

Onvoldoende informatie aan koper. Recreatiewoning. Gedoogsituatie door gemeente. Verjaringstermijn.

Klaagster heeft in 1999 een recreatiewoning gekocht die door beklagde ten verkoop werd aangeboden en heeft daar haar intrek genomen. In 2012 krijgt klaagster van de gemeente bericht dat de woning destijds zonder vergunning is gebouwd, bovendien te groot is en dat permanente bewoning niet is toegestaan. In haar onderzoek krijgt klaagster een brief van de gemeente uit 1972 aan de toenmalige eigenaresse (van wie klaagster in 1999 kocht) te zien waarin staat dat de toen bestaande situatie werd gedoogd maar dat daaraan bij verkoop een einde aan zou komen. Die brief bracht de verkoopster nimmer aan haar makelaar ter kennis. De raad van toezicht is van oordeel dat het op de weg van een makelaar ligt om zeker bij recreatiewoningen goed navraag te doen bij de gemeente en de makelaar heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat hij dat heeft gedaan. De raad houdt er rekening mee dat een en ander al erg lang geleden is.

Klaagster had zich bewust dienen te zijn dat permanent wonen in een recreatiewoning vaak tot problemen leidt.

De Raad van Toezicht Oost geeft uitspraak inzake de klacht van:

Mevrouw **J.R. H.**, te W, klager,

tegen:

S Makelaars, makelaarskantoor te E, beklagde.

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 3 mei 2016 met bijlagen van mr. L. Steendam, verbonden aan Stichting Achmea Rechtsbijstand, heeft door tussenkomst van de afdeling Consumenten-voorlichting van de NVM mevrouw J.R. H., wonend te W (hierna: klagster) bij de Raad van Toezicht Oost (hierna: de Raad) een klacht ingediend tegen het makelaarskantoor S Makelaars te E en lid van de NVM (hierna: beklaagde).
- 1.2 Bij brieven van 11 augustus 2016 en 13 september 2016 heeft de heer N. namens beklaagde verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op de bovengenoemde stukken, waarvan de inhoud evenals die van na te melden proces-verbaal, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Duiven op 26 oktober 2016, hebben partijen, klagster bijgestaan door mr. G.A. Speelman, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

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

- 2.1 Beklaagde heeft in of omstreeks 1999 van mevrouw N.J. R.-G. (hierna: de verkoopster) opdracht verkregen tot dienstverlening bij de verkoop van het zomerhuis met ondergrond, erf en tuin aan de M-weg 52 te E. Het betreft het samenstel van drie stacaravans. In de verkoopbrochure heeft beklaagde vermeld: *“Recreatiewoning, gelegen op een fraaie lokatie op maar liefst 1.775 m² bosterrein”*.
- 2.2 Naderhand, in 2012, is aan klagster gebleken, dat aan de verkoopster een bouwvergunning voor het stichten van het zomerhuis geweigerd is. Bij brief van 23 juni 1972 heeft de gemeente E aan de verkoopster bericht:

“Hierbij delen wij u mede, dat de gemeenteraad op 22 juni jongstleden een beslissing

heeft genomen op het door u ingestelde beroep tegen ons besluit van 29 juli 1971, houdende een weigering op uw verzoek om vergunning voor het plaatsen (bouwen) van een sta-caravan op het terrein behorende bij het perceel M-weg 50 te E, kadastraal bekend gemeente E, sectie T, nr. 2298.

[-----]

Gelet op de moeilijkheden, die u in het verleden met betrekking tot het plaatsen van een caravan heeft ondervonden, hebben wij, niettegenstaande het feit, dat geen vergunning voor de geplaatste caravan kan worden verleend, besloten, gedurende de tijd, dat deze caravan uw eigendom is en door u wordt gebruikt en hoger toezicht niet op verwijdering aandringt, geen maatregelen tot afbraak te zullen nemen.

Wel zijn wij zo vrij begrip te vragen voor ons standpunt, dat bij verkoop of bij het ingebruik afstaan van de caravan aan derden, verwijdering daarvan in ieder geval moet plaats hebben. Evenmin zal het mogelijk zijn aan onze welwillende houding in de toekomst bepaalde rechten te ontleen.”

