

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Informatie- en onderzoeksplicht. Onvoldoende informatie over vergunning dakterrass.

De koper van een appartement (klager) verwijt zijn makelaar (beklaagde) dat hij hem onvoldoende heeft geïnformeerd over de status van het aanwezige dakterras. Onduidelijk was of hiervoor een vergunning was verleend door de gemeente. Achteraf bleek deze vergunning niet te zijn verleend. Klager verwijt beklagde tekort te zijn geschoten in diens informatie- en onderzoeksplicht. De Raad oordeelt dat beklagde tekort is geschoten ten aanzien van zijn informatieplicht. Beklaagde had duidelijker moeten waarschuwen dat bij de bekende informatie over het appartement geen vergunning voor het dakterras was aangetroffen. Dit onderdeel van de klacht is gegrond. Ten aanzien van de onderzoeksplicht oordeelt de Raad dat deze niet geschonden is en verklaart dit onderdeel van de klacht ongegrond. De Raad legt beklagde de maatregel van een berisping op en veroordeelt beklagde in de kosten van de procedure.

26/19 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van [klager], (hierna: klager), gericht tegen [beklaagde] lid van de Vereniging, (hierna te noemen: beklagde).

De klacht is namens klager ingediend door mr. F.G. Horsting, verbonden aan Six Advocaten B.V., bij brief van 26 september 2019 met 4 bijlagen. Namens beklagde is op de klacht gereageerd door mr. M. Stevens, advocaat te Rotterdam, bij brief van 10 december 2019 met 8 bijlagen.

Mr. Horsting voornoemd heeft het standpunt van klager nader toegelicht bij brief van 4 februari 2020 met 2 bijlagen, waarna namens beklagde nog is gereageerd door mr. Stevens voornoemd bij brief van 2 maart 2020 met bijlagen 9 tot en met 21.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 24 juni 2020 is klager in persoon verschenen, bijgestaan door mevrouw mr. S.J. Driessen, verbonden aan Six Advocaten.

Namens beklaagde zijn verschenen de heren [makelaar A] en [makelaar B]. verbonden aan het kantoor van beklaagde, bijgestaan door mr. Stevens voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is als niet voldoende weersproken voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Eind 2015 heeft klager aan beklaagde opdracht gegeven voor hem te bemiddelen bij de aankoop van een woning met buitenruimte te [plaats]. Klager en beklaagde hadden sindsdien veelvuldig contact met elkaar. Zij hebben diverse appartementen bezichtigd die geschikt leken voor klager.

- In juli 2017 bracht beklaagde het appartement, gelegen aan [adres] te [plaats] onder de aandacht van klager. Dit appartement beschikte over een ruim dakterras. De vraagprijs voor het appartement bedroeg € 2.100.000,--.

- Klager was geïnteresseerd in dit appartement. Hij heeft dit vijfmaal bezichtigd. Ook de architect van klager heeft het appartement bezichtigd, omdat klager voornemens was dit na aankoop ingrijpend te verbouwen, waaronder ook het dakterras. Tijdens een der bezichtigingen, waarbij beklaagde niet aanwezig was, heeft de verkopend makelaar tegen klager gezegd dat een andere potentiële koper van het appartement zich had teruggetrokken vanwege de onzekere status van het dakterras, maar dat het risico voor de koper waarschijnlijk klein zou zijn. Klager heeft dit laatste bij e-mail van 7 juli 2017 aan beklaagde laten weten. In die e-mail stelde klager voor een bod op het appartement te doen 'als terras goed is'.

- Bij e-mail van 27 juli 2017 heeft beklaagde de verkopend makelaar verzocht om toezending van stukken 'en dan met name het gedoe rond het dakterras'.

- Medio augustus 2017 heeft klager een bod op het appartement uitgebracht van € 1.800.000,--. Dit bod is door de verkoper afgewezen.

- Op 12 september 2017 liet klager aan beklaagde weten dat hij toch nog interesse in het appartement had en dat hij bereid was de vraagprijs te voldoen. Op 13 september 2017 bood beklaagde namens klager de vraagprijs onder de voorwaarde 'dat het dakterras er ligt met toestemming van de gemeente en de VvE'. Dit bod werd door de verkoper geaccepteerd. Klager gaf aan dat hij een snelle levering van het gekochte wilde.

- Nadat het bod van klager door de verkoper was geaccepteerd, doch voordat tussen klager en verkoper de koopovereenkomst was getekend, heeft beklaagde nader onderzoek gedaan naar zowel de privaatrechtelijke als publiekrechtelijke status van het dakterras. De verkopend makelaar berichtte beklaagde op 14 september 2017:

“... Wat betreft dakterras, ‘toestemming gemeente’ is nou juist de vraag of deze er is, het dakterras is wel meegesplitst en de VvE is op de hoogte en akkoord met de aanwezigheid van het terras”.

- Het nader onderzoek van beklaagde bracht aan het licht dat het dakterras reeds vele jaren aanwezig was, dat de VvE akkoord was met het terras, dat dit ook in eerdere verkoopbrochures was vermeld, dat het terras ook was ingetekend op splitsingstekeningen, die zich in het gemeentelijk bouwarchief bevonden en dat de gemeente het appartement tot gemeentelijk monument had verklaard op een moment dat daarop al vele jaren een dakterras aanwezig was. Beklaagde heeft bij zijn onderzoek geen gemeentelijke vergunning voor het dakterras aangetroffen.

