



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-113 RvT West

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak Raad van Toezicht West d.d. 13 november 2020

Onvoldoende voorlichting door makelaar-verkoper. Niet gelegaliseerde appartementen

Een makelaar biedt een beleggingsobject aan bestaande uit een leegstaande winkel en drie daarboven gelegen appartementen. Daarbij wordt de mogelijkheid aangegeven het pand uit te breiden met drie nog te bouwen appartementen. Klager koopt het object en schakelt een architect in om dat laatste te realiseren en deze neemt contact op met de gemeente. Daarop komt het bericht dat de bestaande appartementen nimmer zijn gelegaliseerd. De makelaar weet te bereiken dat de gemeente aangeeft dat die legalisering onder bepaalde voorwaarden wellicht mogelijk is. In het vervolgtraject komen partijen er niet uit en wordt de koopovereenkomst ontbonden.

De raad acht de klacht dat de makelaar te kort schoot in zijn informatie terecht. De mededeling in de aanbieding dat de appartementen niet gesplitst waren, dat er geen huisnummers met de toevoeging a, b en c waren en dat klager wel vaker onroerend goed koopt en dus zelf alert had moeten zijn, nemen niet weg dat de makelaar klager had moeten zeggen dat de drie appartementen niet waren gelegaliseerd.

Inzake een klacht van
de heer R.J. V.
wonende te H
klager,

tegen

T Makelaars o.g. B.V.
kantoorhoudende te H,
beklaagde,

In deze uitspraak zal klager mede "V" worden genoemd terwijl beklaagde (welke zich in haar werkzaamheden heeft laten vertegenwoordigen door de heer J.F.T.) hierna mede zal



worden aangeduid als "T".

De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "**de Raad**" worden genoemd. 0..0.0

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht d.d. 19 juni 2020 (met bijlagen);
- het verweer d.d. 20 augustus 2020 (met bijlagen);

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op vrijdag 9 oktober 2020 ten kantore van de secretaris van de Raad.

Verschenen zijn:

de heer V;

de heer B, financieel adviseur van klager

de heer T;

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 T heeft in 2019 als makelaar opgetreden bij de verkoop van een onroerende zaak, gelegen aan de S-sstraat 12-14-16 te H. Deze onroerende zaak was eigendom van de gebroeders F en T behartigde derhalve de belangen van de gebroeders F als verkopend makelaar.
- 2.3 De onroerende zaak is door T op Funda te koop aangeboden als beleggingsobject. Op de begane grond van de onroerende zaak was een winkelruimte gesitueerd, welke in 2019 leeg stond.
- 2.4 Op de eerste verdieping bevonden zich drie verhuurde woonappartementen. Deze waren ten tijde van het aanbieden van de onroerende zaak op Funda verhuurd. Op de Funda pagina worden deze drie woonappartementen als volgt omschreven:

(...)‘Daarboven bevinden zich 3 verhuurde woonappartementen (niet gesplitst).’(...)
- 2.5 Ook worden in de Funda-advertentie aspirantkopers geattendeerd op de mogelijkheid om de onroerende zaak te verbouwen door op de zolderverdieping en aan de linker zijde van de onroerende zaak in zijn totaliteit drie extra woonappartementen



te realiseren. In de Funda advertentie wordt deze mogelijkheid als volgt omschreven:

(...) *'OPTIES*

Er is een optie om (na vergunning) de zolderverdieping aan te passen en te verbouwen tot sfeervol appartement. Oppervlakte ca 70 m². Opties voor een inpandig dakterras (hap uit het zadeldak halen als terras achter). Schatting mogelijke huurprijs (zonder energie etc.) € 1.250 per maand.

Aan de linkerzijde (platte gedeelte) zijn na vergunning nog 2 grote appartementen te bouwen (ieder ongeveer 80 m² met ieder een balkon/terras aan de achterzijde van ca 25 m²). Schatting mogelijke huuropbrengsten van dergelijke appartementen indicatief € 1.500 per stuk per maand.

