



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-46 RvT West

203 ERECODE

Informatie aan niet-opdrachtgever. Collegialiteit. Mededelings- en onderzoeksplicht. Onderzoek naar de bouwrechten op te koop aangeboden percelen. Doorgeven van onderzoeksresultaten aan (de makelaar van) de wederpartij. Fout in bestemmingsplan.

Klager bood via zijn eigen makelaar twee bij elkaar gelegen percelen te koop aan. Op perceel 1 stond een voormalige woonboerderij; perceel 2 was grasland waarop volgens de verkoopdocumentatie een woning kon worden gerealiseerd. Beklaagde trad op voor de koper van perceel 1 en heeft in dat kader nader onderzoek naar de bouwrechten op de percelen verricht. Uit dat onderzoek bleek dat het bestemmingsplan niet klopte en er een bouwrecht lag op perceel 1 en niet op perceel 2. Klager verwijt beklagde dat hij hem, noch zijn makelaar over zijn bevindingen heeft geïnformeerd.

De Raad komt tot de conclusie dat beklagde met klager en/of klagers makelaar contact had moeten opnemen. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat beklagde de sterke indruk had dat er een fout gemaakt was bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en wist dat klager het bouwrecht op perceel 2 in plaats van perceel 1 had willen vestigen. De discussies met de gemeente en eventuele kopers van perceel 2 hadden voorkomen kunnen worden als beklagde klager en/of zijn makelaar wel had geïnformeerd. Zeker gelet op deze voorzienbare gevolgen had van beklagde mogen worden verlangd dat hij zich ervan vergewiste dat klager en/of zijn makelaar zich bewust waren van de daadwerkelijke inhoud van het bestemmingsplan. Dat beklagde optrad voor de aankopende partij en klager een eigen makelaar had, doet hier niet aan af.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 1 mei 2019

Inzake de klacht van

**[A B.V.] (te dezen vertegenwoordigd
door de heer [B]),
gevestigd te W.**



- klager -

tegen

De heer [X], verbonden aan
[makelaarskantoor Y], gevestigd te W.

- beklaagde -

In deze uitspraak zal klager "[B]" en beklaagde "[X]" 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 van [B] d.d. 23 oktober 2018 (met bijlagen);
- Het verweer van [X] d.d. 10 december 2018;
- De aanvullende e-mail van [X] d.d. 1 april 2019.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 3 april 2019.

Verschenen zijn:

- De heer [B], vergezeld van zijn voormalig makelaar mevrouw [C];
- De heer [X].



2. De feiten

- 2.1 [X] heeft in oktober 2015 als aankoopmakelaar opgetreden bij de aankoop van een perceel grond gelegen aan het adres [...] (hierna: "perceel 1"). [B] was de verkoper van perceel 1.
- 2.2 [B] had ten tijde van de verkoop van perceel 1 in 2015 tevens een ander perceel grond te koop staan, eveneens gelegen aan het adres [...] (hierna: "perceel 2"). [B] werd bij de verkoop van beide percelen begeleid door een eigen makelaar.
- 2.3 Op perceel 1 stond ten tijde van de verkoop een voormalig woonboerderij. Perceel 2 was ten tijde in 2015 een grasland waarop volgens de verkoopinformatie een woning kon worden gerealiseerd. Hiertoe was een bestemmingsplan bij de gemeente W. doorlopen.
- 2.4 Teneinde zijn opdrachtgevers goed te kunnen informeren over de te koop staande percelen, heeft [X] onderzoek naar de bouwrechten op de percelen verricht bij onder meer de Openbare Registers. Uit dit onderzoek bleek dat het bouwrecht voor het woonhuis niet zoals bedoeld en zoals vermeld volgens de verkoopinformatie op perceel 2 lag, maar op perceel 1. [X] heeft zijn bevindingen vervolgens gecheckt bij de gemeente W., waarna hij de bevestiging ontving dat er inderdaad een bouwrecht lag op perceel 1 en niet op perceel 2.
- 2.5 [X] heeft zijn opdrachtgevers van deze informatie op de hoogte gebracht. De opdrachtgevers van [X] zijn vervolgens tot aankoop van perceel 1 overgegaan. [X] heeft [B] en/of zijn makelaar niet geïnformeerd over zijn bevindingen met betrekking tot het bouwrecht op perceel 1 in plaats van perceel 2.