- 2.3 Klaagster heeft het onder 2.1 genoemde zomerhuis op 14 mei 1999 gekocht. De verkoopster heeft klaagster niet over (de inhoud van) de brief van 23 juni 1972 geïnformeerd.
Klaagster heeft het zomerhuis na aankoop permanent bewoond; zij heeft zich op het adres ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. Ook de verkoopster bewoonde het zomerhuis permanent.
- 2.4 Medio 2012 heeft de gemeente E klaagster erop gewezen, dat het zomerhuis zonder bouwvergunning was gebouwd, omdat de oppervlakte van het zomerhuis groter was dan 70 m². Blijkens een in opdracht van klaagster uitgebracht taxatierapport bedraagt het woonoppervlak 87 m² en de externe berging 12 m². Klaagster heeft tevergeefs een administratiefrechtelijke procedure tegen de gemeente gevoerd om het bouwwerk te legaliseren.
- 2.5 Klaagster heeft bij brief van 12 november 2012 van De Haan Advocaten beklagde aansprakelijk gesteld voor door haar te lijden schade. In deze brief is onder meer vermeld:

“[-----]

Het behoort in ieder geval tot uw taak als makelaar om onderzoek te doen naar het bestemmingsplan en de aanwezigheid van een bouwvergunning. Deze informatie had u aan cliënte moeten meedelen. Dat heeft u kennelijk niet gedaan, althans u heeft cliënte niet meegedeeld dat er geen bouwvergunning aanwezig was, met alle consequenties van dien. U heeft daardoor onrechtmatig jegens cliënte gehandeld. Cliënte stelt u daarvoor aansprakelijk.

[-----]”

Beklaagdes beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar heeft de aansprakelijkheid afgewezen. Bij brief van 6 februari 2013 is aan klaagster onder meer bericht:

“[-----]

Uit de brief van de gemeente van 13 juni 2012 hebben wij begrepen dat het betreffende recreatieobject (hierna: object) zonder bouwvergunning is gebouwd. De verkoopster zou hier op 23 juni 1972 per brief van de gemeente op zijn gewezen en zijn opgedragen bij verkoop het object af te laten breken. Verzekerde is hier nimmer door de verkoopster van op de hoogte gesteld. Verzekerde wist dus niet dat de woning zonder vergunning is gebouwd, laat staan dat de woning moest worden afgebroken.

U stelt dat verzekerde nader onderzoek had moeten doen naar de bouwvergunning. Wij delen deze mening niet. Het object stond er ten tijde van de verkoop in 1999 al minimaal 25 jaar. Verzekerde mocht er daarom vanuit gaan dat het object destijds conform de regels was gebouwd en hoefde hier geen nader onderzoek naar te doen. Er waren destijds geen feiten en omstandigheden op grond waarvan verzekerde anders hoefde te vermoeden. Van onrechtmatig handelen van onze verzekerde is dan ook geen sprake.

[-----]”

- 2.6 Klaagster heeft in een civielrechtelijke procedure de verkoopster op schadevergoeding aangesproken. Deze procedure is in 2015 geëindigd in een schikking.
- 2.7 Bij brief van 27 januari 2016 heeft de gemeente E aan klaagster bericht: te hebben geconstateerd dat de recreatiewoning te groot is, en dat zij een handhavingsprocedure

zal starten, tenzij klaagster de recreatiewoning gedeeltelijk afbreekt en de grootte terugbrengt tot 70 m².

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht luidt, dat beklaagde klaagster onvoldoende heeft geïnformeerd over het feit dat het zomerhuis groter was dan toegestaan, dat er geen bouwvergunning was verstrekt, dat er slechts tijdelijk werd gedoogd en beklaagde klaagster niet of onvoldoende heeft gewezen of de woning permanent bewoond mocht worden of niet.
- 3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht navolgend verweer gevoerd.

