



## 21-7 RvT Oost

### RAAD VAN TOEZICHT OOST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS

#### **Onzekerheid over bestemming van woning niet in taxatierapport of aan koper gemeld.**

*Klager koopt in 2015 een woning. Beklaagde heeft voor de financiering daarvan een taxatie verricht. In 2020 verneemt klager van zijn buurman dat deze problemen ondervond bij zijn financiering vanwege het feit dat het ter plaatse om bedrijfswoningen gaat hetgeen mogelijk gebruiksbeperkingen oplevert. Klager constateert vervolgens dat in het taxatierapport van beklagde niets over een bedrijfswoning gezegd wordt en stelt de makelaar aansprakelijk - het pand is z.i. minder waard - en dient een klacht in.*

*De makelaar zegt in haar verweer dat zij enige twijfels had over de bestemming van het pand, maar dat informatie die zij van een ambtenaar van de gemeente kreeg en wat zij in het bestemmingsplan las, voor haar reden was om in haar rapport geen melding te maken van mogelijke beperkingen. De raad van toezicht acht de klacht gegrond. De makelaar had een en ander of in haar rapport dienen op te nemen of tenminste haar twijfels met klager moeten bespreken.*

Beslissing van 14 januari 2021

Inzake de klacht van

**De heer J.H. V.**, wonende te E,  
klager,  
gemachtigde: mr. L. van de Wetering,

tegen

**Mevrouw J. Z.**,  
kantoorhoudende te E,  
beklaagde.

In deze beslissing zal klager 'V' en beklagde 'Z' 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 15 juni 2020 met bijlagen;
- het verweer van 15 juli 2020 met bijlagen;

- het e-mailbericht van de advocaat van V aan de Raad van 5 november 2020, met als bijlage het door Z opgemaakte taxatierapport van 17 november 2015;
- een pleitnota zijdens klager.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 november 2020. Verschenen zijn: V, vergezeld van zijn partner, mevrouw K.G. en bijgestaan door mevrouw mr. L. van de Wetering en Z, vergezeld van haar echtgenoot, de heer R. Z..

## **2. De feiten**

- 2.1 Z is in opdracht van V opgetreden als taxateur van een woning alsmede twee percelen grond nabij deze woning, gelegen aan de IJ-weg 103 te E, kadastraal bekend gemeente L, sectie [...], hierna gezamenlijk aan te duiden als: ‘de woning’. De taxatie is verricht met het oog op de door V te verkrijgen financiering.
- 2.2 Z heeft de woning op 13 november 2015 bezichtigd en op 17 november 2015 het taxatierapport uitgebracht. Het taxatierapport had als doel:

*“Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van: Hypothecaire financiering met NHG”.*

- 2.3 In het taxatierapport is ten aanzien van het getaxeerde object het volgende vermeld:

*“[...]”*

### **H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING**

#### **1. Object**

- a. Nadere omschrijving van het object. : Eengezinswoning van het type helft van dubbel met voor –en achter-tuin en vrijstaande houten berging.

*“[...]”*

### **M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN**

#### **1. Geraadpleegde informatie**

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:.
- : Kadaster
  - : Gemeente
- b. Het gebruik als woonruimte is.
- Toegestaan conform het bestemmingsplan : Ja
  - Toegestaan op andere wijze : Nee

[...]

