



Stichting
Tuchtrechtspraak NVM
RAAD VAN TOEZICHT ZUID

21-37 RvT Zuid

Zaaknummer: RvTZ 20200077

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste/onvolledige informatie.

Klager heeft een woning gekocht waarbij beklaagde als verkopend makelaar is opgetreden. Na de aankoop krijgt klager een hogere aanslag overdrachtsbelasting dan verwacht, omdat een deel van het pand als bedrijfsruimte is bestemd. Klager stelt dat beklaagde hem hierover onjuist geïnformeerd heeft. Voorts stelt klager onjuist geïnformeerd te zijn over de status van het pand. Volgens klager zou beklaagde hebben aangegeven dat het een bescherm stadsaanzicht betreft, terwijl bij het passeren bij de notaris bleek dat het pand een gemeentelijke monument is. Klager en beklaagde zijn ook nog in een discussie over schade die klager zou hebben geleden als gevolg van deze gang van zaken. In deze zaak kan de Raad zich echter alleen over het handelen van beklaagde in tuchtrechtelijke zin uitlaten. Daarbij komt de Raad tot het oordeel dat - hoewel het duidelijk was dat het pand een oude tandartspraktijk betrof - het op de weg van beklaagde had gelegen klager duidelijk te informeren over de bestemming van het pand en de fiscale consequenties daarvan. Deze klacht wordt gegrond verklaard. Ook het feit dat het een gemeentelijk monument betreft had beklaagde volgens de Raad op een juiste wijze moeten doorgeven aan klager. De Raad legt aan beklaagde als straf een berisping op.

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Geeft de volgende uitspraak in de klachtzaak van:

De heer **[naam klager]**

klager,

gemachtigde:

Tegen:

1. de heer **[naam beklaagde]**, NVM-makelaar

2. **[naam kantoor beklaagde]** , NVM-lid

beklaagden,

gemachtigde: mevrouw mr. S. Brinkman, advocaat te Tilburg

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Klager heeft bij aan de NVM Klachtencoördinator gezonden klachtmail van 5 augustus 2020 en klachtformulier d.d. 18 december 2020 een klacht ingediend tegen makelaar [naam beklaagde] (hierna: “de makelaar”) en makelaarskantoor [naam kantoor beklaagde] (hierna: “het makelaarskantoor”). De makelaar en het makelaarskantoor samen worden verder “beklaagden” genoemd.
- 1.2. De NVM Klachtencoördinator heeft het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 23 december 2020 ter afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagden hebben op 3 februari 2021 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. Klager heeft bij e-mails van 17 februari 2021 op het verweerschrift gereageerd en tevens nadere (bewijs)stukken ingediend.
- 1.5. De Raad heeft de klacht op dinsdag 9 maart 2021 mondeling behandeld. Klager is in persoon, en de makelaar is met zijn gemachtigde ter zitting verschenen.
- 1.6. Bij de mondelinge behandeling heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.7. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op basis van de navolgende stukken:
 1. Klachtformulier d.d. 18 december 2020 met bijlagen A en 1, 2, 4, 5, 6, 8 en 9
 2. Verweerschrift d.d. 3 februari 2021 met bijlagen 1 t/m 10
 3. Reactie d.d. 17-02-2021 van klager op verweer met bijlagen 9a t/m 13
 4. Procesverbaal van zitting d.d. 9 maart 2021

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende betwist c.q. weersproken en/of op grond van de overgelegde stukken staan naar het oordeel van de Raad de in 2.2 t/m 2.4. gerelateerde feiten/omstandigheden vast.

- 2.2. Beklaagden waren in opdracht van de vorige eigenaar betrokken bij de verkoop van het perceel/pand [adres] te [plaats] (hierna: het object). De makelaar trad daarbij feitelijk op als verkopend makelaar.
- 2.3. Het object is blijkens een door respectievelijk de opdrachtgever van beklagden op 14 april 2020 als verkoper en door klager op 15 april 2020 als koper getekende (model-)Koopovereenkomst bestaande woning verkocht en later ook geleverd aan klager.
- 2.4. Na de notariële levering/eigendomsoverdracht van het object sloeg de fiscus klager over een gedeelte van de koopsom aan voor een hoger percentage overdrachtsbelasting dan hem bij notarieel transport in rekening werd gebracht.