Na gebruikmaking van alle opties zou een totale netto huuropbrengst kunnen ontstaan (inclusief verhuur winkel) van ca € 126.000 per jaar, bij een bruto rendement na investeringen van ca. 9%.' (...).

- 2.6 In het tweede kwartaal van 2019 is na kennisneming van de Funda-advertentie de interesse van V gewekt in de hiervoor omschreven onroerende zaak, hierna te noemen **'het beleggingsobject'**. Samen met zijn financieel adviseur, de heer B, heeft V het beleggingsobject bezichtigd in aanwezigheid van T. Ter gelegenheid van deze bezichtiging heeft T een document aan V overhandigd genaamd *'S-STRAAT 12-14-16 H/OPTIES'*.
- 2.7 In dit document worden de in de Funda-advertentie beschreven mogelijkheden nader uitgewerkt. Ook wordt in dit document vermeld dat er drie appartementen boven de winkel zijn gelegen en de optie (*'OPTIES'*) om na een verbouwing meer appartementen te realiseren. Het document vermeldt ook het volgende:

(...) *'Wat moet er geregeld worden?*

- *Vergunning voor zolder en de 2 extra appartementen. De gemeente zou al toezegging hebben gedaan dat dit geen probleem is.*
- *Kijken naar een eventuele parkeernorm en hoe deze op te lossen'. (...)*

- 2.8 Na de eerste bezichtiging bleef V geïnteresseerd in het beleggingsobject en volgde een tweede bezichtiging, waarbij de nadruk onder meer lag op de eventuele aanwezigheid van asbest in de winkel. Daarna volgden er onderhandelingen tussen partijen hetgeen heeft geleid tot het sluiten en ondertekenen van een koopovereenkomst met betrekking tot het beleggingsobject op 3 juli 2019, een en ander voor een koopsom van € 925.000,- k.k. en levering op 1 november 2019. In artikel 1 van de koopovereenkomst wordt het verkochte omschreven als *'het perceel grond met het bedrijfs-/winkelgebouw met bovenwoningen, ondergrond en verdere aanhorigheden'*. In artikel 6.3 van de koopovereenkomst wordt vermeld dat *de onroerende zaak de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als*



bedrijfsruimte en woonruimte.

- 2.9 Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht van het beleggingsobject schakelt V de heer Vg, architect, in voor het aanvragen van de benodigde vergunningen bij de gemeente met het oog op het realiseren van extra woonappartementen in/op het beleggingsobject. Naar aanleiding van het indienen van deze aanvraag deelt de gemeente bij mailbericht van 1 augustus 2019 aan de heer Vg mede dat de drie bestaande woonappartementen van het beleggingsobject niet beschikken over een geldige woonvergunning.
- 2.10 In dezelfde mail wordt gewezen op de mogelijkheid dat deze wellicht op basis van het overgangsrecht alsnog gelegaliseerd zouden kunnen worden indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.
- 2.11 In de periode van augustus 2019 tot maart 2020 vindt enerzijds discussie tussen partijen plaats over het feit dat de drie woonappartementen kennelijk niet waren vergund, anderzijds worden er van de zijde van de verkopende partij en T inspanningen verricht om - beknopt gezegd - te komen tot legalisering van de bestaande situatie. In goed onderling overleg wordt de notariële levering van het beleggingsobject op 1 november 2019 voor onbepaalde tijd uitgesteld.
- 2.12 Op aandringen van T bericht de gemeente bij mailbericht van 27 maart 2020 - op basis van de van de zijde van T ingediende bewijsstukken - dat de drie bestaande woonappartementen vallen onder het legaliseringstraject appartementen van vóór 2003.
- 2.13 De eigenaar wordt in dezelfde mail uitgenodigd een omgevingsvergunning aan te vragen, waarbij de gemeente aangeeft deze snel te zullen verlenen als de aanvraag compleet is.
- 2.14 Deze informatie leidt evenwel niet tot een oplossing tussen partijen. Zij blijven verdeeld over de vraag wie nu deze omgevingsvergunning dient aan te vragen en wie daar verantwoordelijk voor is, de gebroeders F of V en de consequenties van een en ander voor de gesloten koopovereenkomst. Na een tussen partijen gevoerde nadere correspondentie komen partijen in ieder geval overeen dat de gesloten koopovereenkomst tussen beiden wordt ontbonden. Het (resterende) geschil over de afwikkeling van (het ontbinden van) de koopovereenkomst is evenwel nog niet uit de wereld, zo werd bevestigd ter gelegenheid van de mondelinge behandeling.
- 2.15 Het beleggingsobject is door de gebroeders F via T opnieuw te koop aangeboden op Funda en is volgens T inmiddels verkocht aan een andere partij.