Beklaagde vraagt zich af of niet sprake is van verjaring van de klacht.

Beklaagde is door de verkoopster nimmer op de hoogte gesteld van (de inhoud van) de brief van 23 juni 1972 van de gemeente Epe. Hij wist niet dat de recreatiewoning zonder bouwvergunning was gesticht, laat staan dat hij wist dat de woning moest worden afgebroken.

Beklaagde behoefde geen nader onderzoek te doen naar de bouwvergunning. In 1999 stond de recreatiewoning er al meer dan 25 jaar; beklaagde mocht ervan uitgaan dat de woning conform de regels was gebouwd.

In de verkoopbrochure en in de koopakte was sprake van een recreatiewoning. Dan weet je als consument dat permanent wonen niet is toegestaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Beklaagde heeft de vraag gesteld of niet de verjaringstermijn is verstreken. Voor zoveel deze vraag als verweer moet worden beschouwd, gaat de Raad aan het impliciete beroep op niet-ontvankelijkheid voorbij. Zodra klaagster in 2012 door de brief van de gemeente op de hoogte was gesteld van de planologische problemen met haar woning heeft zij bij brief van 12 november 2012 van haar advocaat beklaagde aansprakelijk gesteld voor in verband met die problemen te lijden schade. Nadat klaagster eerst door administratief-echtelijke en civiele actie had getracht deze schade ongedaan te maken, dan wel te beperken, heeft zij zich bij klaagschrift van 3 mei 2016, derhalve binnen een redelijke termijn na de aansprakelijkstelling, gewend tot de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Niet is gebleken dat beklaagde door het verstrijken van die termijn in zijn verdediging is geschaad. Dat, het tijdsverloop tussen de bemiddeling in 1999 en de aansprakelijkstelling in 2012 in aanmerking genomen, beklaagde wel degelijk in zijn verdediging is geschaad, is niet te wijten aan stil zitten van klaagster, maar aan het feit dat de gemeente E, eerst omstreeks 2012 handhavend is gaan optreden. De Raad zal daarmee in haar beoordeling onder 4.3 rekening houden.
- 4.2 De klacht van klaagster moet worden onderscheiden in twee onderdelen, te weten dat beklaagde klaagster onvoldoende erover heeft geïnformeerd enerzijds dat de recreatiewoning zonder bouwvergunning was gesticht omdat de bij bestemmingsplan voorgeschreven grootte zou worden overschreden, en anderzijds dat permanent wonen erin niet was toegestaan.

Wat betreft het eerstgenoemde onderdeel is de Raad van oordeel dat volgens ook in 1999 gebruikelijke praktijk bij verkoopobjecten als de onderhavige beklaagde bij de gemeente inzage placht te doen in het dossier, zoals beklaagde ter zitting heeft toegelicht. Beklaagde heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt, noch is anderszins gebleken, dat die inzage heeft plaatsgevonden. Dit onderdeel van de klacht is dan ook gegrond.

Het tweede onderdeel van de klacht is ongegrond. Zeker ook in 1999 hield het begrip recreatiewoning in dat volgens het bestemmingsplan permanent wonen niet was toegestaan, ook al kwam veelvuldig voor dat gemeenten daartegen niet handhavend optraden. Nu in de verkoopbrochure en in de koopakte sprake is van een zomerhuis, respectievelijk recreatiewoning, lag het op de weg van klaagster om bij de gemeente

navraag te doen naar haar beleid ter zake.

- 4.3 Bij de beslissing ten aanzien van de straf houdt de Raad er rekening mee, dat beklaagde in zijn verdediging is geschaad onder meer doordat hij vanwege het tijdsverloop tussen de transactie in 1999 en de aansprakelijkstelling door klagster in 2012 niet meer over archiefgegevens ter zake beschikt. De Raad komt dan tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM: verklaart de klacht gegrond; ziet af van het opleggen van straf; bepaalt dat beklaagde een bedrag van € 1.200,- te vermeerderen met 21% btw zal bijdragen in de kosten van deze procedure, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, drs. J. Berger, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 2 december 2016.