3. De klacht

- 3.1. Klager formuleert in het klachtformulier samengevat de volgende klacht:

“1. Het onjuist omschrijven en informeren van het type object (woonhuis/bedrijfsobject) en de daarbij komende k.k.
2. Het eenzijdig aanpassen van de akkoord gegeven conceptovereenkomst en de definitieve koopovereenkomst.
3. Het onbehoorlijk opleveren van de woning en het gedrag van de handelend makelaar, [naam beklagde]

- 3.2. Tijdens de zitting op 9 maart 2021 heeft klager die drie klachtonderdelen in wezen gehandhaafd.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagden hebben in hun verweerschrift de drie klachtonderdelen met stukken onderbouwd weerlegd en samengevat geconcludeerd:

“Wij zijn dan ook niet van mening dat ons enige blaam betreft. Helaas hebben we in de documentatie gemeld dat het hier een beschermd stads- en dorpsgezicht betrof in plaats van de status gemeentelijk monument. In beide gevallen had de heer [W.] zijn licht hierover vooraf kunnen opsteken (onderzoeksplicht koper). De heer [W.] meent dat ik “niet thuis” heb gegeven voor een gesprek. De reden dat een gesprek mijns inziens geen zin meer heeft, heeft betrekking op het feit dat de heer [W.] allerlei dreigingen heeft geuit indien wij hem niet tegemoet willen komen. Wij laten ons hierdoor zeker niet chanteren.”

- 4.2. Tijdens de zitting op 9 maart 2021 heeft de advocaat van beklagden in aanvulling op het verweerschrift nog betoogd dat, kort en zakelijk samengevat, het feit dat klager een hoger bedrag aan overdrachtsbelasting verschuldigd bleek te zijn dan hij dacht, niet aan de makelaar valt te

verwijten. Voorts heeft de advocaat nog betoogd dat de staat waarin het door klager gekocht pand werd opgeleverd ook niet aan de makelaar valt te verwijten.

5. De beoordeling

- 5.1. De klacht is op 18 december 2020 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM zoals gewijzigd door de Ledenraad op 26 juni 2019 van toepassing is.
- 5.2. De Raad constateert dat de klacht betrekking heeft op het handelen van de makelaar bij de uitvoering van een aan het makelaarskantoor verleende opdracht tot verkoop van het in overweging 2.2. genoemd object, voor welk handelen beiden tuchtrechtelijk verantwoordelijk zijn.
- 5.3. De Raad is ambtshalve bekend dat de makelaar staat ingeschreven als NVM-makelaar, dat het Makelaarskantoor staat ingeschreven als NVM-lid en dat beiden vallen onder de afdeling 19 West-Brabant. Op grond van het bepaalde in artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de klacht dan ook ontvankelijk en is de Raad bevoegd om daarvan kennis te nemen.
- 5.4. De Raad constateert op grond van de toelichting van klager ter zitting en zijn op het verweerschrift gegeven schriftelijke reactie d.d. 17 februari 2021 dat de klacht kennelijk óók betrekking heeft op aansprakelijkheid van beklaagden voor volgens klager door het handelen van beklaagden geleden schade. Dat zijn zuiver civielrechtelijke vragen. Zoals de Voorzitter van de Raad op de klachtzitting reeds heeft toegelicht, is de Raad als tuchtrechter echter niet bevoegd daarover een oordeel te geven. Die bevoegdheid heeft op grond van de wet uitsluitend de burgerlijke rechter.
- 5.5. De Raad is echter wel bevoegd om een oordeel te geven over de vraag of beklaagden al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld en overweegt daartoe het navolgende.
- 5.6. Het eerste, in 3.1 onder 1. geciteerd - volgens de stukken en toelichting kennelijk belangrijkste - klachtonderdeel, heeft klager in zijn e-mail van 5 augustus 2020 nog toegelicht als volgt:

“Punt 1

.....De woning is mij verkocht als woonhuis en staat in de koopovereenkomst (bijlage 1) omschreven als dusdanig onder artikel 6.3Op de website en op Funda was dit ook zo vermeld. Na onderzoek mbt tot de hoogte van de overdrachtsbelasting door de notaris blijkt echter dat het object niet geheel kan passeren als

*woonhuis, omdat het een gedeeltelijk bedrijfsobject betreft. De extra kosten koper met betrekking tot de overdrachtsbelasting bedragen euro 11.088,00. Ik voel me hierin als koper misleid en onjuist geïnformeerd door de makelaar. Ik ben door [B.] niet op de hoogte gebracht van het feit dat het pand in het verleden **altijd** de functie bedrijfspand heeft gehad en wat dan dus hele andere fiscale gevolgen met zich meebrengt (bijlage overdrachtsbelasting).....”*

- 5.7. De Raad stelt ten aanzien van dit eerste klachtonderdeel om te beginnen vast dat blijkens de overgelegde stukken en de toelichting van partijen daarop, vóór c.q. ten tijde van de (ver)koop van het object ter plekke duidelijk was dat het object bestond uit een (voormalige tandarts-) praktijkruimte op de begane grond en een bovenwoning op de verdieping.
- 5.8. Aldus zou het naar het oordeel van de Raad niet alleen logisch, maar feitelijk ook zuiver en zorgvuldig zijn geweest, wanneer het te verkopen object conform de feitelijk bestaande situatie in artikel 1 van de koopovereenkomst specifiek als “het perceel grond met (voormalige tandarts-) praktijkruimte en bovenwoning” zou zijn omschreven. Zo’n specifieke omschrijving zou ook op Funda logisch en zorgvuldig zijn geweest. In zoverre is het in 3.1 onder 1. geciteerd klachtonderdeel dan ook niet onbegrijpelijk en in zoverre treft dit klachtonderdeel dus ook doel.
- 5.9. Het feit dat het verkocht object in artikel 1 van de koopovereenkomst niet specifiek werd omschreven, doet echter geen afbreuk aan het in overweging 5.7. vastgesteld feit dat vóór c.q. ten tijde van de verkoop voldoende duidelijk was dat het object een (voormalige tandarts)praktijk-ruimte met bovenwoning betrof. Beklaagden verstrekten daarover ook helder informatie middels:
- a.** de verkoopbrochure voor het object, die begint met: *“Wonen in hartje Ginneken. Dat kan in deze voormalige tandartsenpraktijk op de begane grond welke ietwat onder straatniveau is gelegen en de woonruimte op de verdieping. Door een intensieve verbouwing kan men hier een geweldig woonhuis met tuin van maken!*
 - b.** de vervolgens in de verkoopbrochure gegeven beschrijving van de praktijkruimte op de begane grond en de woning op de verdieping, vergezeld van duidelijke foto’s en (dimensionale) plattegronden van zowel de bestaande situatie, als een mogelijk na verbouwing te realiseren nieuwe situatie;
 - c.** de door beklagden aan klager gezonden e-mail van 20 juli 2020 met bijlagen, waaronder kadastrale stukken waarin het object als “Gezondheid” wordt omschreven;