## 2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| a. Vestigingseisen.                 | : Geen.  |
| b. Gebruiksbelemmerende bepalingen. | : Geen.  |
| c. Verkoopbelemmerende bepalingen.  | : Geen.” |

- 2.4 De getaxeerde marktwaarde is door Z vastgesteld op € 125.000,00.
- 2.5 De eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden op 15 maart 2016.
- 2.6 V heeft de woning met eigen spaargeld verbouwd.
- 2.7 V heeft in 2020 van zijn buurman vernomen dat deze moeite had om de financiering voor zijn woning rond te krijgen omdat het zou gaan om een bedrijfswoning. V heeft daarop nader onderzoek gedaan, waaruit hem is gebleken dat ook op zijn woning de bestemming bedrijfswoning rust en dat de verkopers daarvan ten tijde van de verkoop op de hoogte waren.
- 2.8 Op 11 maart 2020 heeft V Z aansprakelijk gesteld, omdat Z het feit dat hij een bedrijfswoning had gekocht niet als bijzondere last/beperking in het taxatierapport heeft vermeld. Na een rappel op 27 maart 2020 heeft Z bij e-mail van dezelfde datum om 13:36 uur onder meer als volgt gereageerd:

*“Ik begrijp uw zorgen en ongeduld volledig maar heb tijd nodig om te reageren.  
In deze tijd waarin mensen moeilijk bereikbaar zijn omdat velen thuis werken is het erg lastig om alle gegevens nodig voor een goed onderbouwde reactie bij elkaar te krijgen.  
Ik kom er dan ook zo spoedig mogelijk op terug.  
Dat gaat niet lukken in de door u gestelde termijn.  
Maar gezien uw aansprakelijkheidstelling naar mij zult u daar geen bezwaar tegen hebben naar ik aanneem.”*

- 2.9 Bij e-mail van 16 april 2020 om 11:22 uur heeft Z aan V onder meer het volgende meege-deeld:

*“Ik ben volop bezig alle gegevens bij elkaar te zoeken.*

*Tot nu toe ben ik nog geen enkel punt tegengekomen waarin ik een ernstige fout heb ge-maakt zoals u beschrijft.*

*De woonfunctie van uw woning staat nergens als gedoogd of niet toegestaan in geen enkel bestemmingsplan.*

*De laatste schakel moet ik nog spreken en dan kan ik u een aantal documenten laten zien waarin alles duidelijk staat omschreven.*

*Dit zijn overigens documenten die u ook zelf kunt raadplegen via de vingerende bestemming van uw woning.*

*Neemt niet weg dat ik uw ongerustheid graag wil wegnemen en het u wil uitleggen hoe e.e.a. in zijn werk gaat bij een taxatie.”*

- 2.10 Na een verzoek van V om onderbouwing van haar standpunt per e-mail van 21 april 2020 om 16:11 uur, reageerde Z bij e-mail van 24 april 2020 om 10:13 uur onder meer als volgt:

*“Het ligt allemaal wat complex, validatiebureau is overgenomen door andere partij en kantoor Z waarvoor ik werkte in die tijd is failliet.*

*Ik kan niet zo eenvoudig bij allerlei documenten.*

*Duurt daardoor allemaal wel langer maar kom er zsm op terug.”*

- 2.11 Bij e-mail van 30 april 2020 om 12:24 uur deelt Z aan V onder meer het volgende mede:

*“Bij deze mijn reactie op uw brief van 11 maart 2020. Mijn reactie heeft wat langer geduurd –waarvoor mijn excuses- doordat Z Makelaars failliet is en niet meer bestaat. Ik beschik zelf niet over de onderliggende documentatie van de taxatie en heb een aantal gegevens opnieuw moeten verzamelen. Dat kostte tijd.*

*U wendt zich tot mij persoonlijk, maar ik moet u zeggen dat ik het taxatierapport van 17 november 2015 heb opgesteld onder naam en verantwoordelijkheid van Z Makelaars. Met uw vermeende claim zult u zich daarom moeten wenden tot de curator van Z Makelaars.*

*Dit laat onverlet dat ik u natuurlijk wel een toelichting wil geven op de totstandkoming van het taxatierapport. Ik ben overigens van mening dat ik destijds geen fout heb gemaakt en dat Z Makelaars niet aansprakelijk is te achten.*