3. De klacht en het verweer



- 3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - in dat T heeft verzuimd voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst V op de hoogte te stellen van het feit dat de drie bestaande woonappartementen, gelegen op de eerste verdieping van het beleggingsobject, niet officieel waren vergund door de gemeente als woonruimte.
- 3.2 T was hiervan op de hoogte, dan wel had hier redelijkerwijs van op de hoogte moeten zijn geweest. V stelt zich op het standpunt dat T hem hiermee onjuist en onvolledig heeft geïnformeerd hetgeen klachtwaardig en derhalve tuchtrechtelijk laakbaar is.
- 3.3 T voert - samengevat en zakelijk weergegeven - als verweer aan dat hij zelf niet op alle momenten betrokken was bij het tot stand komen van de koopovereenkomst en dus ook niet kan instaan voor de mededelingen van de gebroeders F, die mondeling en desgevraagd rechtstreeks aan V zouden hebben bevestigd dat de drie woonappartementen wel waren vergund. Ook voert T aan dat hij zelf nooit zou hebben beweerd dat de drie woonappartementen *wel* individueel waren vergund.
- 3.4 Bovendien is V een professionele partij, die wel vaker onroerende zaken heeft gekocht en dus redelijkerwijs zou moeten hebben geweten dat individuele woonvergunningen nooit kunnen bestaan onder één huisnummer. Op Funda stond bovendien vermeld achter de drie woonappartementen '*(niet gesplitst)*', hetgeen er op wijst dat de appartementen niet afzonderlijk beschikten over een vergunning om daar te wonen. Zouden de bovenwoningen onder nummer 14 individueel door de gemeente zijn vergund, dan hadden deze bijvoorbeeld de huisnummers 14A, 14B en 14C gehad, aldus T. V had derhalve zelf ook redelijkerwijs op de hoogte moeten zijn van het feit dat de drie bestaande woonappartementen niet waren vergund.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Volgens artikel 1 van de Erecode dient de NVM-makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te voeren en te streven naar de kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor een onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten met betrekking tot door middel van zijn dienstverlening te verkopen onroerende zaken.
- 4.2 De Raad dient te beoordelen of T deze norm heeft geschonden. De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer, dat T tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden. De klacht betreft de vraag of T onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt met betrekking tot (de publiekrechtelijke) status van (delen van) het te verkopen beleggingsobject en de daarmee gepaard gaande gebruiksmogelijkheden.



