

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

Klacht tegen makelaar en makelaarskantoor. Bij strafoplegging apart rekening houden met het aandeel van elk. Niet vermelden dat pand bedrijfswoning is.

Klager koopt in 2015 een woning die door beklagde wordt aangeboden. In 2020 ontdekt hij dat op zijn huis de bestemming bedrijfswoning rust hetgeen tot beperkende gebruiks- en financieringsmogelijkheden kan leiden. De makelaar geeft aan dat hij onderzoek deed naar de bestemming en dat de conclusie was dat het pand gewoon bewoond mocht worden. Daarom zag hij geen aanleiding om te vermelden dat het formeel om een bedrijfswoning ging. De gemeente bevestigt later dat krachtens het overgangsrecht de woning regulier bewoond mag worden.

De Centrale Raad is van oordeel dat de makelaar niettemin had moeten melden dat het hier een bedrijfswoning betreft. Er zijn wel naast reguliere bewoning wel meer aspecten die een rol kunnen spelen bij het bewonen van een bedrijfswoning, zoals financiering of de nabijheid van een bedrijventerrein.

Waar de klacht gericht was tegen zowel de makelaar als diens onderneming, had de raad van toezicht moeten bepalen welk aandeel elk der beklagden bij het gebeurde had en had daarmee bij de strafoplegging rekening moeten houden. De Centrale Raad herstelt dit verzuim.

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

1. de heer **F.H. H.**, aangesloten NVM-Makelaar,
2. de besloten vennootschap **H & K MAKELAARS HENGELO B.V.**, NVM-lid, kantoorhoudende te H, appellanten/beklaagden in eerste aanleg,

tegen

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

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 10 juni 2020 heeft geïntimeerde/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de klachtcoördinator van de NVM. De klacht is met het klachtformulier van 16

juni 2020 doorgeleid naar de Raad van Toezicht Oost (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 5 januari 2021, verzonden op 11 januari 2021, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard en aan beklagden de straf van berisping opgelegd alsmede een boete ad € 2.500,-. Ook zijn beklagden veroordeeld in de kosten van de procedure in eerste aanleg.

- 1.2 Appellanten/beklaagden in eerste aanleg (hierna: afzonderlijk de Makelaar en het Makelaarskantoor, danwel gezamenlijk het Makelaarskantoor c.s.) zijn bij brief van 25 februari 2021 tijdig van de beslissing van de Raad van Toezicht in hoger beroep gekomen. In het beroepschrift van 30 maart 2021 heeft het Makelaarskantoor c.s. de gronden van haar beroep uiteengezet.
- 1.3 Klager heeft op 30 april 2021 een verweerschrift ingediend.
- 1.4 Bij brief van 23 september 2021 heeft klager aanvullende producties toegestuurd. De Makelaar heeft bij brief van 17 november 2021 aanvullende producties toegestuurd.
- 1.5 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 23 november 2021. Verschenen zijn:
 - klager in persoon, vergezeld door mevrouw K. G. en bijgestaan door mr. L.W. van de Wetering;
 - namens het Makelaarskantoor en in persoon: de Makelaar, bijgestaan door mr. M.A. Buld.Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht, mr. Buld aan de hand van door hem overgelegde pleitaantekeningen, 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 In 2015 trad het Makelaarskantoor op als verkopend makelaar van de een woning alsmede twee percelen grond nabij deze woning gelegen aan IJ-weg 103 te E, kadastraal bekend gemeente [...], sectie [...] nummer [...], hierna gezamenlijk aan te duiden als: “de woning”.
- 2.2 De door het Makelaarskantoor opgestelde verkoopbrochure van de woning luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Aan een rustig, doodlopend straatje dichtbij de haven van E ligt deze TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met oprit en parkeerplaats op eigen terrein. De ruime, onderhoudsarme tuin van deze woning met vrijstaande houten berging is voorzien van een overkapping en gelegen op het zuidwesten.”

De vraagprijs voor de woning bedroeg € 125.000,- k.k.

- 2.3 Klager was geïnteresseerd in de woning en heeft deze bezichtigd. Bij brief van 22 oktober 2015 heeft klager een bod uitgebracht. De brief luidt, voor zover relevant, als volgt:
 - “Het bod bedraagt € 125.000 kosten koper (zegge honderdvijfentwintigduizend euro).
 - Onder de volgende voorwaarden:

- Voorbehoud van financiering
- Uit de bouwtechnische keuring, die de koper laat uitvoeren, blijken: geen direct noodzakelijke voorzieningen groter dan € 5.000
- Waarborgsom 10% van de koopsom (dit is ook mogelijk door middel van een bankgarantie)
- Oplevering: In overleg met verkoper
- Keuze notaris: open
- Levering ontruimd, vrij van huur en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
(...)"

2.4 Dit bod is door de verkopers van de woning geaccepteerd. Op 30 oktober 2015 hebben klager en de verkopers de koopovereenkomst ondertekend. In artikel 6.3 van de koopovereenkomst is vermeld:

*“De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woonhuis**”.*

2.5 De woning is aan klager geleverd op 15 maart 2016.

2.6 Klager heeft in 2020 van zijn buurman vernomen dat deze moeite had om de financiering voor zijn woning rond te krijgen, omdat het zou gaan om een bedrijfswoning. Klager heeft daarop nader onderzoek gedaan, waaruit hem is gebleken dat ook op zijn woning de bestemming “bedrijfswoning” rust.

2.7 Bij brief van 9 maart 2020 heeft klager het Makelaarskantoor aansprakelijk gesteld voor de door hem gestelde schade, als gevolg van het feit dat het Makelaarskantoor bij de verkoop van de woning aan klager in 2016 niet vermeld heeft dat sprake was van een bedrijfswoning. Op 27 maart 2020 heeft klager een rappel gestuurd aan het Makelaarskantoor

2.8 Het Makelaarskantoor heeft bij e-mail van 30 maart 2020 als volgt gereageerd:

“Hierbij wijs ik uw aansprakelijkheid af.

Ik ben niet de partij om aansprakelijk te stellen aangezien ik als makelaar een bemiddelende rol heb en geen juridische.

Als u iemand aansprakelijk wilt stellen moet u bij de verkopende partij zijn maar zoals ik al heb vernomen heeft u dat al gedaan.

Het lijkt mij verstandig om het traject wat u met de verkopende partij hebt lopen af te wachten en niet iedereen zomaar aansprakelijk te stellen.”

2.9 Klager heeft hierop bij brief van 16 mei 2020 gereageerd en het Makelaarskantoor wederom aansprakelijk gesteld voor de door hem geleden schade.

2.10 Klager heeft T Taxaties Zakelijk opdracht gegeven een taxatierapport te laten opmaken om vast te stellen wat de waarde van de woning in 2015 zou zijn geweest indien rekening gehouden was met de bestemming “bedrijfswoning”. In dit taxatierapport van 23 april 2020 is onder meer het volgende opgenomen:

“Waardering

(...)

Waardepeildatum:
Marktwaarde kosten koper:
(...)

vrijdag 30 oktober 2015
€ 90.000,00

Zwaktes

- Gedateerde uitstraling
- Geen reguliere woonomgeving
- Verscholen ligging
- Bestemming bedrijfswoning
- Bestemming bedrijfswoning zorgt voor beperkte financieringsmogelijkheden

Toelichting op de waardering

Het betreft hier een waardering van een lege bedrijfswoning op waardepeildatum 30-10-2015. De overige 2 waarden zijn benoemd in extra hoofdstuk I.

Op 30-10-2015 was het bestemmingsplan 'Havengebied 2000' vigerend. Het getaxeerde had hierin de bestemming 'Artikel 7 bedrijven' en als medebestemming 'bedrijfswoning'. Het begrip "bedrijfswoning" wordt in art. 1 sub 7 van de planregels van dit plan gedefinieerd als: "een woning op een bedrijventerrein". Uitgangspunt is daarom dat reguliere bewoning van een bedrijfswoning is toegestaan.

Op inspectiedatum 3-4-2020 valt het object onder het vigerende bestemmingsplan 'Havengebied W Noord' met als bestemming 'Bedrijventerrein' en als functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Een bedrijfswoning wordt in art. 1.15 van de planregels als volgt gedefinieerd: 'een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven) terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is'. Reguliere bewoning is conform dit bestemmingsplan niet toegestaan. Echter in art. 23.2 van de planregels van het geldende bestemmingsplan is zogenoemd overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Dit overgangsrecht houdt in dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet (art. 23.2.1 van de planregels). Aangezien de woning op 30-10-015 regulier bewoond werd gaat taxateur er van uit dat het overgangsrecht van toepassing is."

2.11 Bij brief van 25 november 2020 heeft de gemeente E (hierna: de gemeente) als volgt aan klager bericht, voor zover relevant:

"In de afgelopen tijd hebben wij onderzoek gedaan naar uw woning en de andere woningen aan de IJ-weg. Dat onderzoek is opgestart nadat een aantal eigenaren ons heeft laten weten dat zij tegen problemen aanlopen met de financiering van hun huis.(...)

Het probleem van de woningen aan de IJ-weg

- *De IJ-weg ligt binnen het Havengebied. Daarom geldt het bestemmingsplan 'Havengebied – W Noord'.*
- *Aan de IJ-weg staan woningen. Volgens het bestemmingsplan zijn dit 'bedrijfswoningen'.*
- *In het bestemmingsplan 'Havengebied – W Noord' staat dat wonen in een 'bedrijfswoning' in het havengebied alleen mag als deze woning hoort bij een bedrijf dat bij de woning ligt.*
- *U heeft geen bedrijf bij uw woning, maar er is zogenaamd 'overgangsrecht'. Dit betekent dat u gewoon in uw woning mag blijven wonen. (...)*
- *Dit overgangsrecht hoort bij uw woning. Het is locatiegebonden. Als u uw woning verkoopt, geldt hetzelfde recht ook voor de nieuwe bewoners. (...)*

- *Om een hypotheek voor een ‘gewone woning’ te krijgen heeft u een zogenoemde ‘gevalideerde taxatie’ nodig. Dit is een taxatie die door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) is goedgekeurd. Bij de taxatie wordt uw woning in dat geval gezien als een gewone woning of daarmee vergelijkbaar.*
- *Dat lukt tegenwoordig niet zomaar voor een woning die volgens het bestemmingsplan een ‘bedrijfswoning’ is. (...)*

We willen graag helpen.

Maar wij willen geen oplossing bieden voor situaties met een illegaal karakter. Daarom zoeken wij in dit onderzoek alleen naar een oplossing als een woning voldoet aan de volgende week voorwaarden:

- *het ‘gewoon wonen’ in de woning valt onder het overgangsrecht*
- *de woning is met vergunning gebouwd als een gewone woning. Dus niet als bedrijfswoning.*

Uw woning voldoet hieraan.

Wij hebben vijf mogelijkheden onderzoek voor de woningen die aan deze voorwaarden voldoen.

Deze mogelijkheden zijn: (...)

5. Bevestiging dat het overgangsrecht geldt via een brief.

We denken dat mogelijkheid 5 de beste oplossing is

Want dit is snel uit te voeren, wat betekent dat we de eigenaars die daar behoefte aan hebben snel kunnen helpen.

De oplossing bestaat uit twee stappen

Het probleem is alleen direct aan de orde als u een taxatie en (nieuwe) hypotheek voor een ‘gewone woning’ wilt. In dat geval doorloopt u de volgende stappen:

- 1. Gevalideerde taxatie laten maken*
- 2. Afsluiten van de hypotheek (...)*

In de bijlage vindt u een brief waarin we bevestigen dat op dit moment voor uw woning overgangsrecht geldt. U heeft deze brief nodig, als u uw woning laat taxeren. De taxateur zet dat in het rapport dat u in uw woning mag wonen zonder bijbehorend bedrijf, omdat het overgangsrecht geldt. (...)

De bijbehorende brief luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Uw woning mag onder overgangsrecht voor onbepaalde tijd regulier/particulier bewoond worden door 1 huishouden. Dit gebruik mag niet langer dan 1 jaar aaneensluitend onderbroken worden. Dan vervalt het overgangsrecht. Dit overgangsrecht is aan de woning verbonden (niet aan een persoon) en gaat dus over op nieuwe bewoners op het moment dat u de woning verkoopt.”

2.12 Op 5 mei 2021 heeft klager de woning weer te koop aangeboden. De woning is op 7 juni 2021 verkocht en op 26 juli 2021 aan de kopers geleverd. De koopprijs bedroeg € 230.000,- k.k.

2.13 Bij e-mail van 25 augustus 2021 heeft de verkoopmakelaar die klager had ingeschakeld voor de verkoop van de woning aan klager bericht, voor zover relevant:

“Na aanleiding van de presentatie van de woning, waarin wij duidelijk verwezen naar de bestemming en de brief van de gemeente, kregen wij in eerste aanleg een goede opkomst tijdens de kijkdag. Tijdens de kijkdag hebben wij deze specifieke situatie uitgelegd aan de kijkers, deze reageerden daar verschillend op. Ik denk dat we kunnen stellen dat de helft

van de kijkers afhaakte. Van de andere helft haakte ongeveer 75% af, nadat ze hun financieel adviseur gesproken hadden en tegen beperkte financieringsmogelijkheden aanliepen. (...)

Gaandeweg het verkoopproces bleek dat de financiering niet 123 geregeld was. Er kwamen veel vragen vanuit de financieel adviseur, die tegen belemmeringen opliep vanuit de voorwaarden van de bank door de specifieke bestemming. (...)

Conclusie is, dat we in beginsel dachten dat er niet teveel problemen zouden zijn voor het verkrijgen van een financiering i.v.m. de betreffende brief van de gemeente, maar dat dat in de praktijk toch vies tegenviel en de onduidelijkheid veel kandidaat kopers deed afhaken.

Gelukkig is de woning verkocht, maar kostte het wel aanzienlijk meer inspanning dan gedacht.”

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 c.s. heeft onzorgvuldig onderzoek gedaan naar de planologische bestemming van de woning, heeft onjuiste informatie verschaft in de verkoopbrochure, heeft tijdens de bezichtiging niet meegedeeld dat op de woning een bestemming “bedrijfswoning” rust en heeft onjuist gereageerd op de aansprakelijkstelling. De hypotheekadviseur van klager heeft na kennisneming van het hertaxatierapport meegedeeld, dat onder deze omstandigheden geen lening zou zijn verkregen voor de woning. Het Makelaarskantoor c.s. heeft artikel 1 en artikel 5 van de Erecode geschonden.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht in al haar onderdelen gegrond verklaard. Aan het Makelaarskantoor c.s. is de straf van berisping opgelegd. Aan het Makelaarskantoor c.s. is (hoofdelijk) tevens een boete opgelegd ad € 2.500,-, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Voorts is bepaald dat het Makelaarskantoor c.s. hoofdelijk de kosten van de behandeling van de zaak ad € 2.650,- exclusief btw aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM moet voldoen.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 10 juni 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 c.s. is het niet eens met de beslissing van de Raad van Toezicht de klacht gegrond te verklaren en legt het gehele geschil aan de Centrale Raad van Toezicht ter beoordeling voor.

beklaagde partijen: zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor

- 4.3 De klacht van klager richt zich zowel tegen het Makelaarskantoor als de Makelaar. De Raad van Toezicht heeft dit onderkend, maar heeft vervolgens geen onderscheid gemaakt tussen gedragingen

van het Makelaarskantoor en de Makelaar. Hieromtrent overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt.

- 4.4 Het Makelaarskantoor is als NVM-lid verantwoordelijk voor de handelingen van haar medewerkers, waaronder ook de makelaars. De Makelaar behoort tot het Makelaarskantoor. De beroepsmatige handelingen van de Makelaar kunnen daarom worden toegerekend aan het Makelaarskantoor. Bovendien heeft de Makelaar gehandeld in het kader van de overeenkomst van opdracht die klager met het Makelaarskantoor is aangegaan. Tot slot is niet alleen de Makelaar maar zijn er ook andere medewerkers van het Makelaarskantoor bij de door klager verweten gedragingen betrokken geweest.
- 4.5 Bij gegrondverklaring van een klacht moet een straf worden opgelegd. Voor het antwoord op de vraag welke straf moet worden opgelegd moet voor zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor afzonderlijk worden nagegaan wat hun betrokkenheid bij de gegrond verklaarde gedraging is en welke straf mede in dat licht voor hen afzonderlijk passend is. In de motivering van de straf moet dit onderscheid tot uitdrukking worden gebracht [CR 21-40].

beoordeling in hoger beroep

- 4.6 In hoger beroep heeft het Makelaarskantoor c.s. – opnieuw – aangevoerd dat hij zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd conform de Erecode van de NVM. Het Makelaarskantoor c.s. heeft zich wel degelijk vergewist van de op het perceel vigerende bestemming en de op grond daarvan bestaande gebruiksmogelijkheden. Ten tijde van de verkoop van de woning aan klager was het niet zo eenvoudig en daarom niet standaard om (online) bestemmingsplannen in te zien. Het Makelaarskantoor c.s. was op de hoogte van de werkelijke status van het bestemmingsplan van de woning, maar heeft geen aanleiding gezien deze informatie te delen omdat deze er in zijn visie in wezen niet toe deed (beroepschrift onder 21) Het onderscheid tussen een zuivere woonbestemming en een bedrijfswoning bij taxatie en financiering was destijds substantieel minder relevant dan thans het geval is. Het stond niet ter discussie dat de woning destijds zonder nadere voorwaarden mocht worden bewoond. Zo heeft het Makelaarskantoor c.s. uit de door de verkoper ingevulde NVM vragenlijst kunnen afleiden dat het gebruik als woning door de gemeente was toegestaan. Ook het door het Makelaarskantoor c.s. opgevraagde kadastraal uittreksel vermeldde bij de omschrijving van het object: ‘wonen’. Het aanslagbiljet waterschapsbelasting, waarvan het Makelaarskantoor c.s. voor de verkoop kennis heeft genomen, heeft de heffingsmaatstaf “woonruimte” gehanteerd. Tot slot was de WOZ-beschikking met betrekking tot de woning gebaseerd op ‘onroerende zaakbelasting eigenaar woning’ en niet op een ‘niet woning’ als zijnde bedrijfswoning.
- 4.7 Het Makelaarskantoor c.s. komt niet in beroep tegen de gegrondverklaring van de klacht dat het kantoor c.s. onjuist heeft gereageerd op de aansprakelijkheidsstelling met als overweging dat het kantoor c.s. blijk heeft gegeven van een kennelijk gebrek aan inzicht in de taken en verantwoordelijkheden van een NVM-makelaar.
- 4.8 De Centrale Raad van Toezicht oordeelt als volgt.
Volgens regel 1 van de Erecode zijn het NVM-lid (het Makelaarskantoor) en de NVM-Makelaar (de Makelaar) zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze functie naar eer en geweten, betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In regel 1 van de Erecode wordt daaraan

toegevoegd dat zij in hun communicatie waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Dit is een algemene norm. Voor de uitleg van deze norm moet mede acht worden geslagen op de overige regels in de Erecode en eventuele specifieke regels die de NVM heeft uitgevaardigd.

Regel 5 bepaalt dat een NVM-Lid of Aangesloten Makelaar beschikt over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee hij zich bezig houdt, en dat hij adviseert een deskundige te raadplegen indien zijn kennis ten aanzien van bepaalde aspecten tekort schiet.

- 4.9 Uit regel 1 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 (CR 18-83 en 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 (CR 18-83 en 15-2584).
- 4.10 Uit de door klager overgelegde plankaart van het bestemmingsplan “Havengebied 2002”, zoals dat ten tijde van de verkoop van toepassing was, blijkt dat de woning is gelegen op een bedrijventerrein. Ook blijkt uit de plankaart dat het perceel is gedefinieerd als “kwetsbaar object”, hetgeen volgens de plankaart onder meer kan duiden op een bedrijfswoning of een woonboot. Voorts staat vast dat de woning in het ten tijde van de verkoop geldende bestemmingsplan de bestemming “bedrijven” met medebestemming “bedrijfswoning” kende met als definitie “woonhuis gelegen op een bedrijventerrein”.

Het Makelaarskantoor c.s. geeft enerzijds aan dat zij zich heeft vergewist van de bestemming van het perceel/pand en op de hoogte was van de werkelijke status van het bestemmingsplan van de woning en van de bestemming “bedrijfswoning”, en anderzijds stelt het zich op het standpunt dat het ervan uit mocht gaan dat het ten verkoop aangeboden pand de bestemming ‘wonen’ betrof. Deze redenering volgt de Centrale Raad van Toezicht niet. Of de Makelaar wist van de hoed en de rand of niet.

- 4.11 Als het Makelaarskantoor c.s. over de volledige bestemmingsinformatie beschikte, had het Makelaarskantoor c.s. deze informatie moeten delen met belangstellenden zoals klager, ook als de woning wel normaal mocht worden bewoond. Weliswaar volgt uit het ten tijde van de verkoop geldende bestemmingsplan dat reguliere bewoning was toegestaan, maar er zijn meerdere aspecten die een rol kunnen spelen bij het wonen in een bedrijfswoning. Zo wordt onder meer gewezen op de financiering van een bedrijfswoning, wat ook ten tijde van de verkoop in 2015 minder eenvoudig was dan van een reguliere woning. Ook in andere opzichten kan het wonen in een bedrijfswoning in de nabijheid van een bedrijventerrein een omstandigheid zijn die voor belangstellenden in de woning een rol kan spelen bij de keuze voor de betreffende woning. Met het verstrekken van onjuiste en onvolledige informatie in de verkoopbrochure, is bij potentiële kopers, waaronder klager, ten onrechte de indruk gewekt dat er geen beperkingen waren aan de bestemming van de woning.
- 4.12 Als het Makelaarskantoor c.s. niet over de volledige informatie beschikte, had het enkele gegeven dat de woning in de directe nabijheid van een bedrijventerrein is gelegen, aanleiding voor het

Makelaarskantoor moeten zijn om nader onderzoek naar de bestemming volgens het bestemmingsplan te doen. En had niet mogen volstaan met de conclusie dat nu uit andere stukken en uit van de verkoper verkregen informatie bleek dat wonen was toegestaan, dat het verkochte de bestemming “wonen” kende. Blijkens het bestemmingsplan is immers die conclusie niet juist.

- 4.13 Het Makelaarskantoor c.s. heeft nog aangevoerd dat op klager zelf een onderzoeksplicht rustte. Zo had hij zelf een aankoopmakelaar kunnen inschakelen, of zelf onderzoek naar de bestemming kunnen doen, als de bestemming evenwel een dergelijk belangrijke factor vormde. Dit verweer wordt verworpen. Het lag op de weg van het Makelaarskantoor c.s. om potentiële kopers voldoende te informeren omtrent de bestemming van de woning. Indien klager, nadat hij door het Makelaarskantoor c.s. correct zou zijn geïnformeerd, nog verdere vragen zou hebben gehad, pas dan had het op zijn weg gelegen om daar zelf een deskundige over te raadplegen.
- 4.14 De Centrale Raad van Toezicht is dan ook van oordeel dat het Makelaarskantoor c.s. tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door in de verkoopbrochure – en ook in verdere communicatie met klager – geen melding te maken van het gegeven dat de woning op een bedrijventerrein was gelegen en de bestemming “bedrijfswoning” kende. De Raad van Toezicht is dan ook terecht tot het oordeel gekomen dat het Makelaarskantoor c.s. heeft gehandeld in strijd met artikel 1 en 5 van de Erecode.

straf

- 4.15 De klacht is gericht tegen zowel het Makelaarskantoor als de Makelaar. Als een klacht of onderdelen daarvan gegrond zijn, moet voor zowel het Makelaarskantoor als de Makelaar worden bepaald welk aandeel zij in de verweten gedragingen hebben en welke straf van artikel 31 Reglement Tuchtrechtspraak passend is. Voor zowel het Makelaarskantoor als de Makelaar moet dat afzonderlijk worden bepaald [zie CR 21-38]. De Raad van Toezicht heeft dat ten onrechte nagelaten.
- 4.16 De Centrale Raad van Toezicht heeft bij klachtonderdeel 1 overwogen dat het tuchtrechtelijk verwijtbaar is dat het Makelaarskantoor c.s. in de verkoopbrochure en de overige communicatie klager niet heeft geïnformeerd over het feit dat de woning was gelegen op een bedrijventerrein en dat dat bepaalde beperkingen met zich kan brengen, ondanks het feit dat conform het bestemmingsplan reguliere bewoning was toegestaan. Deze fout kan zowel aan het Makelaarskantoor als aan de Makelaar worden verweten.
- 4.17 Voorts verwijst de Centrale Raad van Toezicht naar het onder 4.7. overwogene.
- 4.18 Met de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat het in de gegeven omstandigheden past om zowel een boete als een berisping op te leggen. Na afweging van alle omstandigheden is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat aan het Makelaarskantoor en de Makelaar hoofdelijk een geldboete van € 2.500,- moet worden opgelegd. Daarnaast zal aan de Makelaar, die immers de werkzaamheden heeft verricht en hij degene is die de keuze heeft gemaakt om de informatie omtrent de bestemming van de woning niet met belangstellenden te delen, een berisping worden opgelegd.
- 4.19 Doordat de klacht gegrond is, laat de Centrale Raad van Toezicht de hoofdelijke kostenveroordeling van de Raad van Toezicht in stand. Ook zal de Centrale Raad van Toezicht

bepalen dat het door klager betaalde klachtgeld moet worden terugbetaald. Doordat het beroep van het Makelaarskantoor c.s. gedeeltelijk slaagt – in de wijze van strafoplegging – zal de Centrale Raad van Toezicht de kosten van de procedure bij de Centrale Raad van Toezicht niet ten laste van het Makelaarskantoor c.s. brengen.

- 4.20 Klager heeft verzocht om het Makelaarskantoor c.s. in de kosten van de tuchtprocedure te veroordelen. Het Reglement Tuchtrechtspraak NVM biedt daartoe echter geen mogelijkheid. Aan dit verzoek wordt dan ook voorbijgegaan.

5. Slotsom

- 5.1 Het Makelaarskantoor c.s. heeft klager niet juist en volledig geïnformeerd, door in de verkoopbrochure en overige communicatie met klager niet te vermelden dat de woning zich op een bedrijventerrein bevond, en dat het de koop van een bedrijfswoning betrof. Hiermee heeft het Makelaarskantoor c.s. gehandeld in strijd met regel 1 en 5 van de Erecode.
- 5.2 Als een klacht is gericht tegen zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor moet een tuchtcollege bij gegrondverklaring van de klacht of onderdelen daarvan voor zowel het Makelaarskantoor als de Makelaar nagaan welk aandeel zij in de verweten gedragingen hebben en welke straf van artikel 31 Reglement Tuchtrechtspraak passend is. De Raad van Toezicht heeft dat ten onrechte nagelaten.
- 5.3 Na afweging van alle omstandigheden is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat aan het Makelaarskantoor en de Makelaar hoofdelijk een geldboete van € 2.500,-- moet worden opgelegd. Daarnaast wordt aan de Makelaar een berisping opgelegd.
- 5.4 De Centrale Raad van Toezicht zal mede uit doelmatigheidsoverwegingen de uitspraak van de Raad van Toezicht geheel vernietigen en beslissen zoals hieronder is bepaald.

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 vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Oost van 5 januari 2021

en opnieuw rechtdoende:

- 6.2 verklaart de klacht gegrond;
- 6.3 legt aan het Makelaarskantoor en de Makelaar hoofdelijk de geldboete van € 2.500,-- op, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen 10 weken na ondertekening van deze uitspraak,
- 6.4 legt aan de Makelaar op de straf van berisping;
- 6.5 verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,-- binnen zes weken na heden door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM moet worden terugbetaald,
- 6.6 bepaalt dat het Makelaarskantoor c.s. hoofdelijk, zijnde dat de een betaalt de ander van betaling zal zijn bevrijd, ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht bij de Raad van

Toezicht een bedrag van € 2.650,-- te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal voldoen binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. P. van der Kolk-Nunes, voorzitter, mr. A.L.G.R. van Grinsven, F.J. van der Sluijs, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op januari 2022.

P. van der Kolk-Nunes
voorzitter

C.C. Horrevorts
Secretaris