



22-20 RvT West

Beweerdelijk onjuiste informatie over woonfunctie van appartement.

Beklaagde biedt een appartement te koop aan met begane grond en op de 1^e en 2^e verdieping een kamer. Volgens de beheerverordening heeft het geheel een woonbestemming maar mag de begane grond gebruikt worden voor dienstverlening en detailhandel. Beklaagde doet navraag bij de gemeente over de bestemming. Aan klager die het appartement koopt, wordt de mailwisseling met de gemeente overhandigd.

De klacht van klager dat informatie over het appartement voor hem is achtergehouden, is ongegrond. Weliswaar ontbreekt in de aanbieding enige verwijzing naar de correspondentie met de gemeente over de woonfunctie c.a., daar staat tegenover dat die correspondentie vóór de bezichtiging door de makelaar aan klager ter beschikking is gesteld.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

A.R. M.
wonende te R,
klager,

contra:

1. M MAKELAARS
2. MEVROUW M. VAN L.
kantoorhoudende te V
beklaagden,

1. De klacht is door klager ingediend op 12 maart 2021 en doorgezonden aan de Raad op 22 december 2021. Het verweer is vervat in een op 20 januari 2022 door beklaagden ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 25 februari 2022. Ter zitting waren



aanwezig klager in persoon alsmede beklaagden in de persoon van mevrouw M. van L.

3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door bewust informatie over correspondentie met de gemeente R over de woonfunctie van het appartement dat bij beklaagden in verkoop was en waarover beklaagden als verkopend makelaar beschikten, voor klager achter te houden.
4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat aan klager in het kader van de verkoop alle relevante informatie waarover beklaagden als verkopend makelaar van het appartement beschikte is verstrekt. Van achterhouden, laat staan van bewust achterhouden van informatie is geen sprake geweest, aldus beklaagden
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) beklaagden traden op als verkopend makelaar van het aan de C-kade 1 te R gelegen appartement bestaande uit de begane grond met op de 1^e en 2^e verdieping een kamer (“het appartement”);
 - b) het appartement heeft volgens de vigerende beheersverordening als geheel een woonbestemming met voor de begane grond daarnaast als toegestane functie dienstverlening en detailhandel;
 - c) beklaagden hebben per mail van 3 april 2020 aan publieksvoorlichting van de gemeente R gevraagd om te bevestigen dat wonen op de begane grond van het appartement is toegestaan;
 - d) per mail van 6 april 2020 heeft publieksvoorlichting aan beklaagden aangegeven dat wonen volgens de beheersverordening is toegestaan, maar dat sprake zou zijn van een functiewijziging waardoor het aantal woningen zou toenemen waarvoor een aantal zaken onderzocht zouden dienen te worden en een omgevingsvergunning zou moeten worden aangevraagd;
 - e) per mail van 7 april 2020 heeft publieksvoorlichting, naar aanleiding van een vraag van beklaagden, aangegeven dat als kan worden aangetoond dat het appartement als woning in gebruik is geweest en de kantoordeel ondergeschikt was aan de woning, van een functiewijziging geen sprake was en het appartement als woning kon worden gezien;



- f) het appartement is door beklaagden via Funda en Funda in Business aangeboden waarbij onder meer is vermeld “*DIRECT WONEN AAN DE [...] IN EEN 30-ER JAREN APPARTEMEN (COMBINATIE WONEN EN WERKEN)*” en “*kortom een uniek appartement op een schitterende locatie geschikt voor woon- werken!*”
 - g) klager heeft per mail van 5 september 2020 via Funda in business een aanvraag gedaan om het appartement te bezichtigen;
 - h) beklaagden hebben naar aanleiding van het bezichtigingsverzoek van klager een bezichtigingsafspraak gemaakt met klager voor 7 september 2020;
 - i) voorafgaand aan de bezichtiging op 7 september 2020 hebben beklaagden onder meer de bestemmingsplaninformatie en de hierboven onder c tot en met e aangehaalde mailwisseling met publieksvoorlichting van de gemeente R in de vorm van een te downloaden bestand aan klager gemaild;
 - j) naar aanleiding van de bezichtiging heeft klager op 7 september 2020 per mail aan beklaagden een bod op het appartement gedaan van € 260.000, zonder voorbehoud van taxaties, keuringen of financiering,
 - k) in zijn bieding gaf klager aan de ruimte graag te willen gebruiken als vergaderruimte/toonzaal en om klanten te ontvangen, alsmede voor het ophangen van foto's van door(het bedrijf van) klager opgeleverde projecten;
 - l) het bod is geaccepteerd en op 14 september 2020 is de koopovereenkomst door klager en zijn echtgenote getekend; als bijlage bij de koopovereenkomst is (onder meer) de hierboven onder c. tot en met e. aangehaalde mailwisseling tussen beklaagden en de gemeente R gevoegd;
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Het verwijt dat klager aan beklaagden in zijn klacht maakt, te weten dat beklaagden welbewust klager zouden hebben misleid en welbewust informatie voor klager zouden hebben achtergehouden vindt geen steun in de door de Raad vastgestelde feiten. Daaruit blijkt immers dat beklaagden hun complete mailcorrespondentie met de gemeente R van april 2020 over het gebruik van het appartement als woning zowel voorafgaand aan de bezichtiging door klager als in het kader van de totstandkoming van de koopovereenkomst (namelijk als bijlage daarbij) aan klager ter beschikking hebben gesteld. Van het achterhouden van informatie door beklaagden, laat



staan van het bewust achterhouden daarvan, is dan ook naar het oordeel van de Raad geen sprake.

7. De Raad acht het minder zorgvuldig zijdens beklagden dat in de door beklagden opgestelde en op Funda gepubliceerde advertentietekst voor het appartement enige verwijzing naar de door beklagden aan de gemeente R voorgelegde vraagstelling over de woonfunctie van het appartement ontbreekt. In het midden gelaten de vraag of hetgeen de gemeente R (publieksvoorlichting) in die mailcorrespondentie over de woonfunctie van het appartement stelde planologisch juist is, beklagden wisten dat die woonfunctie van het appartement in de visie van de gemeente niet onvoorwaardelijk mogelijk was. Gelet evenwel op het feit dat klager in zijn bieding op het appartement expliciet te kennen had gegeven het appartement bedrijfsmatig te willen gaan gebruiken hoefden beklagden er in hun verhouding tot klager geen rekening mee te houden dat de woonfunctie voor klager van wezenlijk belang was. Beklagden hebben de complete mailwisseling die zij in april 2020 hadden gevoerd met de gemeente R zowel voorafgaand aan de bezichtiging van het appartement door klager als in de vorm van een bijlage bij de koopovereenkomst met klager gedeeld. De Raad is in het licht van hetgeen klager in zijn bieding over het door hem voorgenomen gebruik van het appartement had aangegeven dan ook van oordeel dat beklagden er jegens klager mee konden volstaan om klager te voorzien van die complete mailwisseling, en dat beklagden klager daar nog niet eens expliciet op hoefden te wijzen.
8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2022

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
H. Hofman, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

A.F.L. Geerdes

J.A. Huijgen



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West