



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-60 RvT Amsterdam

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

RvT Amsterdam 36/19

In deze zaak heeft beklaagde als verkopend makelaar een bouwperceel aangeboden. In de verkoopinformatie is verouderde informatie gebruikt. Voorts is in eerste instantie een koopprijs ‘kosten koper’ overeengekomen, en is later in de concept koopovereenkomst ineens een koopprijs ‘kosten koper inclusief de over dit bedrag te betalen omzetbelasting overeengekomen’. Klager klaagt over beide zaken, en stelt dat beklaagde in strijd handelt Regel 1 van de erecode. Beklaagde verweert zich door te stellen dat de informatie ontvangen is van een vorige makelaar, en dat de wijziging van de prijs het gevolg is van een advies van zijn opdrachtgever. De Raad gaat hier niet in mee, en verklaart beide klachten gegrond. Aan beklaagde wordt de maatregel van berisping opgelegd.

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 12 december 2019 met negen bijlagen van de heer (klager) te Amsterdam, hierna te noemen “klager”, als ingediend tegen de heer (beklaagde), hierna te noemen “beklaagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming (beklaagde makelaars) te (plaats), lid van de Vereniging.

Op de klacht is door beklaagde geantwoord op 12 februari 2020, begeleid door één bijlage, waarop door klager op 17 februari 2020 is gerepliceerd. Op 12 februari 2020 heeft beklaagde zijn dupliek verzonden, met één bijlage.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Op 30 april 2020 is partijen bericht dat de Raad voornemens is op de klacht te beslissen zonder een mondelinge behandeling te beleggen. Hier zijn partijen mee akkoord gegaan.

DE FEITEN

Beklaagde heeft als verkopend makelaar te koop aangeboden een bouwperceel te (plaats) in de gemeente (gemeente). In de verkoopinformatie was onder meer de “ruimtelijke inpassingsrandvoorwaarden” d.d. 5 juli 2014 vermeld, alsmede een print van de website “Ruimtelijkeplannen.nl” met de verbeelding van een bestemmingsplan ter hoogte van het bouwperceel en de legenda van de bestemmingen.



Op 23 augustus 2019 heeft beklaagde aan klager het akkoord met de koopsom van € 305.000,- kosten koper bevestigd, onder de voorwaarde dat klager tot ontbinding kon overgaan als hij niet binnen drie maanden na ondertekening van de koopakte goedkeuring van de gemeente had verkregen voor een (concept-)bouwplan voor een woonhuis op het bouwperceel.

Op 17 september 2019 heeft klager van beklaagde het concept van de koopakte ontvangen met de naam “koopaanbieding” waarin als koopsom € 305.000,- kosten koper is opgenomen, exclusief de over dit bedrag te betalen omzetbelasting.

Op 22 september 2019 heeft klager van beklaagde een aangepast concept ontvangen waarin als koopsom € 323.300,- kosten koper is opgenomen, inclusief omzetbelasting.

Klager heeft de ontbindende voorwaarde ingeroepen waartegen door de opdrachtgever van beklaagde geen bezwaar is aangetekend.

DE KLACHT

Klager heeft tegen beklaagde de volgende klacht(onderdelen) ingediend:

1. Beklaagde heeft een perceel grond te koop aangeboden met onjuiste dan wel gebrekkige informatie over de bebouwingsmogelijkheden.
2. Beklaagde heeft een perceel te koop aangeboden zonder te vermelden dat door de koper over de koopprijs eveneens omzetbelasting moet worden betaald.

Op grond hiervan meent klager dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klager heeft naar voren gebracht te zijn misleid vanwege de van beklaagde ontvangen verkoopinformatie. Hierbij doelt klager op de eerste plaats op de zogeheten ruimtelijke inpassingsrandvoorwaarden voor een te realiseren woning. Hierin wordt verwezen naar een bebouwingsvlak dat is ingetekend op een luchtfoto, en op de tweede plaats op een afdruk van een bestemmingsplankaart. Klager stelt dat, nadat zijn architect contact met de gemeente had opgenomen, hem is gebleken dat deze informatie verouderd was en er geen sprake is van een bouwvlak en voorwaarden als door beklaagde gecommuniceerd. Op



grond hiervan meent klager dat beklaagde in zijn zorg-, onderzoek- en mededelingsplicht te kort is geschoten.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat het inderdaad onjuist is geweest om verouderde bebouwingsvoorschriften toe te sturen maar dat enige aanvraag bij de gemeente, al dan niet in de vorm van een principe-aanvraag, sowieso individueel behandeld dient te worden. Zo was het ook bij drie eerdere gegadigden gegaan, zo heeft beklaagde aangevuld, en die hadden dezelfde informatie als klager ontvangen. Beklaagde had die informatie verkregen van de vorige makelaar die als verkopend makelaar voor het perceel was opgetreden. De eerdere gegadigden hebben over deze informatie nooit een opmerking gemaakt. Wellicht heeft het feit dat klager zich in het buitenland bevindt, waardoor overleg wordt bemoeilijkt, klager parten gespeeld, zo meent beklaagde. Verder heeft beklaagde erop gewezen dat op grond van de uiteindelijk door beklaagde ondertekende koopaanbieding het risico van de aanvraag bij de koper ligt. Afsluitend heeft beklaagde opgemerkt dat beklaagde gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid van ontbinding, hetgeen een keuze van klager is geweest.

