

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

Onvoldoende voorlichting door makelaar-verkoper. Niet gelegaliseerde appartementen. Eventuele eigen schuld van klager.

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 Centrale Raad acht de klacht dat de makelaar te kort schoot in zijn mededelingen terecht. De mededeling in de aanbieding dat de appartementen niet gesplitst waren en dat de appartementen geen eigen huisnummers hebben, is niet voldoende om het verwijt aan de makelaar weg te nemen. De eventuele eigen schuld van klager die wel vaker onroerend goed koopt en dus zelf alert had moeten zijn, speelt in een tuchtprocedure geen rol.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de besloten vennootschap **T MAKELAARS O.G. B.V.**, NVM-Lid,
kantoorhoudende te H,
appellant/beklaagde in eerste aanleg,

tegen

de heer **R.J. V.**,
wonende te H,
geïntimeerde/klager in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij per e-mail verzonden brief van 13 mei 2020 heeft geïntimeerde/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de klachtencoördinator van de NVM. De klacht is met het klachtformulier van 19 juni 2020 doorgeleid naar de Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 13 november 2020, verzonden op 18 november 2020, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard.

- 1.2 Appellante/beklaagde in eerste aanleg (hierna: het Makelaarskantoor) is bij per e-mail verzonden brief van 4 januari 2021 tijdig van de beslissing van de Raad van Toezicht in hoger beroep gekomen. In het beroepschrift van 10 februari 2021 heeft het Makelaarskantoor de gronden van haar beroep uiteengezet.
- 1.3 Klager heeft op 15 maart 2021 zijn verweerschrift ingediend.
- 1.4 Bij brief van 20 september 2021 heeft het Makelaarskantoor een aanvullende productie toege-stuurd.
- 1.5 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 28 september 2021. Verschenen zijn:
- klager in persoon, bijgestaan door de heer C. B.;
 - namens het Makelaarskantoor: de makelaar H.T., vergezeld van mevrouw J. , bijgestaan door mr. H.C. Vroege.
- Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

2. De feiten

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Het Makelaarskantoor heeft in 2019 van de gebroeders F (hierna: de verkopers) opdracht gekregen een bedrijfspand met bovenwoningen aan de S-sstraat 12-14-16 te H (hierna: het Pand) te verkopen.
- 2.2 In de advertentie op Funda is het Pand als beleggingsobject voor de vraagprijs van € 1.000.000,- aangeboden, is het feitelijk gebruik van het Pand ten tijde van de verkoop weergegeven en zijn mogelijkheden tot verbouwing beschreven. De advertentie luidt, voor zover relevant, als volgt:
*“De winkelruimte (ruim 350 m2) is thans niet verhuurd (indicatie huurwaarde € 3.500 per maand).
Daarboven bevinden zich 3 verhuurde woonappartementen (niet gesplitst). Gezamenlijke huur-opbrengst netto per maand thans ca. € 2.200 (...). De gezamenlijke woonoppervlakte is 151 m2.
(...)
OPTIES:
Er is een optie om (na vergunning) de zolderverdieping aan te passen en te verbouwen tot sfeer-vol appartement. Oppervlakte ca. 70 m2. Opties voor een inpandig dakterras (hap uit het zadel-dak 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 (ie-der 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%.
(...)”*
- 2.3 Klager was geïnteresseerd in de aankoop van het Pand. Op 29 mei 2019 heeft klager samen met zijn financieel adviseur, de heer C. B., het Pand bezichtigd. Voorafgaande aan de bezichtiging heeft de heer T - als NVM-makelaar verbonden aan het Makelaarskantoor (hierna: de Makelaar) - aan

klager een document getiteld “S-STRAAT 12-14-16 H / OPTIES” overhandigd. In dit document is naast de al in de advertentie van Funda vermelde bestaande situatie en de opties tot verbouwing ook aangegeven wat er nog voor de verbouwing geregeld moet worden en wat het kostenplaatje/rendement is. Het gedeelte over wat nog geregeld moet worden luidt als volgt:

“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”*

- 2.4 Klager is voor de aankoop van het Pand met het Makelaarskantoor - maar op zeker moment ook rechtstreeks met de verkopers - in onderhandeling getreden. In die periode heeft hij het Pand nog een tweede keer bezichtigd. Klager en de verkopers hebben overeenstemming bereikt over een verkoopprijs van € 925.000,-. Op 3 juli 2019 hebben zij een koopovereenkomst getekend. In deze koopovereenkomst is over de staat en het gebruik van het Pand onder meer opgenomen:
“6.3 De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: bedrijfsruimte en woonruimte. (..)”

