



21-90 RvT Oost

Informatie aan niet opdrachtgever. Onjuiste c.q. onvolledige informatie.

Klager koopt een woning gelegen naast een bedrijfspand. Tijdens het verkoopproces vraagt hij beklaagde - die betrokken is als verkopend makelaar - of beklaagde bekend is met plannen voor dat bedrijfspand. Beklaagde zou hebben verklaard niet bekend te zijn met concrete plannen. Nadat klager enige tijd in de woning woont hoort hij over plannen om het bedrijfspand te ontwikkelen. Volgens klager heeft hij van de eigenaar van het bedrijfspand begrepen dat deze plannen wel degelijk bekend waren bij beklaagde. Beklaagde ontkent dit. De Raad komt tot het oordeel dat niet is aangetoond dat beklaagde bekend was met de plannen. De klacht wordt ongegrond verklaard.

Beslissing van 1 december 2021

Inzake de klacht van

De heer [naam beklaagde]

wonende te [plaats],
klager,

tegen

[naam beklaagde],
kantoorhoudende te [plaats],
beklaagde,
gemachtigde: mr. D. de Waal.

In deze beslissing zal klager '[I.]' en zal beklaagde '[D.]' 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 28 april 2021 met bijlagen;
- het verweer van datum 3 augustus 2021 met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 oktober 2021. Verschenen zijn: [I.] en namens [D.] de heer [O.] en mr. D. de Waal. [I.] was aanwezig middels een videobelverbinding.

2. De feiten

- 2.1 In 2019 is [D.] opgetreden als verkopend makelaar met betrekking tot een woning aan het adres [adres] (hierna: 'de woning').
- 2.2 Naast de woning is - op het adres [adres 2] - een leegstaand kantoorpand gelegen (hierna: 'het bedrijfspand'). In het bedrijfspand was voorheen een makelaarskantoor gevestigd, te weten [X.]. De heer [B.] is eigenaar van het bedrijfspand.
- 2.3 Op 20 januari 2020 heeft [I.] de woning bezichtigd. [E.], als makelaar verbonden aan [D.], was bij deze bezichtiging aanwezig. Op 3 februari 2020 heeft [I.] de woning gekocht en op 28 augustus 2020 is de woning aan [I.] geleverd.
- 2.4 Op 16 februari 2021 zond [I.] een e-mail aan [D.] met onder meer de volgende inhoud:

"vorig jaar hebben wij een huis gekocht waarbij uw makelaarskantoor de verkopende makelaar was. Het ging om het huis op [adres]. Het huis stond al enige tijd tijd te koop en het zou kunnen zijn dat het kwam doordat het een tandlaboratorium was. Maar misschien ook omdat het aangelegen pand op de hoek verlaten was en er 'verwaarloosd' uit zag.

Tijdens de rondleiding hebben we specifiek gevraagd naar de situatie van dit verwaarloosd pand. De concrete vraag was of jullie (de verkoop makelaar was [A.]) wisten of er plannen waren met het gebouw. Het antwoord was een duidelijk nee. En als er iets liep moesten we het bij de gemeente navragen. Dat hebben we gedaan en er liep geen officiële aanvraag/procedure.

Nadat we het huis gekocht hadden kregen we via via al snel te horen dat er wel degelijk plannen waren met het gebouw. Maar het was in een plan fase en nog niet officieel. Naar onze mening was het een geval van pech, maar hadden we wel het gevoel dat jullie niet echt een goed makelaarskantoor waren dat jullie daar niet van op de hoogte waren.

De huidige eigenaar van het pand heeft ons onlangs uitgenodigd om zijn plannen te bespreken. Hij vertelde ons dat, nadat ons huis te koop werd gezet, hij contact met jullie heeft gelegd om duidelijk te maken dat hij andere plannen had met zijn gebouw. Dit om verrassingen voor de nieuwe eigenaren te voorkomen."

- 2.5 [D.] heeft per e-mail van 17 februari 2021 onder meer als volgt gereageerd op deze e-mail:

"Vanuit jullie mail begrijpen wij dat er momenteel ontwikkelingen plaatsvinden bij het naastgelegen pand.

Wij moeten jullie melden dat tot de dag van vandaag ons niet bekend is wat, anders dan de huidige bestemming, de exacte invulling zal zijn van de planden gelegen naast de woning aan de [adres 2]."