- 5.10. Daaruit volgt dat naar het oordeel van de Raad niet geconcludeerd kan worden dat er, zoals klager in het eerste klachtonderdeel stelt, sprake is geweest van “*..onjuist informeren van het type object (woonhuis/bedrijfsobject)*”. In zoverre faalt het in 3.1 onder 1. geciteerd klachtonderdeel dus.
- 5.11. Tenslotte overweegt de Raad ten aanzien van de door klager aan het slot van het in 3.1 onder 1. geciteerd klachtonderdeel gelegde “koppeling” tussen de hem verstrekte informatie en de hoogte van de door hem te betalen overdrachtsbelasting het volgende.
- 5.12. De Raad stelt voorop dat er naar zijn oordeel van uitgegaan mag worden dat een deskundig makelaar weet, althans in elk geval - dus óók, zoals de makelaar heeft betoogd, als zijn portefeuille voor 99% uit woningverkoop bestaat - behoort te weten dat er bij (ver)koop van een bedrijfsruimte een ander tarief voor de overdrachtsbelasting geldt dan bij (ver)koop van woningen voor eigen bewoning. Daaruit volgt naar het oordeel van de Raad dat mede gelet op regel 1 van de Erecode NVM, van een deskundig, betrouwbaar, onafhankelijk en zorgvuldig handelend makelaar verwacht mag worden dat indien hem blijkt dat als hetgeen feitelijk wordt ver-/gekocht gevolg zou kunnen hebben voor de overdrachtsbelasting - dus gevolg kan hebben voor de post “kosten koper” en derhalve voor het uiteindelijk bedrag van (ver)koop - hij een potentiële (ver)koper daar op zijn minst over informeert. Het feit dat de koper - die de overdrachtsbelasting heeft te betalen - een eigen onderzoeksplicht heeft, maakt dat naar het oordeel van de Raad niet anders; de omstandigheid dat iemand geen of onvoldoende eigen onderzoek doet heeft immers mogelijk wel gevolg voor de civielrechtelijke aansprakelijkheid van een makelaar, maar heeft nimmer tot gevolg dat een makelaar niet of in mindere mate aan de Erecode NVM zou zijn gehouden.
- 5.13. Derhalve en omdat genoegzaam vaststaat dat de makelaar in het onderhavig geval helemaal niet heeft gewezen op mogelijke consequenties voor de overdrachtsbelasting, heeft de makelaar naar het oordeel van de Raad onvoldoende zorgvuldig gehandeld en treft het in 3.1 onder 1. geciteerd klachtonderdeel in zoverre dus doel.
- 5.14. Daarmee, zo merkt de Raad voor alle duidelijkheid nog wel op, is echter níet gezegd dat beklagden, zoals klager door de woorden “*...misleid en onjuist geïnformeerd*” te gebruiken suggereert, klager over de verschuldigde overdrachtsbelasting opzettelijk niet of verkeerd zouden hebben geïnformeerd. Dat dat wel zo zou zijn heeft klager ook niet aangetoond of aannemelijk gemaakt en is de Raad ook overigens niet gebleken. Voorts volgt dat in elk geval ook niet - en

anders dan klager kennelijk vindt - uit het door klager expliciet genoemd artikel 6.3 van de koopovereenkomst. Blijkens de stukken en toelichting van partijen daarop, was immers volstrekt duidelijk dat klager het object wilde verbouwen tot en gebruiken als woning, hetgeen op grond van het relevant bestemmingsplan "Ginneken" ook is toegestaan. Dus is artikel 6.3 volstrekt juist en zelfs in het belang van klager geformuleerd. In zoverre faalt het in 3.1 onder 1. geciteerd klachtonderdeel dus ook.

- 5.15. Op het in 3.1 onder 2. geciteerd klachtonderdeel heeft klager in zijn e-mail van 5 augustus 2020 onder meer nog de volgende toelichting gegeven:

"Punt

2

Na het passeren bij de notaris heb ik vernomen via mijn architect dat het pand een gemeentelijk monument is (zie bijlage 2), terwijl [B.] me heeft gemeld dat het een beschermd stadsaanzicht betreft.

.....Na het naast elkaar leggen van de conceptovereenkomst (bijlage 1) en de koopovereenkomst (bijlage 4) heeft [B.] artikel 6.7.1 eenzijdige en zonder mijn medeweten of me te informeren aangepast..."

- 5.16. Zowel in het verweerschrift als ter zitting hebben beklaagden erkend dat in de verkoopbrochure abusievelijk is gesteld dat het object zou zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit was onjuist en, zeker nu het openbare en eenvoudige na te trekken informatie betrof, onzorgvuldig.

