

22045 RvT Noord

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

Geen uitstel van transport. Kenbaarheid van illegale woningsplitsing?

Klager koopt een boven- en benedenwoning die bij beklaagde in de verkoop is. Hij vraagt om overleg met de gemeente die hem daarop antwoordt dat er een handhavingszaak lopende is met betrekking tot illegale splitsing van het pand. Hierop verzoekt klager om uitstel van het transport hetgeen door verkoopster geweigerd wordt omdat het standpunt van de gemeente nog niet definitief is. Verkoopster verklaart niets van een handhavingszaak te weten en dat de gemeente in 2015 zonder problemen een tweede huisnummer heeft toegekend aan de bovenwoning. Bovendien was in 2000 toen zij het pand kocht, al sprake van een boven- en een benedenwoning. Uiteindelijk bewilligt verkoopster in ontbinding van de koop.

De raad van toezicht acht het niet verwijtbaar aan de makelaar dat het transport niet werd uitgesteld. De beslissing daarover komt de verkoopster toe. Het college overweegt verder dat er voor de makelaar geen aanleiding bestond om te twijfelen aan de legaliteit van de splitsing.

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

De heer M. G., wonende te A
klager,

tegen

de heer M. van V, NVM-makelaar,
verbonden aan Van V B.V., Makelaars & Taxateurs, lid van de vereniging,
kantoorhoudende te Z,
bijgestaan door zijn advocaat mr. M.P.H. van Maanen Winters,
de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

Klager heeft per mail van 6 september 2022 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Raad van Toezicht Noord van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen op 18 september 2022.

Per mail van 3 november 2022 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.



Ter zitting van 14 november 2022 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:

- de heer M. G., klager;
- de heer M. van V, de makelaar;
- mr. M.P.H. van Maanen Winters (advocaat van de makelaar).

1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

De Raad gaat uit van de volgende feiten.

De makelaar heeft als verkopend makelaar opgetreden bij de verkoop van de woning aan de E nr 53/53A te Z. De woning bestond uit twee wooneenheden, waarbij de onderste woning werd verhuurd en de bovenste woning vrij van huur was.

Klager heeft de woning gekocht. Klager werd tijdens het aankoopproces niet bijgestaan door een aankoopmakelaar.

Klager heeft op 26 december 2021 de koopovereenkomst voor de woning ondertekend, de verkoopster op 30 december 2021.

Op 3 januari 2022 heeft klager de gemeente Z gevraagd om vooroverleg over de mogelijkheden in het vergroten van de bovenwoning en uitleg over de splitsing in de huisnummering.

De gemeente heeft op 12 januari 2022 per email geantwoord. De gemeente heeft klager onder andere geïnformeerd over een handhavingszaak naar aanleiding van een constatering in mei 2021 dat sprake is van illegale woningsplitsing.

Klager heeft dat antwoord gedeeld met de makelaar, die het op zijn beurt weer aan de verkoopster heeft doorgestuurd. De verkoopster heeft daarop gereageerd met de mededeling dat zij het pand in 2000 heeft gekocht en dat het toen al uit twee appartementen bestond, zij het met slechts één huisnummer. In 2015 heeft de gemeente Z meegewerkt aan het verkrijgen van twee huisnummers. Sindsdien wordt er ook voor twee huisnummers OZB betaald. Het was de verkoopster niet bekend dat er een toezichthouder in mei 2021 is langs geweest op het adres. Ook was verkoopster niets bekend omtrent een handhavingszaak.

Klager heeft de makelaar vervolgens gevraagd om de leveringsdatum uit te stellen totdat er duidelijkheid zou komen over de splitsing. Voor zover de gemeente zou oordelen dat de splitsing illegaal is, heeft klager de makelaar verzocht de koopovereenkomst in goed overleg te ontbinden. De makelaar heeft daarop per email d.d. 17 januari 2022 geantwoord dat hij en zijn cliënte van mening zijn dat er momenteel geen redenen zijn om te ontbinden.

De gemeente Z heeft per brief d.d. 26 januari 2022 een vooraankondiging van een last onder dwangsom aan de verkoopster gestuurd. De makelaar heeft deze aan klager doorgestuurd.

Op 2 februari 2022 heeft de advocaat van klager een brief gestuurd aan de verkoopster waarin de advocaat van klager namens klager de koopovereenkomst vernietigt op grond van wederzijdse dwaling (artikel 6:228 sub c BW). Vervolgens is er correspondentie op gang gekomen met de advocaat van de verkoopster, die er uiteindelijk in heeft geresulteerd dat de verkoopster heeft berust in de vernietiging van de koopovereenkomst.

De klacht:

Klager heeft zijn klacht tijdens de mondelinge behandeling samengevat. Hij verwijt de makelaar vooral dat de makelaar niet heeft willen instemmen met het uitstellen van de transportdatum. Volgens klager had de makelaar met dat verzoek moeten instemmen omdat de



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

gemeente Z - in het kader van een vooroverleg over een bouwvergunning - heeft aangekondigd dat sprake zou zijn van een illegale situatie ten aanzien van de splitsing van de woning. De gemeente Z heeft daarbij ook aangekondigd dat op korte termijn een brief zou worden verstuurd aan verkoopster teneinde meer informatie en duidelijkheid te verschaffen over de situatie met betrekking tot de splitsing.

Klager werd door de informatie van de gemeente Z verrast, omdat de makelaar klager hiervan niet op de hoogte had gebracht. Doordat de makelaar niet wilde meewerken aan het uitstellen van de transportdatum heeft klager veel juridische kosten moeten maken.

4. Het verweer:

De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

Het standpunt van de gemeente Z ten aanzien van de illegale situatie was nog niet definitief, de koopovereenkomst garandeerde niet de aanwezigheid van twee aparte wooneenheden, maar slecht het “normale gebruik als woonruimte” en voor het uitstellen van de transportdatum had de makelaar toestemming nodig van de verkoopster en die had hij niet.

Het controleren van de aanwezigheid van de voor splitsing noodzakelijke bouwvergunning/omgevingsvergunning is voor oude panden, zoals de verkochte woning, veelal niet mogelijk, nu de archieven van de gemeente Z zijn overgebracht naar het Historisch Centrum [...] en de archieven daar niet volledig zijn. Het is ook niet gebruikelijk om dergelijk onderzoek te doen. Dat volgt ook uit het feit dat zowel de door klager ingeschakelde taxateur als de met het transport belaste notaris dat onderzoek ook niet hebben gedaan.

Bovendien is de werkwijze van de gemeente Z misleidend geweest omdat de gemeente een huisnummerbesluit heeft afgegeven op 6 februari 2015, waarbij een tweede huisnummer (nr. 53a) is toegekend. Op de website van de gemeente is te lezen dat een voorwaarde voor de afgifte van zo’n besluit is dat (onder meer) de eigenaar van het pand een omgevingsvergunning heeft.

5. Beoordeling van het geschil:

De makelaar is aangesloten bij de NVM en bij de afdeling [...]. De Raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.

Bij de beoordeling van het geschil stelt de Raad voorop dat een makelaar conform de instructies van zijn opdrachtgever dient te handelen. Over de vraag of de transportdatum kan worden uitgesteld, beslist enkel de verkoopster. De makelaar heeft blijkens zijn email d.d. 17 januari 2022 het verzoek van klager besproken met verkoopster, waarop verkoopster de instructie heeft gegeven om niet in te stemmen met het verzoek van klager. De makelaar valt niet tuchtrechtelijk te verwijten dat zijn opdrachtgeefster niet heeft willen instemmen met het verzoek van klager. De klacht is in zoverre ongegrond.

Ten overvoede merkt de Raad op dat in de koopovereenkomst weliswaar enkel het “normale gebruik als woonruimte” wordt gegarandeerd, maar dat in artikel 1 van de koopovereenkomst het verkochte wordt omschreven als “het perceel grond met boven- en benedenwoning, achtertuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden”. De woning is aldus verkocht als een “boven- en benedenwoning”. Ook in de Funda advertentie is opgenomen dat het om twee appartementen gaat en dat dubbele bewoning mogelijk is. Dat leidt ertoe dat, indien de makelaar wist of redelijkerwijze had behoren te weten dat mogelijk sprake was van illegale splitsing, hem alsnog een tuchtrechtelijk verwijt zou kunnen worden gemaakt. Hiervan is echter niet gebleken.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

In de eerste plaats is niet gebleken dat de makelaar van de mogelijk illegale situatie op de hoogte was. Verkoopster was, blijkens haar email aan de makelaar d.d. 12 januari 2022 van de mogelijk illegale situatie met betrekking tot de splitsing evenmin op de hoogte. Klager heeft ter zitting weliswaar verklaard dat hij meende dat verkoopster hiervan *wel* op de hoogte was, maar de makelaar heeft dat stellig ontkend. De makelaar heeft desgevraagd verklaard dat verkoopster hem hiervan in ieder geval niet op de hoogte heeft gebracht.

De makelaar had naar het oordeel van de Raad ook niet redelijkerwijze behoren te weten dat mogelijk sprake was van illegale splitsing. De makelaar mag in eerste instantie afgaan op de mededelingen en informatie die zijn opdrachtgever hem verstrekt. Van deze informatie maakte geen deel uit dat er (mogelijk) sprake zou zijn van een illegale situatie met betrekking tot de splitsing. Evenmin zijn er andere feiten en omstandigheden gesteld die twijfels hadden moeten oproepen bij de makelaar omtrent de legaliteit van de situatie en hem aldus hadden moeten nopen tot nader onderzoek, c.q. mededelingen hieromtrent aan klager.

Gelet op deze omstandigheden kan de makelaar geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

Uitspraak:

Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar senior lid NVM en mr. M. Poelsema, lid, secretaris.

Getekend door de voorzitter en secretaris op:

mr. U. van Houten
Voorzitter

mr. M. Poelsema
Secretaris