De leveringsdatum is bepaald op 1 november 2019.

Voorts houdt artikel 11 van de koopovereenkomst in dat indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is in de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst, de wederpartij de koopovereenkomst buitengerechtelijk kan ontbinden. Indien de wederpartij de koopovereenkomst niet ontbindt maar nakoming verlangt, is de nalatige partij na afloop van deze acht dagen per dag een boete van 3 pro mille van de koopsom verschuldigd, waarbij de boete is gemaximaliseerd op 10 procent van de koopsom.

- 2.5 Reeds vóór de juridische eigendomsoverdracht van het Pand heeft klager een architect, de heer R. V., (hierna: de architect), ingeschakeld voor het realiseren van extra woonappartementen in het Pand. Tot de werkzaamheden van de architect behoort ook het aanvragen van de benodigde vergunningen bij de gemeente.
- 2.6 Bij e-mail van 1 augustus 2019 heeft de gemeente de architect laten weten dat de aanvraag pas in behandeling kan worden genomen indien duidelijk is of de drie bestaande woonappartementen, waarvoor geen vergunning is verleend, gelegaliseerd kunnen worden. Hiertoe moet worden aangetoond dat de drie woonappartementen vóór 2003 al als zodanig in gebruik waren. Als dat kan worden aangetoond kunnen de drie bestaande woonappartementen met toepassing van de Regeling legalisatie appartementen van vóór 2003 worden gelegaliseerd.
- 2.7 In de periode tussen augustus 2019 en maart 2020 is tussen klager en de verkopers gediscussieerd over de vraag wie voor de vergunning van de drie bestaande woonappartementen moest zorgen en voor wiens risico de ontstane situatie op grond van de koopovereenkomst kwam. Zo heeft de Makelaar bij e-mail van 14 augustus 2019 aan klager geschreven:
“(…) ik heb verteld, dat de woningen individueel zijn verhuurd, dat de bewoners zich ‘normaal’ konden inschrijven op het adres en dat mij verder geen bijzonderheden bekend zijn omtrent de gemeentelijke regelgeving.”
In goed overleg is de notariële levering van de onroerende zaak, die zou plaatsvinden op 1 november 2019, voor onbepaalde tijd uitgesteld. De verkopers en het Makelaarskantoor hebben onderzoek gedaan naar de situatie vóór 2003. Bij e-mail van 31 december 2019 heeft de Makelaar klager laten weten dat een “deskundige een verslag” heeft *“gemaakt met bewijs dat de appartementen er*

al vóór 2003 waren. Het is nu ingediend bij de gemeente.”