- 5.17. Beklaagden hebben bovendien erkend dat artikel 6.7.1. van de koopovereenkomst werd gewijzigd ten opzichte van de aan klager voorgelegde concept-koopovereenkomst. Uiteraard hadden beklaagden klager over die wijziging aanstonds moeten informeren, maar niet is komen vast te staan dat zij dat daadwerkelijk en tijdig hebben gedaan.

- 5.18. Wat het in 3.1 onder 2. geciteerd klachtonderdeel betreft kan de Raad dan ook niet(s) anders concluderen dan dat beklaagden, niet, althans onvoldoende zorgvuldig hebben gehandeld. Het in 3.1 onder 2. geciteerd klachtonderdeel treft daarom doel.

- 5.19. Het derde, in 3.1 onder 3. geciteerd klachtonderdeel heeft klager in zijn e-mail van 5 augustus 2020 toegelicht als volgt:

"Punt

2

Bij de inspectieronde op de dag van passeren, was de woning niet leeg en stonden er allerlei kasten en tandarts-meubilair. Ik heb verzocht deze weg te halen, waarop [B.] me vertelde dat ik toch een container ging huren voor sloop en dat ik dat prima kon afvoeren. Na weigering van mijn zijde, werd ik nog eens uitgemaakt voor "lompe boer" (zie bijlage 7). Het gedrag van [B.] tijdens de inspectie is allerminst hoffelijk te noemen en zeer onprofessioneel."

- 5.20. Blijkens het verweer van de makelaar en de tijdens de mondelinge behandeling gegeven toelichting van beide partijen op het derde klachtonderdeel is de oplevering van het object kennelijk niet geheel “gladjes” verlopen. Klager levert echter geen objectief bewijs voor tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag van de makelaar bij de oplevering, terwijl dat ook overigens niet is komen vast te staan. Derhalve en omdat de (wijze van) oplevering een (contractuele) verantwoordelijkheid van de verkoper is, treft de makelaar terzake geen tuchtrechtelijk verwijt (vgl. 20-104RvTNoord). Derhalve faalt het in 3.1 onder 3. geciteerde klachtonderdeel.
- 5.21. De Raad merkt voorts voor alle duidelijkheid nog op dat het tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen c.q. nalaten van de makelaar, ook het makelaarskantoor kan worden verweten omdat het makelaarskantoor er ingevolge regel 10 van de Erecode NVM immers voor heeft te zorgen dat *“...aan hen verbonden personen zich gedragen overeenkomstig de regels van de NVM”*.
- 5.22. De Raad zal het eerste klachtonderdeel dus gedeeltelijk en het tweede klachtonderdeel geheel gegrond bevinden. Derhalve en omdat, voor zover de Raad heeft kunnen nagaan, aan beklaagden niet eerder een tuchtrechtelijke straf werd opgelegd, zal de Raad aan beklaagden de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.23. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklaagden komen. De Raad is op grond van artikel 32 lid 1, tweede volzin bevoegd om van dat beginsel af te wijken. De Raad ziet in het onderhavige geval echter geen enkele reden/aanleiding om dat te doen, maar ziet op grond van de overwegingen 2.2. jo 5.2. en 5.21. wel aanleiding om de kostenveroordeling ten laste van het makelaarskantoor brengen.
- 5.24. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht **ontvankelijk**.

- 6.2. Verklaart het eerste klachtonderdeel gedeeltelijk **gegrond**, het tweede klachtonderdeel geheel **gegrond** en de klacht voor het overige **ongegron**d.
- 6.3. Legt beklaagden de straf op van berisping.
- 6.4. Veroordeelt het makelaarskantoor om terzake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00, exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal aan het makelaarskantoor nádat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur worden gestuurd, die binnen 14 dagen ná de verzenddatum op de in die factuur omschreven wijze moet worden betaald.
- 6.5. Bepaalt ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM te Utrecht het door klager betaalde klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan klager zal terugbetalen.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter, drs. M.J. Faasse, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op 11 mei 2021.