*Het is juist dat uw woning thans op een bedrijventerrein staat. In 2002 is een nieuw bestemmingsplan van kracht geworden en is het terrein als bedrijventerrein aangemerkt. Daarvoor had het de bestemming wonen en de voormalig eigenaar kocht de woning ook als woning met woonbestemming.*

*In het nieuwe bestemmingsplan uit 2002 is uw woning aangemerkt als bedrijfswoning. Ik heb daarover contact gehad met de gemeente en ze kennen het huidige probleem, met name door aangescherpte regels bij hypotheeknemers. In 2015 speelde dit nog niet of nauwelijks, zodat u daar destijds ook geen last van ondervond. De gemeente E is bezig met een aanpassing van het bestemmingsplan en ik adviseer u daar ook zelf navraag naar te doen. U kunt de gemeente bellen op nummer [...]. De gemeente heeft mij meegedeeld dat er voor u*

*geen nadelige consequenties zijn.*

*Ik voeg enkele documenten bij, waarin u onder andere kunt zien dat het kadaster het kadastraal perceel de bestemming wonen geeft.*

*Ik sta volledig achter het destijds door mij opgemaakte rapport en de marktwaarde die ik destijds aan uw woning toekende. Het rapport is gevalideerd door een onafhankelijk bureau, het TVI in E, dat naderhand is opgegaan in het NWWI.*

*De taxatie van 17 november 2015 is een financieringstaxatierapport, dat als doel had het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een hypothecaire financiering. Zie de doelomschrijving onder C. Het taxatierapport was dus niet bedoeld om te worden gebruikt voor het maken van een aankoopbeslissing. Die beslissing was al gemaakt, u had de woning al gekocht. Onder E.2 wordt aansprakelijkheid daaromtrent uitgesloten.*

*[...]*”

- 2.12 In het in opdracht van V opgemaakte taxatierapport van 23 april 2020, opgesteld door J E. RT, is onder meer het volgende opgenomen:

**“Waardering**

*[...]*

*Waardepeildatum:*

*vrijdag 30 oktober 2015*

*Marktwaarde kosten koper:*

*€ 90.000,00*

*[...]*

**Zwaktes**

- *Gedateerde uitstraling*
- *Geen reguliere woonomgeving*
- *Verscholen ligging*
- *Bestemming bedrijfswoning*

*[...]*

**Bedreigingen**

- *Bestemming bedrijfswoning zorgt voor beperkte financieringsmogelijkheden*

*[...]*

**Toelichting op de waardering**

*Het betreft hier een waardering van een lege bedrijfswoning op waardepeildatum 30-10-2015. De overige 2 waarden zijn benoemd in extra hoofdstuk I.*

*Op 30-10-2015 was het bestemmingsplan 'Havengebied 2002' vigerend. Het getaxeerde had hierin de bestemming 'Artikel 7 bedrijven' en als medebestemming 'bedrijfswoning'. Het begrip "bedrijfswoning" wordt in art. 1 sub 7 van de planregels van dit plan gedefinieerd als: "een woning op een bedrijventerrein". Uitgangspunt is daarom dat reguliere bewoning van een bedrijfswoning is toegestaan.*

*Op inspectiedatum 3-4-2020 valt het object onder het vigerende bestemmingsplan 'Havengebied-W Noord' met als bestemming 'Bedrijventerrein' en als functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Een bedrijfswoning wordt in art. 1.15 van de planregels als volgt gedefinieerd: 'een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is'. Reguliere bewoning is conform dit bestemmingsplan niet toegestaan. Echter in art. 23.2 van de planregels van het geldende bestemmingsplan is zogenoemd overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Dit overgangsrecht houdt in dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet (art. 23.2.1 van de planregels). Aangezien de woning op 30-10-015 regulier bewoond werd gaat taxateur er van uit dat het overgangsrecht van toepassing is.'*