De Raad overweegt als volgt:

Beklaagde heeft in zijn verweer gewezen op de aan hem door de gemeente toegezonden e-mail van 12 maart 2020 waarin de medewerker van de gemeente heeft uiteengezet dat een uitspraak over de bouw mogelijkheden voor wonen uitsluitend kan worden verkregen na de indiening bij de gemeente van een “principeplan”. In deze e-mail brengt de gemeente eveneens naar voren dat het op voorhand niet zeker is dat de gemeente medewerking aan een dergelijk plan zal verlenen, mede gelet op het feit dat de locatie zich in het gebied van het zogeheten Luchthavenindelingsbesluit bevindt.

De Raad wijst vervolgens op Regel 1 van de Erecode die de leden van de Vereniging onder meer voorschrijft:

“In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.”

De Raad stelt niet alleen vast dat de verkoopinformatie als door beklaagde is gehanteerd verouderd was, maar tevens dat de vermelding door beklaagde in die informatie dat zich op het perceel een bouwvlak voor een woning bevindt op gespannen voet stond met de vigerende regelgeving. De Raad meent dat zonder nadere informatie en toelichting beklaagde niet zonder voorbehoud met de vermelding van een bouwvlak voor een woning heeft kunnen volstaan zonder in strijd te komen met Regel 1 van de Erecode.

Dit klachtonderdeel is derhalve **gegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:



Klager heeft ter onderbouwing van zijn klacht naar voren gebracht dat de eerste concept-koopakte die aan hem door beklaagde is voorgelegd, ten onrechte exclusief btw is geweest. Een dergelijke handelwijze is, zo meent klager, bij wet verboden om welke reden beklaagde ernstig in zijn zorg-, onderzoek- en meldingsplicht is te kort geschoten.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat zijn opdrachtgever, nadat op 23 augustus 2019 een akkoord over de koopprijs was ontstaan, zich van fiscaal advies heeft voorzien. Op grond hiervan heeft de opdrachtgever de overeengekomen koopprijs in de “koopaanbieding” als zijnde exclusief btw vermeld. Nadat in de tweede “koopaanbieding” de koopprijs werd aangepast in die zin dat die als zijnde inclusief btw werd vermeld, heeft klager laten weten die aanpassing op prijs te stellen. Beklaagde ziet in dat verband niet in waarom hem een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, temeer nu klager uiteindelijk met een koopprijs akkoord is gegaan die per saldo overeenstemt met de in eerste instantie overeengekomen koopprijs.

De Raad overweegt als volgt:

De Raad stelt vast dat in eerste instantie een koopsom kosten koper (“k.k.”) is overeengekomen. Vervolgens heeft beklaagde aan klager een concept-koopakte voorgelegd waarin een koopsom kosten koper exclusief omzetbelasting was opgenomen. Naar de Raad begrijpt, is vervolgens een tweede concept-koopakte tot stand gekomen waarin een aangepaste koopprijs inclusief omzetbelasting was opgenomen, en ook verder kosten koper. In zoverre werd op die manier een ongerechtigheid hersteld waarmee, zo begrijpt de Raad, eveneens klager heeft kunnen instemmen. Eén en ander neemt niet weg dat dit herstel niet eerder is doorgevoerd dan nadat door klager tegen de gang van zaken bezwaar was gemaakt.

Ook in dit verband wijst de Raad op Regel 1 van de Erecode. Immers, door over de koopprijs van het perceel te onderhandelen en hierover een akkoord te bereiken waarin de omzetbelasting niet aan de orde is geweest, om vervolgens zonder voorafgaand overleg met zijn opdrachtgever dan wel toelichting aan klager de (eerste) concept-koopovereenkomst aan klager voor te leggen, heeft beklaagde niet de zorgvuldigheid betracht die van de makelaar mag worden verwacht. Het feit dat die akte afkomstig was van de opdrachtgever van beklaagde maakt dit niet anders.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **gegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart zowel klachtonderdeel 1 als 2 van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. Gelet op de gegrondheid van de klacht is in beginsel een maatregel geboden.

De Raad overweegt dat bij gegrondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op zijn plaats is. Weliswaar zijn in het onderhavige geval twee klachtonderdelen gegrond verklaard maar de Raad overweegt dat beklaagde geen tuchtrechtelijk verleden heeft. Tegen deze achtergrond komt de Raad tot de conclusie dat van een maatregel kan worden afgezien. De Raad legt beklaagde de maatregel op van **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat beklaagde **een bedrag van € 2.675,= en het bedrag aan BTW van 21% hierover derhalve € 561,75, in totaal € 3.236,75** dient te voldoen. Hiertoe volgt een factuur aan beklaagde van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en Mr. R. Vos, op 12 juni 2020.