbouwd en ook in het kadaster wordt de woonfunctie van het object vermeld. Zij heeft er verder dus niet bij stil gestaan, aldus L.

- 4.5 De Raad volgt K en Van der V in hun standpunt dat het feit dat op de door hen gekochte woning thans geen officiële woonbestemming rust wel degelijk (mogelijke) nadelen oplevert.
- 4.6 Hoewel er thans geen aanwijzingen zijn dat de woning in de toekomst van overheidswege niet meer zou mogen worden bewoond, is er momenteel slechts sprake van een gedoogsituatie, hetgeen toch anders is dan wanneer op een woning volgens het bestemmingsplan de bestemming 'wonen' rust.
- 4.7 Het gebruik 'wonen' is nu op grond van het overgangsrecht toegestaan, zij het onder beperkende voorwaarden. Dat biedt minder zekerheid dan wanneer er een officiële woonbestemming op de woning zou rusten. In elk geval mag worden aangenomen dat de huidige publiekrechtelijke situatie de nodige onzekerheden met zich meebrengt voor K en Van der V ten aanzien van de waarde van hun woning en de mogelijke verkoopmogelijkheden daarvan, mochten zij in de toekomst op hun beurt tot verkoop van de woning wensen over te gaan.
- 4.8 Het enkele feit dat K en Van der V wellicht zelf een makelaar bij de aankoop hadden kunnen inschakelen teneinde hen te begeleiden bij de aankoop van de woning en nader onderzoek te doen naar de publiekrechtelijke status daarvan of dat zij - ook zonder het inschakelen van een makelaar - de publiekrechtelijke status van de woning zelfstandig hadden kunnen onderzoeken, maakt niet dat L geen openheid van zaken had moeten geven.
- 4.9 Het behoort immers tot de taak van een verkopend makelaar om te vermijden dat er bij derden, waaronder aspirant kopers bepaalde verwachtingen worden gewekt, waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat. Daar komt bij dat L heeft erkend dat zij op de hoogte was van het feit dat op de woning volgens het bestemmingsplan officieel niet de bestemming 'wonen' rustte.
- 4.10 De Raad volgt L niet in haar standpunt dat de bewuste informatie van onvoldoende belang zou zijn geweest om mede te delen. De verkopend makelaar is immers wel degelijk verplicht om, namens zijn opdrachtgever, de potentiële koper juist te informeren en van belang zijnde informatie aan de koper mede te delen. Daarbij dient de verkopend makelaar derhalve ook jegens een potentiële koper zorgvuldig te handelen. De werkelijke publiekrechtelijke bestemming van een te verkopen woning vormt naar het oordeel van de Raad bij uitstek informatie die van voldoende belang



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

en gewicht is om uit eigen beweging en ook ongevraagd aan aspirant kopers mede te delen, zodat zij daarover hun eigen afwegingen kunnen maken.

5. De uitspraak

De Raad verklaart de klacht:

gegrond

Legt beklagde de maatregel op van:

berisping

Veroordeelt beklagde tot betaling aan de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.650,-- exclusief btw. Nadat 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, de heer P.C.A. van Ingen, makelaar-lid en mr. H.R. Hart, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

H.R. Hart
plv.-secretaris