### **3. De klacht en het verweer**

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in. Z heeft door in haar taxatie geen melding te maken van de bestemming van het perceel "bedrijven" met medebestemming "bedrijfswoning" en door geen rekening te houden met het waardeverminderend effect daarvan op de woning, in strijd gehandeld met de NVM Erecode. Door die fout is de waarde van de woning te hoog getaxeerd.
- 3.2 Beklaagde voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. De klacht is uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de inmiddels failliete onderneming Z Makelaars, bij wie Z in dienst was. De curator van die onderneming is aansprakelijk voor de eventueel door V geleden schade. Door het faillissement van Z Makelaars is onderzoek aan de hand van het dossier onmogelijk en is het ook onmogelijk om het verweer te onderbouwen met bewijsstukken. Er is inmiddels vijf jaar verstreken sinds de taxatie, waardoor de herinnering aan alle details ontbreekt. Wel bekend is dat het bestemmingsplan weinig houvast bood. Het ging om een woning op een bedrijventerrein. De verkoper deelde mee nooit een eigen bedrijf aan huis te hebben gehad. Achteraf blijkt een deel van het perceel separaat verkocht te zijn. Vanwege de twijfel over de bestemming heeft Z contact gehad met een ambtenaar ruimtelijke ordening van de gemeente. Een glashelder antwoord werd niet verkregen. De ambtenaar deelde mee dat de casus complex was en dat de woning op dat moment als woning in gebruik was. Uiteindelijk heeft Z ervoor gekozen om de woning te taxeren uitgaande van de bestemming wonen op basis van de verkregen informatie van de vorige eigenaar, het bestemmingsplan en de uitlatingen van de betreffende ambtenaar. De

twijfel over de bestemming is niet besproken met V.

#### **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 over personen, zaken en rechten.
- 4.2 Artikel 5 van de Erecode NVM houdt in, dat een NVM-lid over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee hij zich bezighoudt beschikt. Indien zijn kennis ten aanzien van bepaalde aspecten tekortschiet, adviseert hij een ter zake deskundige te raadplegen of doet hijzelf een beroep op zo'n deskundige.
- 4.3 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat Z tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat zij artikel 1 en 5 van de Erecode NVM heeft overtreden.
- 4.4 Het verweer van Z dat zij niet aansprakelijk is, omdat zij in dienst was bij een inmiddels failliete onderneming slaagt niet. De vraag in deze procedure is of Z tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. Over een eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid oordeelt de Raad niet.
- 4.5 Het is de Raad gebleken dat Z onderzoek heeft gedaan naar de bestemming die op de woning rustte ten tijde van de taxatie (waarbij vaststaat dat op de woning in 2015 de bestemming "bedrijfswoning" rustte). Z heeft ter zitting meegedeeld dat zij, hoewel zij twijfels had over de bestemming van de woning, ervoor heeft gekozen om de woning te taxeren op basis van de bestemming "wonen" zonder dat zij haar twijfels over de juistheid van die bestemming aan V kenbaar heeft gemaakt.  
De Raad is van oordeel dat Z de onduidelijkheid over de planologische bestemming van de woning, zeker gezien het feit dat aannemelijk is en ook voor Z als makelaar/taxateur duidelijk heeft moeten zijn dat de exacte bestemming die op de woning rustte een voor V belangrijk gegeven vormde bij de aankoop van de woning, ofwel met V had moeten bespreken en in het taxatierapport had moeten vermelden, ofwel de opdracht tot taxatie had moeten teruggeven omdat zij vanwege die onduidelijkheid de taxatie niet kon verrichten. V had bij zijn besluit om al dan niet tot aankoop over te gaan dan met die onduidelijkheid rekening kunnen houden dan wel had hij die onduidelijkheid nader kunnen (doen) onderzoeken. Die mogelijkheden heeft hij door toedoen/de fout van Z nu niet gehad. Z heeft door dit na te laten de NVM Erecode geschonden. De klacht is gegrond.

#### **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.I.M.W. Bartelds, 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. J.I.M.W. Bartelds  
voorzitter