- In de koopakte die op 25 september 2017 bij de notaris is getekend tussen klager en de verkoper is het volgende opgenomen:

“Overige verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

A. Het is hem niet bekend dat het huidige gebruik van de gebruikseenheid op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.”

- Het appartement is op 13 oktober 2017 geleverd aan klager.

Na de levering is klager gestart met de voorgenomen verbouwing van het appartement. Omdat dit een gemeentelijk monument betrof diende voor de verbouwing een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, hetgeen in september 2018 is geschied. De gemeente heeft in februari 2019 aan klager laten weten dat er voor het dakterras nooit een vergunning was afgegeven en dat deze in de toekomst ook niet verleend zou worden, omdat een dakterras niet past binnen het gemeentelijk (monumenten)beleid. Uiteindelijk is in juni 2019 aan klager toch een vergunning verleend voor de aanleg van een dakterras met toegangsluik en het vervangen van een dakraam. De gemeente heeft bij die vergunningverlening gebruik gemaakt van een uitzonderingsbepaling.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in twee onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt, doordat zij:

a. haar informatieplicht heeft geschonden door klager onjuist en niet volledig in te lichten over de publiekrechtelijke status van het dakterras en door essentiële informatie van de zijde van de verkopend makelaar, te weten de hierboven genoemde e-mail van 14 september 2017, achter te houden als gevolg waarvan voor klager een onjuist beeld is ontstaan over de hoedanigheid van het dakterras, en

b. haar onderzoeksplicht heeft geschonden door onvoldoende onderzoek te doen naar de publiekrechtelijke status van het dakterras, terwijl de feiten en omstandigheden daar juist toe noopten.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich tegen de bovengenoemde klachtonderdelen als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a

Beklaagde stelt dat zij de e-mail van de verkopend makelaar van 14 september 2017 wel met klager heeft besproken en dat zij klager nimmer heeft meegedeeld of verzekerd dat er een gemeentelijke vergunning voor het dakterras aanwezig was.

Beklaagde heeft de hierboven genoemde indicaties dat het dakterras in orde was met klager gedeeld en deze er ook op gewezen dat er ondanks de indicaties een risico was dat er geen vergunning voor het terras aanwezig was. Beklaagde wijst er op dat klager zelf in zijn e-mail van 7 juli 2017 spreekt over het waarschijnlijk kleine risico voor de koper. Volgens beklaagde was klager zich derhalve bewust van het risico en wilde hij dit ook nemen.

Klachtonderdeel b

Beklaagde stelt dat zij van de verkopend makelaar het bouwarchief heeft ontvangen en dat zij dit heeft bestudeerd. Het bouwarchief gaf echter geen uitsluitsel over het al dan niet aanwezig zijn van een vergunning voor het dakterras. Nu er geen register is waarin alle verleende vergunningen zijn opgenomen, zou door de gemeente zelf een nader onderzoek moeten worden ingesteld naar de aanwezigheid van een vergunning. Een zodanig onderzoek is tijdrovend, aldus beklaagde. Beklaagde stelt ook dat zij het bouwarchief met klager

heeft besproken en dat zij klager heeft meegedeeld dat zich daarin geen vergunning bevond. Voorts stelt beklaagde dat zij haar onderzoeksbevindingen aan klager heeft doorgestuurd en dat er in verband met de onduidelijkheid over het al dan niet aanwezig zijn van een vergunning voor het dakterras een risico-analyse is gemaakt.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a (schending informatieplicht)

Van een makelaarskantoor, lid van de Vereniging, mag verwacht worden dat zij in haar communicatie waakt voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. Dit is ook voorgeschreven in artikel 1 van de Erecode van de Vereniging. Naar aanleiding van hetgeen klager en beklaagde hebben aangevoerd acht de Raad het aannemelijk dat beklaagde haar onderzoeksbevindingen aan klager heeft doorgezonden. Beklaagde heeft hierbij echter geen begeleidend schrijven gevoegd waarin klager werd gewaarschuwd dat er geen vergunning voor het dakterras in de stukken was aangetroffen. De Raad is ook niet gebleken dat beklaagde anderszins aan klager duidelijk heeft gemaakt dat een vergunning voor het terras ontbrak. Daarmee heeft beklaagde haar informatieplicht geschonden.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel b (schending onderzoeksplicht)

Beklaagde heeft het door haar verrichte onderzoek naar de status van het dakterras toegelicht. Op grond van die toelichting komt de Raad tot het oordeel dat beklaagde in het kader van haar onderzoek alles heeft onderzocht wat op het bewuste moment en onder de bewuste omstandigheden voor haar mogelijk was. Daarmee heeft beklaagde aan haar onderzoeksplicht voldaan.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

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.

Nu het klachtonderdeel a gegrond is verklaard acht de Raad het opleggen van een maatregel passend en legt deze aan beklaagde op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen een bedrag van **€ 2.650,-** (zegge: tweeduizend zeshonderd en vijftig euro), te vermeerderen met BTW, zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. drs. W. Aardenburg, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 14 augustus 2020.