- 2.8 Bij brief van 5 maart 2020 heeft klager de verkopers in gebreke gesteld. Daarbij heeft hij aangegeven dat de verkopers op grond van artikel 11 van de koopovereenkomst nog 8 dagen de tijd hebben om het Pand inclusief de vereiste vergunning(en) aan te bieden. De Makelaar heeft bij e-mail van 10 maart 2020 namens de verkopers de ingebrekestelling van de hand gewezen.
- 2.9 Het Makelaarskantoor heeft in een e-mail van 26 maart 2020 aan de gemeente erop aangedrongen dat de gemeente nu spoedig diende te reageren op het door partijen aangedragen bewijs dat de woonappartementen in 2003 al in gebruik waren. Hierop heeft de gemeente bij e-mail van 27 maart 2020 aan het Makelaarskantoor geantwoord dat de conclusie is getrokken:
“dat het zeer waarschijnlijk is dat de drie appartementen al vóór de datum van 2003 bestonden. Dat betekent dat ze vallen onder het legaliseringsproject appartementen van voor 2003.”
Volgens de gemeente kan de eigenaar een omgevingsvergunning aanvragen. Als de aanvraag compleet wordt ingediend, zal de gemeente de omgevingsvergunning snel verlenen.
- 2.10 Partijen bleven vervolgens verdeeld over de vraag wie de omgevingsvergunning moest aanvragen. Klager heeft vervolgens bij brief van 30 maart 2020 de koopovereenkomst met de verkopers ontbonden. In deze brief heeft hij aan de verkopers laten weten dat hij op grond van artikel 11 van de koopovereenkomst aanspraak maakt op een boete van 10% van de koopsom.
- 2.11 In de brief van 7 april 2020 heeft het Makelaarskantoor namens de verkopers aan klager een overzicht gegeven van de informatie die het Makelaarskantoor/verkopers in de onderhandelingsfase hebben verstrekt en heeft geleid tot de koopovereenkomst. Uit coulance overwegingen zijn de termijnen in de koopovereenkomst opgeschort totdat de gemeente over de vergunning van de drie bestaande woonappartementen duidelijkheid zou geven. Die duidelijkheid is bij e-mail van de gemeente van 27 maart 2020 gekomen. Het Makelaarskantoor stelt dat er geen reden is van de koopovereenkomst af te zien en verzoekt klager om de ontbinding van de koopovereenkomst in te trekken en opnieuw om tafel te gaan zitten. Mocht klager daar geen gehoor aan geven, dan behouden de verkopers zich het recht voor om nakoming van de koopovereenkomst te verlangen of om de koopovereenkomst te ontbinden waarbij klager de contractuele boete van 10% heeft te betalen en de bijkomende (leegstand)schade.
Bij e-mail van 9 april 2020 heeft klager het Makelaarskantoor geantwoord dat hij de ontbinding van de koopovereenkomst niet intrekt. Hij is bereid te overleggen.
- 2.12 Uiteindelijk is tussen partijen op of omstreeks 20 april 2020 overeengekomen dat de koopovereenkomst met wederzijdse instemming is beëindigd. Klager houdt de verkopers en het Makelaarskantoor aansprakelijk voor de geleden schade.
- 2.13 Volgens opgave van het Makelaarskantoor heeft de gemeente de vergunning voor de bestaande drie woonappartementen afgegeven en is het Pand op 23 september 2020 aan een andere koper verkocht.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De Raad van Toezicht heeft de klacht als volgt zakelijk weergegeven. Het Makelaarskantoor heeft tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld, doordat zij heeft verzuimd voorafgaande aan het sluiten van

de koopovereenkomst klager ervan op de hoogte te stellen dat de drie bestaande woonappartementen, gelegen op de eerste verdieping van het Pand, door de gemeente niet (officieel) als woonruimte waren vergund. Het Makelaarskantoor was hiervan op de hoogte danwel had hier redelijkerwijs van op de hoogte moeten zijn geweest en heeft klager aldus onjuist en onvolledig geïnformeerd.

- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard. Aan het Makelaarskantoor is de straf van berisping opgelegd. Voorts is bepaald dat het Makelaarskantoor de kosten van de behandeling van de zaak ad € 2.650,- exclusief btw aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM moet voldoen. Het door klager betaalde klachtgeld van € 100,- moet door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM aan klager worden terugbetaald.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 13 mei 2020 ingediend, zodat het per 1 oktober 2019 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 26 juni 2019, van toepassing is.

omvang van het hoger beroep

- 4.2 Het Makelaarskantoor kan zich niet met de uitspraak van de Raad van Toezicht verenigen en voert in hoger beroep, samengevat, aan dat:
- a. de door haar opgestelde verkoopdocumentatie voldeed aan de eisen die daaraan onder de omstandigheden konden worden gesteld;
 - b. gezien de persoon van klager en de wijze waarop hij de onderhandelingen heeft aangepakt, het Makelaarskantoor niet kan worden verweten dat zij klager onvoldoende heeft geïnformeerd.