2.6 In 2017 – ten tijde van de verkoop van perceel 2 – raakte [B] op de hoogte van de fout in het bestemmingsplan. [B] is toen in overleg getreden met de gemeente W. om tot een oplossing van de fout in het bestemmingsplan te komen.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat:

- [X] door middel van het bewust niet melden van de fout in het bestemmingsplan heeft aanzet tot dwaling aan de kant van [B].
- [X] zich met zijn handelen oncollegiaal richting de makelaar van [B] heeft gedragen.
- [X] met bovengenoemd nalaten niet heeft gehandeld zoals het een makelaar, aangesloten bij de NVM, betaamt.

3.2 [X] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer:

- [B] en zijn makelaar hebben zelf geen of onvoldoende onderzoek gedaan door het bestemmingsplan niet te controleren.
- [X] heeft als aankoopmakelaar de gebruikelijke onderzoeken gedaan en heeft puur de belangen van zijn opdrachtgevers behartigd.
- De onderhavige discussie zou enkel moeten worden gevoerd tussen [B], zijn makelaar en de gemeente W.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 De Raad stelt voorop dat regel 1 van de NVM-Erecode onder meer bepaalt dat een makelaar, aangesloten bij de NVM, zich bewust is van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer en dat hij zijn functie naar eer en geweten uitoefent.



Deze regel schrijft ook voor dat de makelaar in zijn communicatie waakt voor een onjuiste beeldvorming over onder meer zaken en rechten.

- 4.2 Op basis van de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de mondelinge behandeling naar voren is gekomen, is de Raad van oordeel dat het op de weg van [X] had gelegen om in contact te treden met [B] en/of zijn makelaar nadat hem was gebleken dat er een fout zat in het bestemmingsplan. Hiertoe neemt de Raad onder meer in overweging dat [X] de sterke indruk had dat er een fout gemaakt was bij de totstandkoming van het bestemmingsplan en wist dat [B] het bouwrecht op perceel 2 in plaats van perceel 1 had willen vestigen.
- 4.3 Voorts neemt de Raad in overweging dat de fout in het bestemmingsplan aanzienlijke gevolgen heeft en heeft gehad voor [B]. De discussies met de gemeente en eventuele kopers van perceel 2 hadden voorkomen kunnen worden als [X] [B] en/of zijn makelaar over zijn bevindingen had geïnformeerd. Zeker gelet op deze voorzienbare gevolgen had van [X] mogen worden verlangd dat hij zich ervan vergewiste dat [B] en/of zijn makelaar zich bewust waren van de daadwerkelijke inhoud van het bestemmingsplan. De Raad stelt vast dat [X] [B] en/of zijn makelaar niet op deze fout heeft gewezen. Door dat na te laten, heeft [X] jegens [B] niet de zorgvuldigheid in acht genomen die van hem had mogen worden verwacht. De Raad acht dit nalaten klachtwaardig.
- 4.4 De Raad onderkent dat [X] niet optrad als makelaar voor [B], maar als makelaar voor de aankopende partij. Naar het oordeel van de Raad ontsloeg dat [X] echter niet van zijn verplichting om tegenover [B] en/of zijn makelaar in onderhavig geval op een volledige wijze informatie te verstrekken dan wel waarschuwend op te treden.
- 4.5 Aan het vanuit tuchtrechtelijk oogpunt laakbaar handelen van [X] doet naar het oordeel van de Raad niet af dat [B] een eigen makelaar had en dat [B] en zijn



makelaar niet of onvoldoende onderzoek hebben gedaan naar (de bouwrechten op) de percelen. De Raad stelt zich op het standpunt dat het niet informeren van de verkoopmakelaar van [B] door [X] op gespannen voet staat met het bepaalde in artikel 7 van de NVM-Erecode, waarin juist het belang van goede contacten met collega's is benadrukt.

- 4.6 De Raad laat in het midden het antwoord op de vraag of een andere handelswijze van [X] eveneens tot een koopovereenkomst tussen [B] en de opdrachtgevers van [X] zou hebben geleid en of in dat geval een andere koopprijs tussen partijen zou zijn overeengekomen. De Raad doet immers geen uitspraak over de civielrechtelijke aspecten van het geschil.

5. De beslissing

De Raad verklaart de klacht:

- GEGROND -

Legt [X] de maatregel op van:

- BERISPING -

Veroordeelt [X] tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM 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 [B] het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

R. Imhof
plv.-secretaris