- 4.3 De Raad is van oordeel dat de klacht gegrond is.
- 4.4 T was immers op de hoogte van het feit dat de drie bestaande woonappartementen gelegen op de eerste verdieping van het beleggingsobject, niet individueel (publiekrechtelijk) waren vergund.
- 4.5 Het is denkbaar dat T zich tijdens de onderhandelingen niet voldoende heeft gerealiseerd dat dit feit er wel degelijk toe deed. Ook heeft T juist gehandeld door, toen hij van V vernam dat er een probleem bestond ten aanzien van de publiekrechtelijke status van de drie woonappartementen op de eerste verdieping van het beleggingspand, zich in te spannen om deze situatie te legaliseren en daartoe de weg te effenen.
- 4.6 Het doet evenwel niets af aan het feit dat T van te voren, dus voordat V tot aankoop van het beleggingsobject overging, deze informatie uit eigen beweging met V had moeten delen. 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.
- 4.7 Zulks geldt te meer nu T het te verkopen object heeft gepresenteerd als beleggingsobject en daarbij expliciet reële mogelijkheden heeft geschetst ('*OPTIES*') om te komen tot uitbreiding daarvan en wel door het realiseren van drie extra appartementen die nog vergund zouden moeten worden. Daarbij heeft ook te gelden dat het voor T van meet af aan duidelijk was dat V na aankoop van het beleggingspand inderdaad voor die opties wenste te gaan.
- 4.8 Het had dus bijvoorbeeld op zijn weg gelegen om in het door hem aan V ter gelegenheid van de eerste bezichtiging overhandigde document onder het kopje '*Wat moet er geregeld worden?*' dan ook expliciet te vermelden dat - naast het aanvragen van een vergunning voor de zolder en de twee extra appartementen - eerst nog een verzoek tot legalisering van de drie bestaande woonappartementen moest worden gedaan, zeker ook nu zulks noodzakelijk was voor het verkrijgen van de vergunningen voor de nieuw te realiseren appartementen.
- 4.9 Dat V als professionele koper hier zelf achter had kunnen komen door invulling te geven aan zijn eigen onderzoeksplicht of dat dit redelijkerwijze aan V kenbaar geweest moest zijn, wijst de Raad van de hand. De enkele vermelding op Funda van de toevoeging '*(niet gesplitst)*' achter de drie woonappartementen en/of het ontbreken van specifieke 'A,B,C' letters achter het nummer '14' brengt niet met zich mee dat V bedacht had moeten zijn op het feit dat de drie woonappartementen publiekrechtelijk niet waren vergund.
- 4.10 Zulks geldt te meer nu in artikel 1 van de koopovereenkomst expliciet wordt gesproken over verkochte 'bovenwoningen' hetgeen bijdraagt aan de veronderstelling



dat er zich wel degelijk drie (legale) woonruimten bevonden op de eerste verdieping van het beleggingsobject.

- 4.11 Overigens heeft V ter gelegenheid van de mondelinge behandeling aangegeven dat hij weliswaar vaker onroerend goed had gekocht, maar dat dit allemaal bedrijfspannen betroffen op het industrieterrein in de nabijheid van zijn eigen bedrijf. Hij heeft verklaard niet te beschikken over ervaring met de aankoop van woningen. Dit argument van de zijde van T legt dus onvoldoende gewicht in de schaal.
- 4.12 Tot slot resteert de vraag of Tamsma achteraf gezien het laakbare karakter van zijn handelen ongedaan heeft kunnen maken, nu de gemeente op 27 maart 2020 heeft aangegeven dat er een (goede) mogelijkheid bestaat om de situatie van de drie bestaande woonappartementen te kunnen legaliseren. Dat is evenwel niet het geval.
- 4.13 Allereerst blijft onzeker of de gemeente daadwerkelijk tot legalisering van de bestaande woonappartementen zal overgaan. Verder is onduidelijk of er rechtsmiddelen (bezwaar of beroep) tegen een eventueel verleende vergunning zullen worden ingesteld. Ook is op voorhand onduidelijk onder welke condities deze legalisering kan plaatsvinden en of daarvoor nog bepaalde bouwkundige aanpassingen dienen te worden gedaan.
- 4.14 Ook indien de in onderdeel 4.13 geschetste of andere beletsels zich niet voordoen, blijft staan dat het enkele feit dat de drie woonappartementen ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst niet waren vergund een omstandigheid vormt die T als NVM-makelaar uit eigen beweging had moeten mededelen aan V.
- 4.15 De klacht is dus gegrond. De Raad acht in de gegeven omstandigheden de maatregel van berisping passend.

5. De uitspraak

De Raad verklaart de klacht: *gegrond*

Legt beklaagde de maatregel op van: *berisping*

Veroordeelt beklaagde 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 klager 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, vicevoorzitter, mevrouw A.P. van den Broek-Verrips, makelaar-lid en mr. H.R. Hart, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vicevoorzitter

H.R. Hart
plv.-secretaris

Stichting Tuchtrechtspraak NVM
Raad van Toezicht West
Stationsplein 17a
3818 LE Amersfoort
Tel.nr: 033-4221900
E-mail: m.timmer@mend.nl