maatstaf beoordeling verkoopinformatie

- 4.3 Voor de beoordeling van de klacht heeft de Raad van Toezicht terecht regel 1 van de Erecode voorop gezet. In Regel 1 van de Erecode is onder meer bepaald dat de leden van de NVM en de bij de NVM aangesloten makelaars zich bewust zijn van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer en zij hun functie betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uitoefenen, waarbij zij streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij onder meer voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. Uit deze regel in de Erecode vloeit onder meer voort dat een verkopend makelaar zich zo volledig mogelijk heeft te informeren over het te makelen object, waaronder de ter plaatse geldende planologische bestemming en gebruiksvoorschriften [CRvT 15-2583]. Ook volgt uit vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht dat een makelaar zich naar behoren moet overtuigen van de juistheid van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object omdat derden in beginsel op de inhoud daarvan moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Het behoort tot de taak van de verkopende makelaar om te vermijden, dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt, waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat [CRvT 15-2584]. In de beslissing van 30 november 2020 [CRvT 20-89] heeft de Centrale Raad van Toezicht er

nadrukkelijk op gewezen dat bij iedere klacht over de verkoopdocumentatie moet worden beoordeeld over welk onderdeel van de verkoopdocumentatie wordt geklaagd en of bij de beoordeling van dat onderdeel gelet op de aard en inhoud van dat onderdeel, zoals bij een klacht over het woonoppervlakte in de verkoopdocumentatie, een specifieke maatstaf hoort. In zoverre is de Centrale Raad van Toezicht tot een verfijning van de algemene maatstaf bij de beoordeling van verkoopdocumentatie gekomen.

informatieverplichting met betrekking tot het Pand als beleggingsobject

- 4.4 Ten tijde van het plaatsen van de advertentie op Funda voor de verkoop van het Pand was voor het gebruik van de drie bestaande woonappartementen een (publiekrechtelijke) vergunning vereist. Vaststaat dat toen het Pand als beleggingsobject in de verkoop werd gebracht voor de drie bestaande woonappartementen geen vergunning was afgegeven. Die vergunning kon worden verkregen als kon worden aangetoond dat de drie bestaande woonappartementen vóór 2003 al werden bewoond.
- 4.5 Hoewel de hiervoor aangehaalde e-mail van 14 augustus 2019 enige twijfel oproept, heeft de Makelaar ter zitting verklaard dat hij van de publiekrechtelijke regelgeving ten aanzien van het gebruik van woonappartementen en de vergunningplicht op de hoogte was. De Centrale Raad van Toezicht zal bij de beoordeling van de klacht van deze wetenschap van het Makelaarskantoor uitgaan.
- 4.6 Tegen deze achtergrond liggen de vragen voor of het Makelaarskantoor een potentiële koper over het ontbreken van een vergunning voor de drie bestaande woonappartementen had te informeren en zo ja of het Makelaarskantoor in haar verkoopdocumentatie en in de overige contacten met klager, voordat de koopovereenkomst werd gesloten, daarover voldoende duidelijkheid heeft verschaft.
- 4.7 Het Pand is als beleggingsobject te koop aangeboden. Zowel in de Funda-advertentie als in het document dat bij de bezichtiging aan klager is overhandigd, is expliciet benoemd welke mogelijkheden tot uitbreiding de toekomstige koper zou hebben. Klager heeft aan het Makelaarskantoor te kennen gegeven dat hij na aankoop de door haar geschetste opties wenste uit te voeren. Gelet op de hiervoor aangehaalde maatstaf, lag het op de weg van het Makelaarskantoor om expliciet te vermelden dat voor de realisering van de uitbreiding van het Pand eerst voor het gebruik van de drie bestaande woonappartementen een vergunning moest worden aangevraagd.
- 4.8 Uit de tekst van de verkoopdocumentatie blijkt niet expliciet dat de drie bestaande woonappartementen niet waren vergund en/of dat voor het realiseren van de uitbreiding eerst een vergunning voor de drie bestaande woonappartementen moest worden verkregen. In het document dat het Makelaarskantoor aan klager heeft verstrekt, waarin een kopje ‘Wat moet er geregeld worden’ was opgenomen, ontbrak dat voor de drie bestaande woonappartementen nog een vergunning was vereist. Terwijl dat element in de opsomming had moeten worden opgenomen. Het Makelaarskantoor heeft in hoger beroep aangevoerd dat de mededeling in de verkoopbrochure dat de drie appartementen niet waren gesplitst, voldoende helder was om iedereen met enige deskundigheid op het gebied van vastgoed een reëel beeld te geven van de publiekrechtelijke status van het Pand. De Centrale Raad van Toezicht verwerpt dit verweer. Uit de mededeling dat de drie bestaande woonappartementen “niet gesplitst” waren, kan ook worden afgeleid dat de eigendom van de woonappartementen niet privaatrechtelijk waren gesplitst, zodat de geïnteresseerde koper

