

**18-19 RvT West**

**201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST**

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Ontbreken vergunning.**

*Klager was geïnteresseerd in een woning met een bedrijfsruimte waarin vier studio-appartementen waren gerealiseerd. Klager wilde de woning zelf gebruiken en de studio's verhuren. Nadat met de verkoper overeenstemming was bereikt heeft beklaagde (de verkopend makelaar) de concept-koopovereenkomst toegezonden. Klager verwijt beklaagde dat hij pas daarna, desgevraagd van beklaagde vernam dat voor de verhuur van de studio's geen vergunning aanwezig was. Klager heeft daarop alsnog van de aankoop afgezien. De Raad is van oordeel dat het op de weg van beklaagde had gelegen om uiterlijk bij of voorafgaand aan de toezending van de concept-overeenkomst, maar bij voorkeur eerder, klager uitdrukkelijk op het onvergunde karakter van de studio's te wijzen, bij voorkeur onder toezending van de relevante correspondentie met de gemeente. Beklaagde heeft dit nagelaten en ook in de concept-koopovereenkomst dienaangaande niets vermeld. Daardoor heeft beklaagde het risico laten ontstaan dat klager verwachtingen zou koesteren die de verkoper niet zou kunnen waarmaken. De klacht is gegrond.*

Ref: 27/129.980

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**De heer C.,**  
wonende te O.,  
klager,

contra:

**Makelaarskantoor X,**

kantoorhoudende te O.,  
beklaagde,

---

1. De klacht is door klager ingediend per mail van 24 augustus 2017 en doorgezonden aan de Raad op 12 september 2017. Het verweer is vervat in een op 23 oktober 2017 namens beklaagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is aanvankelijk behandeld ter zitting van de Raad op 7 december 2017. Ter zitting waren toen aanwezig klager en zijn echtgenote. Beklaagde was niet verschenen. Omdat de Raad het aannemelijk achtte dat beklaagde niet is verschenen omdat de oproep beklaagde om niet aan beklaagde toe te rekenen redenen niet tijdig heeft bereikt heeft de Raad bepaald dat een nieuwe behandeling plaats zou vinden. Deze heeft plaatsgevonden op 14 maart 2018. Toen zijn verschenen klager en zijn echtgenote alsmede beklaagde in de persoon van de heer Y, directeur.
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 beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door niet eigener beweging te melden dat sprake was van een niet-vergunde situatie bij een deel van het door beklaagde als verkopend makelaar aangeboden woonhuis met bedrijfsruimte, en meer specifiek niet te melden dat een vergunning voor vier studio-appartementen in de bedrijfsruimte ontbrak.
4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat al bij de eerste bezichting door de verkoper aan klager kenbaar is gemaakt dat geen vergunning aanwezig is voor de in het object gerealiseerde studio's.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) beklaagde trad op als verkopend makelaar van de woning met bedrijfsruimte gelegen aan de [adres];

- b) het object bestaat uit een woning met een bedrijfsruimte; in de bedrijfsruimte zijn een viertal studio-appartementen gerealiseerd die worden verhuurd;
- c) de door beklaagde opgestelde verkoopdocumentatie houdt onder meer in dat het object geschikt is voor diverse gebruiksmogelijkheden (deels als belegging);
- d) klager was geïnteresseerd in het object, deels voor eigen bewoning en deels voor verhuur, en heeft deze op 8 juni 2017 bezichtigd; bij die bezichtiging is aan de orde gekomen dat klager de studio-appartementen zou willen gaan verhuren;
- e) nog diezelfde dag heeft klager aan eindvoorstel van EUR 699.000 kosten koper, onder voorbehoud van financiering, gedaan;
- f) dat eindvoorstel is door verkopers geaccepteerd;
- g) beklaagde heeft vervolgens een concept-koopovereenkomst opgesteld en die op 22 juni 2017 aan klager toegezonden;
- h) in de concept-koopovereenkomst (artikel 6.3) wordt bepaald dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als woning en studio's nodig zijn, met een verwijzing naar artikel 20.1, welk artikel een zgn. ouderdomsclausule bevat;
- i) in het kader van de beoordeling van de concept-koopovereenkomst heeft klager op 26 juni 2017 gevraagd naar de toestemming van de gemeente om de studio's te mogen verhuren;
- j) beklaagde heeft die vraag van klager aan verkoper doorgeleid en naar aanleiding van die vraag van klager op 1 juli 2017 aan klager correspondentie tussen de verkoper en de gemeente K. gemaakd, waaruit bleek dat sprake was van een niet door de gemeente vergunde situatie; op het object waren twee woningen toegestaan, niet één woning en vier studio-appartementen;
- k) de door beklaagde opgestelde verkoopinformatie noch de door beklaagde opgestelde concept-koopovereenkomst maakt melding van de onder j) aangehaalde correspondentie tussen de verkoper en de met de gemeente K. of het onvergunde karakter van de studio-appartementen;

- l) klager is als koper afgehaakt.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. De Raad acht het evident dat voor een potentieel koper, en zeker een potentieel koper als klager die mede geïnteresseerd was in de verhuurmogelijkheden van het door bemiddeling van beklaagde aangeboden object, van groot belang was om te weten dat ten aanzien van het merendeel van de studio's sprake was van een niet van overheidswege gelegaliseerde situatie.
  7. De door beklaagde opgestelde verkoopinformatie van het object bevat dienaangaande geen informatie. Beklaagde, gesteund door verkoper maar tegengesproken door klager, geeft aan dat het niet-vergund zijn van de 4 studio-appartementen ter gelegenheid van de eerste bezichtiging van het object door de verkoper ter sprake zou zijn gebracht.
  8. Op grond van artikel 1 van de Erecode NVM dient beklaagde in zijn communicatie te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. In het midden latend of het onvergunde karakter van de studio's bij de eerste bezichtiging nu wel of niet door de verkoper ter sprake is gebracht is de Raad van oordeel dat het op de weg van beklaagde als verkopend makelaar had gelegen om uiterlijk bij of voorafgaand aan de toezending van de concept-koopovereenkomst, maar bij voorkeur nog eerder, klager uitdrukkelijk op het onvergunde karakter van de studio-appartementen te wijzen, bij voorkeur onder toezending van de relevante correspondentie met de gemeente. Beklaagde heeft dit nagelaten en ook in de door haar opgestelde concept-koopovereenkomst dienaangaande niets vermeld. Daardoor heeft beklaagde het risico laten ontstaan dat klager ten aanzien van het object verwachtingen zou koesteren die de verkoper niet zou kunnen waarmaken. Dat nalaten had overigens niet alleen klager, maar ook de opdrachtgever van beklaagde als verkoper, kunnen raken.
  9. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat het optreden van beklaagde in dit geval niet voldoet aan het bepaalde in artikel 1 Erecode NVM, zodat de klacht gegrond is.

**Uitspraak doende:** verklaart de klacht gegrond, legt aan beklaagde de straf op van berisping en veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de NVM.

Verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2018

door mr. F. Damsteegt-Molier

W.F. Klap, lid en

Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen