

Ontvankelijkheid. Belangenbehartiging opdrachtgever. Bestemming onroerende zaak. Taxatie. Onafhankelijkheid.

Klagers hebben in april 2006 via hun makelaar (beklaagde) een woonboerderij gekocht. Na de ondertekening van de koopakte ontving beklagde van de bank het verzoek om de boerderij i.v.m. de financiering van klagers te taxeren. Beklaagde heeft, na enige aarzeling i.v.m. zijn eerdere bemoeienis bij de aankoop, toch aan dit verzoek voldaan. In 2014 ontdekten klagers dat op de woonboerderij een agrarische bestemming rustte en dat wijziging daarvan in "wonen" voor hen aanzienlijke kosten zou meebrengen. Klagers verwijten beklagde dat hij hen ten tijde van de aankoop niet correct en onvoldoende over de bestemming heeft geïnformeerd.

Klagers worden, ondanks het tijdsverloop, in hun klacht ontvangen omdat zij pas in 2014 van de bestemming op de hoogte zijn geraakt. Naar het oordeel van de Raad zijn klagers vóór de totstandkoming van de koopovereenkomst niet, althans onvoldoende over de bestemming geïnformeerd. Ten overvloede wijst de Raad er nog op dat beklagde in 2006 in geen geval op verzoek van de bank een taxatierapport had mogen uitbrengen nadat hij eerder al betrokken was geraakt bij de transactie m.b.t. dit object.

Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM beslissing inzake klacht van:

de heer **W.** en; mevrouw **K.**, wonende te S. klagers,

tegen:

X Makelaardij, gevestigd te B.,beklaagde.

Raad van Toezicht Oost

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 29 mei 2014 met bijlagen van mr. B., verbonden aan [naam kantoor], hebben de heer W. en mevrouw K. te S., hierna: klagers, door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM bij de Raad een klacht ingediend tegen X Makelaardij, gevestigd te B. en lid van de NVM, hierna: “beklaagde”.
- 1.2 Bij brief van 19 augustus 2015 met bijlagen van mr. W. , verbonden aan [naam kantoor], heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals van de hiervoor genoemde stukken en het proces-verbaal van na te melden zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 12 oktober 2015, hebben de partijen, vergezeld door hun bovengenoemde raadsliden, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klagers, die reeds vele jaren woonachtig waren in S., hebben begin maart 2006 de vrijstaande woonboerderij met opstallen, erf, ondergrond, tuin, weiland en verdere aanhoren, groot 4.994 m², staande en gelegen aan de [adres], hierna: “de woonboerderij”, op de website Funda.nl gezien en hebben die bezichtigd.
- 2.2 Op 28 maart 2006 hebben klagers met beklagde een afspraak gemaakt voor een bezichtiging van de woonboerderij, met een waardebepaling ervan. De aan beklagde

verbonden makelaar S. heeft een en ander op 29 maart 2006 uitgevoerd, hierna: "S".

- 2.3 Bij faxbericht van 3 april 2006 heeft de verkopend makelaar aan beklagde de kadastrale gegevens, het bestemmingsplan en het eigendomsbewijs, behorend bij de concept-koopakte, toegezonden.
- 2.4 Beklaagde heeft namens klagers een eindbod gedaan dat is aanvaard. Op 7 april 2006 hebben de verkopers en klagers de koopakte ondertekend; S. heeft de koopakte voor gezien ondertekend.
- 2.5 Aansluitend aan de ondertekening van voormelde koopakte hebben klagers aan beklagde opdracht gegeven tot dienstverlening bij de verkoop van hun woning aan de [adres]. De courtage is gesteld op 1,5% exclusief advertentiekosten en BTW. Na verkoop is bij factuur van 7 augustus 2006 deze courtage aan klagers in rekening gesteld en door hen betaald.
- 2.6 Op 10 mei 2006 heeft de [bank] telefonisch aan S. verzocht om ten behoeve van de financiering van de koopsom een taxatierapport betreffende de woonboerderij uit te brengen. S. heeft dit vanwege zijn eerdere bemoeienis aanvankelijk geweigerd, maar, nadat de [bank] hem erop gewezen dat hij in maart 2006 al een waardebeoordeling had gedaan, heeft S. het gevraagde taxatierapport op 11 mei 2006 uitgebracht, blijkens het rapport in opdracht van klagers. Aan het taxatierapport is gehecht een kadastraal bericht, een uittreksel van de kadastrale kaart en het Normblad Financiering Woonruimte November 2002.
- 2.7 In het kadastrale uittreksel is de woonboerderij omschreven als: "wonen (agraris) terrein (grasland)".
- 2.8 In het taxatierapport heeft S. onder meer vermeld:

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

(-----) **2. Omgeving**

- a. *Wijk, stand, belendingen* : *Gelegen even buiten de bebouwde kom van S., gemeente A, met gerealiseerde bestemming. Woonomgeving en stand goed. Belendingen: Soortgelijke bebouwing*

(-----)

- d. *De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen)* : *nee / ~~ja~~*

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

(-----)

2. Bijzonderheden

- Bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning* : *Het onderhavige wordt en gaat worden gebruikt en bewoond conform bestemming.*

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

(-----)

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig.

- a. *Het object is bestemd voor gebruik als* : *Woonhuis voor particuliere bewoning*
- b. *Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks en/of verkoopbelemmerende bepalingen* : *Geen bijzondere vestigingseisen en/of verkoopbelemmerende bepalingen*
- c. *Toekomstige planologische ontwikkelingen* : *Er zijn geen planologische ontwikkelingen aan de orde.*

2.9 Op 29 mei 2014 hebben klagers de gemeente verzocht om medewerking aan de splitsing

en renovatie van een langgevelboerderij, zijnde de woonboerderij. De gemeente heeft klagers toen gewezen op de agrarische bedrijfsbestemming van de woonboerderij alsmede dat de wijziging van deze bestemming in de bestemming “wonen” aanmerkelijke kosten zal meebrengen.

3. De klacht

3.1 De klacht, zoals gewijzigd bij brief van 1 oktober 2015, houdt in dat S. namens beklaagde in het kader van de aankoopbemiddeling voor klagers niet de zorgvuldigheid in acht heeft genomen die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend makelaar verwacht mag worden.

Klagers voeren hiertoe aan dat S. verzuimd heeft hun te wijzen op dan wel correct te informeren over de agrarische woonbestemming die op de woonboerderij rust en de gevolgen die dit voor hen zou hebben.

3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Voorafgaand aan de beoordeling van de klacht moet worden opgemerkt dat beklaagde door het tijdsverloop vanaf 2006 in zijn verweer is bezwaard; het is begrijpelijk dat beklaagde zich niet in bijzonderheden kan herinneren, waar, wanneer en in welke bewoordingen hij klagers over de agrarische bestemming van de woonboerderij kan hebben geïnformeerd. De Raad zal bij de beoordeling van de klacht daarmee rekening houden. Desalniettemin worden klagers in hun klacht ontvangen, omdat zij naar zij stellen eerst in 2014 van die bestemming op de hoogte zijn geraakt en niet is gebleken van feiten en omstandigheden waaruit zou kunnen volgen dat zij dit reeds (ruim) voordien wisten.

De Raad begrijpt de klacht aldus, gezien het tuchtrechtelijk en niet civielrechtelijk karakter van deze procedure, dat S. niet als deskundig makelaar is opgetreden, waardoor hij het vertrouwen in de stand der makelaars heeft ondermijnd en/of in strijd met de eer van die stand heeft gehandeld.

4.2 Beklaagde heeft aangevoerd dat klagers hem geen opdracht tot dienstverlening bij aankoop van de woonboerderij hebben verstrekt, maar dat hij slechts hand- en

spandiensten heeft verleend. De Raad kan een en ander in het midden laten. Anders dan beklagde kennelijk beoogt, doet dit aan zijn verplichting om klagers op de agrarische bestemming van de woonboerderij te wijzen niet af. Het staat immers vast, dat beklagde aan klagers op of omstreeks 29 maart 2006 in zijn hoedanigheid van NVM-makelaar een waardeoordeel over de woonboerderij heeft gegeven waarbij de bestemming mede waarde bepalend is, en (mede) op grond van deze waardebepaling beklagde namens klagers een eindbod aan de verkopers heeft uitgebracht.

- 4.3 Beklaagde heeft aangevoerd dat hij zeker klagers op de agrarische bestemming zal hebben gewezen. S. heeft ter zitting het volgende hierover verklaard, zakelijk weergegeven: *“Ik weet zeker dat ik de agrarische bestemming wel heb meegedeeld. Dit was destijds een standaardverhaal. Het gebied rond A. is het dichtstbevolkte gebied met veeteelt van Brabant; in iedere straat is er wel een boerderij. Ik heb toen gezegd dat alleen al uit de omschrijving “woonboerderij” blijkt dat er sprake is van een agrarische bestemming, maar dat het pand ooit is gebouwd als woonhuis. Ik heb destijds gezegd dat het wonen in een pand met een dergelijke bestemming wordt gedoogd en dat het gemakkelijk is om de agrarische bestemming te veranderen in een woonbestemming. Er werd destijds - 9 jaar geleden - alleen gedacht in mogelijkheden.”*
- Uit deze verklaring volgt dat de door S. gegeven informatie zag op “de mogelijkheden”, maar dat hij klagers niet gewaarschuwd heeft voor de nadelen van de agrarische bestemming die de uitkomst van de wijzigingsprocedure negatief zouden kunnen beïnvloeden. Dit wordt ook bevestigd in het taxatierapport dat beklagde op 11 mei 2006 heeft uitgebracht. Daarin, met name in de onder 2.7 weergegeven rubrieken K en M maakt S. van de agrarische bestemming van de woonboerderij geen melding, hoewel zulks voor de waardebepaling beslist aangewezen was. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat, voor zoveel de Raad ambtshalve bekend is, de bestemmingswijziging voor 2008 niet gemakkelijker was dan daarna; men moe(s)t toen en nu niet alleen rekening houden met mogelijkheden, maar ook met bedreigingen die de uitkomst van de wijzigingsprocedure negatief zouden kunnen beïnvloeden. Een en ander brengt mee dat aannemelijk is dat beklagde klagers voor de totstandkoming van de koopovereenkomst met betrekking tot de woonboerderij niet, althans onvoldoende heeft gewaarschuwd voor het feit dat op de woonboerderij een agrarische bestemming rustte, met name wat de consequenties voor hen als toekomstige bewoners hiervan zouden kunnen zijn. Door dat nalaten heeft beklagde niet gehandeld als een deskundig NVM-makelaar betaamt. Dat volgens S. uit de verkoopbrochure inzake de woonboerderij de agrarische bestemming zou blijken, doet daaraan niet af. De klacht is dan ook gegrond.

- 4.4 Ten overvloede wijst de Raad beklaagde er nog op, dat hij in geen geval het taxatierapport van 11 mei 2006 had mogen uitbrengen nadat hij eerder bij de transactie betrokken was geraakt. Taxatierapporten zijn van groot belang in het maatschappelijk verkeer en derden moeten op de juistheid daarvan kunnen vertrouwen. Toen zowel als nu is het verboden dat taxateurs met een transactie betreffende het te taxeren object bemoeienis hebben. Beklaagde had zich van zijn onafhankelijke positie als taxateur bewust moeten zijn en de opdracht van de bank dus niet moeten aanvaarden.
- 4.5 Bij de strafmaat houdt de Raad rekening met het tijdsverloop sinds het laakbaar handelen van beklaagde in 2006.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan beklagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklagde een bedrag van € 2.300,00 te vermeerderen met btw zal bijdragen in de kosten van deze procedure, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 17 november 2015.