- 2.6 Op 22 februari 2021 heeft [I.] per e-mail op dit bericht gereageerd en gesteld dat [O.] en daarmee [D.] ten tijde van de verkoop van de woning wel degelijk wist dat er plannen waren ten aanzien van het bedrijfspand. Met [O.] wordt bedoeld de heer [O.], medewerker van [D.]. [I.] verwijst naar een e-mail die hij op 19 februari 2021 heeft ontvangen van [B.]. De e-mail van [B.] heeft onder meer de volgende inhoud:

"Met betrekking tot [D.] kan ik je melden dat ik gebeld ben door een collega van [P.]

Hij heette volgens mij [O.].

Hij heeft mij gevraagd naar de plannen en naar de oprit naast het pand. Dit waren vragen van een kandidaat koper.

Heb hem gemeld dat we bezig zijn met plannen voor de nieuwbouw en dat er geen erfdiensbaarheden zijn gevestigd aangaande het pad tussen onze panden.

Hij vroeg ook of hij mijn 06 nummer aan de koper mocht doorgeven.

Heb hem gemeld dat ik daar geen probleem mee had en wij hebben elkaar niet lang daarna gesproken.

Ik weet niet wat jullie is verteld want daar ben ik niet bij geweest."

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat [D.] [I.] onjuist heeft geïnformeerd bij de verkoop van de woning. Meer in het bijzonder heeft [D.] ten onrechte gesteld dat zij niet wist dat er plannen waren ten aanzien van het naastgelegen bedrijfspand.
- 3.2 [D.] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. [D.] betwist dat zij ten tijde van de verkoop van de woning wist dat er concrete plannen waren met het bedrijfspand. Voor zover [D.] bekend waren er op dat moment geen concrete plannen. Wel heeft [O.] op 2 december 2019 telefonisch contact gehad met [B.]. [O.] heeft toen aan [B.] gevraagd of er plannen bestonden ten aanzien van het bedrijfspand. [B.] meldde daarop dat de situatie voorlopig zou blijven zoals die was en dat het bedrijfspand te huur of te koop werd aangeboden. Wat er daarna met het bedrijfspand zou gaan gebeuren was toen onbekend. Er bestond geen concreet plan. [E.] heeft nooit met [B.] gesproken. [E.] heeft [I.] erop gewezen dat hij bij de

gemeente zelf kon nagaan of er een vergunnings- en/of wijzigingsaanvraag liep. Door deze handelswijze heeft [D.] [I.] juist en volledig geïnformeerd en er zorg voor gedragen dat er geen onjuiste mededelingen werden gedaan aan [I.]. Het bedrijfspand stond ten tijde van de bezichtiging al leeg en werd toen al op Funda te huur aangeboden. [I.] was ermee bekend dat het bedrijfspand te huur en te koop stond. Ook thans is er nog geen concreet door de gemeente goedgekeurd plan ten aanzien van het bedrijfspand.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming of op personen, zaken en rechten.
- 4.2 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat [D.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat zij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.
- 4.3 [I.] stelt dat [D.] wist dat er plannen waren ten aanzien van het naast de woning gelegen bedrijfspand en dat [D.] [I.] daarover onjuist heeft geïnformeerd, ondanks het feit dat [I.] expliciet heeft gevraagd naar plannen ten aanzien van dit bedrijfspand. [D.] heeft dit gemotiveerd betwist, onder meer door te stellen dat [O.] telefonisch met [B.] heeft gesproken over de oprit van de woning en te ontkennen dat in dat telefoongesprek iets is gezegd over concrete plannen met betrekking tot het bedrijfspand. Voorts is uit niets gebleken dat [E.] op de hoogte was met plannen ten aanzien van het bedrijfspand. Ter zitting heeft [I.] gesteld dat [B.] heeft meegedeeld samen met omwonenden plannen te willen maken over de bestemming van het bedrijfspand. [D.] heeft ter zitting gesteld dat uit informatie van de gemeente is gebleken dat [B.] in juni 2021 een schetsplan heeft ingediend. Dit is door [I.] niet bestreden.
- 4.4 Uit de stellingen van partijen en het verhandelde ter zitting is naar het oordeel van de Raad, mede gelet op de gemotiveerde betwisting door [D.] op dit punt, niet aannemelijk geworden dat [O.] dan wel [D.] wist dat er (mogelijk) concrete plannen bestonden ten aanzien van het bedrijfspand ten tijde van de verkoop. De Raad is om voormelde redenen van oordeel dat de klacht ongegrond is.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.I.M.W. Bartelds, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J.H. Wiggers, lid.