daaruit niet had moeten concluderen dat de drie bestaande woonappartementen niet publiekrechtelijk waren vergund.

Niet gesteld of gebleken is dat het Makelaarskantoor in de onderhandelingen met klager zich ervan heeft verzekerd dat klager heeft begrepen dat voor het realiseren van de aangereikte verbouwingsmogelijkheden van het Pand ook was vereist dat voor de drie bestaande woonappartementen een vergunning werd verkregen.

Onder deze omstandigheden heeft het Makelaarskantoor naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht klager als toekomstige koper (in ieder geval) onvolledig geïnformeerd.

eigen schuld klager

- 4.9 Het Makelaarskantoor heeft aangevoerd dat op grond van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen aan elk zelfstandig verblijfsobject een eigen huisnummer wordt toegekend na bouwkundige splitsing. Uit het feit dat de drie bestaande woonappartementen niet een eigen huisnummer hadden, had klager volgens het Makelaarskantoor kunnen afleiden dat er niet (publiekrechtelijk) gesplitst was.

Voorts wijst het Makelaarskantoor er op dat klager de gevolgen van zijn handelwijze (mede) aan zichzelf heeft te wijten doordat hij in de gesprekken met de gemeente onvoldoende heeft meegewerkt, voor tijdvertraging in het afhandelingsproces voor de vergunning heeft gezorgd en ten onrechte aan de ontbinding van de koopovereenkomst heeft vastgehouden nadat de gemeente in maart 2020 had aangegeven dat de vereiste vergunning voor de drie bestaande woonappartementen zou worden afgegeven.

- 4.10 Dit verweer slaagt niet. In het kader van de tuchtrechtelijke beoordeling gaat het eerst en vooral om de handelwijze van het Makelaarskantoor/de Makelaar. De vraag of een klager eigen schuld heeft aan de nadelige financiële gevolgen van een handelwijze kan civielrechtelijk relevant zijn voor de omvang van de schade, maar blijft in het kader van de tuchtrechtelijke beoordeling van het handelen van het Makelaarskantoor buiten beschouwing. Op het Makelaarskantoor rustte in dit geval, zoals hiervoor is overwogen, een informatieverplichting met betrekking tot het niet hebben van een vereiste publiekrechtelijke vergunning voor de bestaande drie woonappartementen.

rol opdrachtgevers in verweten gedraging

- 4.11 Tot slot heeft het Makelaarskantoor als verweer aangevoerd dat zijn opdrachtgevers, de verkopers, zonder medeweten van het Makelaarskantoor, aan klager hebben bevestigd dat de drie woonappartementen reeds waren vergund.

Of de verkopers die mededeling aan klager hebben gedaan kan in het kader van de civielrechtelijke beoordeling van de aansprakelijkheid van het Makelaarskantoor, al dan niet in het kader van een vrijwaring, relevant zijn, maar blijft voor de tuchtrechtelijke beoordeling van het handelen van het Makelaarskantoor buiten beschouwing. Voor de tuchtrechtelijke beoordeling heeft te gelden, zoals hiervoor al is overwogen, dat het aan het Makelaarskantoor was om in de verkoopdocumentatie voldoende duidelijkheid te verschaffen over het al dan niet vergund zijn van de drie bestaande woonappartementen. Nu het Makelaarskantoor dat heeft nagelaten, heeft zij tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld jegens klager.

- 4.12 De conclusie van het voorgaande is dat de Raad van Toezicht de klacht terecht gegrond heeft verklaard.

straf

- 4.13 De Raad van Toezicht heeft aan het Makelaarskantoor een berisping opgelegd.
- 4.14 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de berisping een passende straf is. Ter zitting heeft de Centrale Raad van Toezicht toegelicht dat de ‘waarschuwing’, welke straf in een aantal tuchtrechtspraak voor andere beroepen aan de berisping voorafgaat, in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak niet is opgenomen en dus ook niet door de Centrale Raad van Toezicht kan worden opgelegd.
- 4.15 Ook dit onderdeel van de beslissing van de Raad van Toezicht zal in hoger beroep worden bekrachtigd.

5. Slotsom

- 5.1 De Raad van Toezicht heeft de klacht van klager terecht gegrond verklaard en aan het Makelaarskantoor een berisping opgelegd. De Centrale Raad van Toezicht zal de beslissing van de Raad van Toezicht bekrachtigen.
- 5.2 Het Makelaarskantoor had in de verkoopdocumentatie van het Pand als beleggingsobject moeten opnemen dat de drie bestaande woonappartementen niet publiekrechtelijk waren vergund en dat voor de geschetste uitbreidingsmogelijkheid een vergunning voor die drie bestaande woonappartementen nodig was. Ook nadien heeft het Makelaarskantoor dat in de onderhandelingen met klager niet, althans onvoldoende, duidelijk gemaakt. Het Makelaarskantoor heeft daarmee onvolledige informatie verstrekt.
- 5.3 Of een klager eigen schuld heeft aan de verweten gedraging en/of een opdrachtgever heeft bijgedragen aan de onjuiste beeldvorming bij klager blijft in het kader van de tuchtrechtelijke beoordeling van de handelwijze van het Makelaarskantoor buiten beschouwing. Op het Makelaarskantoor rust een eigen verantwoordelijkheid om klager op juiste wijze over het Pand als beleggingsobject te informeren.
- 5.4 Nu het hoger beroep niet slaagt, heeft het Makelaarskantoor de kosten van het beroep te dragen.
- 5.5 De Raad van Toezicht heeft bepaald dat het Makelaarskantoor de kosten van de procedure bij de Raad van Toezicht moet betalen aan de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs. Deze formulering is kennelijk gekozen doordat artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak de mogelijkheid biedt die kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van de coöperatie te laten. De Stichting Tuchtrechtspraak NVM is belast met het innen van onder meer de kosten, zodat de Centrale Raad van Toezicht de uitspraak van de Raad van Toezicht in zoverre zal verbeteren.
- 5.6 Op grond van artikel 17 van het Reglement Tuchtrechtspraak moet het door klager in eerste aanleg betaalde klachtgeld door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden terugbetaald. De Raad van Toezicht heeft dit terecht beslist, zodat ook dit onderdeel in stand blijft. De Centrale Raad van Toezicht zal dit onderdeel in zoverre verbeteren dat een betalingstermijn zal worden toegevoegd.

6. Beslissing in hoger beroep

Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak:

- 6.1 bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht West van 13 november 2020, voor zover de klacht gegrond is verklaard en aan het Makelaarskantoor de berisping is opgelegd;

vernietigt de beslissing voor het overige, en opnieuw beslissende:

- 6.2 bepaalt dat het Makelaarskantoor ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in eerste aanleg bij de Raad van Toezicht een bedrag van € 2.650,- exclusief eventueel verschuldigde BTW, aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal voldoen binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak;
- 6.3 bepaalt dat het Makelaarskantoor ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht een bedrag van € 2.987,00 exclusief eventueel verschuldigde BTW, aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal voldoen binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak;
- 6.4 bepaalt dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,-- voor de klacht in eerste aanleg binnen zes weken na heden door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM moet worden terugbetaald.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, E. Getreuer, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 15 november 2021.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris