

**Belangenbehartiging opdrachtgever. Bestemming onroerende zaak.  
Mededelings- en onderzoeksplicht.**

*Klaagster en haar (voormalige) zakenpartner hebben beklagde in 2012 een opdracht tot dienstverlening bij verkoop van hun kantoorpand verstrekt. Afgesproken werd om het pand als woonhuis aan te bieden omdat het dan meer zou kunnen opbrengen. Het pand had op dat moment een woonbestemming met toestemming voor afwijkend gebruik als kantoorpand. In 2013 is in een nieuw bestemmingsplan de woonbestemming vervangen door kantoorbestemming. Toen in 2014 kopers werden gevonden, zijn problemen over de bestemming ontstaan. De kopers stelden als voorwaarde dat de bestemming van kantoor naar woning zou worden veranderd. Uiteindelijk heeft de verkoop geen doorgang gevonden, onder meer omdat voor de kopers onzekerheid over de bestemmingswijziging was blijven bestaan. Klaagster verwijt beklagde dat hij op verschillende punten bij de uitvoering van de opdracht toerekenbaar tekortgeschoten is en haar belangen onvoldoende heeft behartigd. De Raad stelt vast dat beklagde zijn opdrachtgeefsters niet, althans onvoldoende heeft geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan en over de consequenties daarvan voor de beoogde verkoop. Dat beklagde ook nog op andere punten tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft, is niet gebleken.*

DE RAAD VAN TOEZICHT BREDA VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN  
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak  
in de zaak van:

Mevrouw **mr. A.**, [adres], klaagster,

Tegen:

de heer **S.**, aangesloten makelaar, verbonden aan [makelaarskantoor X], [adres],  
beklaagde, hierna te noemen "de makelaar".

## **1. Verloop van de procedure**

- 1.1. Klaagster heeft bij brief van 6 januari 2015, vergezeld van een aantal bijlagen, een klacht ingediend tegen de makelaar bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, die deze klacht per brief van 27 januari 2015 heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. De makelaar heeft daarop zijn verweerschrift ingediend bij de Raad, gedateerd op 6 maart 2015.  
Per e-mail van 17 maart 2015 heeft de makelaar de e-mailwisseling van 11 en 12 maart 2015 tussen klaagster en makelaar D. ([ makelaarskantoor Y]) aan de Raad gestuurd.
- 1.3. Per brief van 19 maart 2015 heeft klaagster vervolgens nog een aantal bijlagen (producties 19 t/m 29) met toelichting aan de Raad gestuurd.
- 1.4. Op 25 maart 2015 heeft de makelaar nog een e-mailbericht aan de Raad gestuurd.
- 1.5. Ter zitting van 30 maart 2015 heeft de Raad partijen in persoon gehoord. De makelaar was vergezeld van de heer O., die eveneens door de Raad is gehoord.  
Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.6. Op verzoek van de Raad heeft de makelaar tot slot nog een afschrift van de opdracht tot dienstverlening bij verkoop toegestuurd.

## **2. De feiten**

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

- 2.2. Op 26 maart 2012 hebben klagster en haar voormalige compagnon aan de makelaar een opdracht verstrekt tot dienstverlening bij de verkoop van het herenhuis aan de [adres] waarin hun advocatenkantoor gevestigd was. Het pand zou worden verkocht als woonhuis, omdat in dat geval een hogere opbrengst mocht worden verwacht. Daarbij werd de vraagprijs aanvankelijk bepaald op € 735.000,00, later € 695.000,00, en de bodemprijs op € 650.000,00.
- 2.3. Oorspronkelijk had het pand in het vigerende bestemmingsplan [A] van 1998 een woonbestemming met toestemming voor afwijkend gebruik als kantoorpand. In juni 2013 is dat bestemmingsplan evenwel vervangen door het bestemmingsplan [B] waarin het pand geen woonbestemming meer had maar een kantoorbestemming. Dit had tot gevolg dat voor de wijziging van de bestemming van kantoor naar woonhuis de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure ingevolge de AWB en WABO doorlopen moest worden, waarvoor volgens de informatie van de gemeente gerekend moest worden met een doorlooptijd van 26 weken en een bedrag aan leges van ongeveer € 12.000,00.
- 2.4 In april 2014 is op het pand een bod uitgebracht van € 635.000,00.
- 2.5. Voor de kopers, die het bod van € 635.000,00 hadden gedaan, gold als eerste voorwaarde, dat eerst de bestemming van kantoor naar woning zou zijn veranderd. Bovendien bestond bij hen onzekerheid over het percentage van de verschuldigde overdrachtsbelasting en het percentage van de BTW over de kosten van de door hen beoogde verbouwingen. De overdrachtsbelasting bedroeg sinds 2012 2% en de termijn voor de tijdelijke verlaging van het Btw-tarief (voor verbouwingen) van 21 naar 6% is pas omstreeks september 2014 verlengd tot 1 juli 2015. Later bleek aan partijen, dat de termijn en de kosten van een bestemmingsplanwijziging als gevolg van een onverwacht wijzigingsbesluit beperkt bleven tot 8 weken respectievelijk ongeveer € 2.600,00 aan leges.

- 2.6 Ofschoon klaagster en haar voormalige compagnon aanvankelijk op basis van voormeld bod tot overeenstemming waren gekomen, heeft deze verkoop geen doorgang gevonden, onder meer omdat bij de kopers onzekerheid was blijven bestaan over de omvang van de overdrachtsbelasting en het door hen verschuldigde BTW-tarief alsmede over de afloop van het traject tot wijziging van de bestemming, hetgeen vervolgens tot verwijten over en weer tussen klaagster en haar voormalige compagnon heeft geleid.
- 2.7 Op verzoek van klaagster is het pand in augustus 2014 door twee taxateurs geschat op een marktwaarde van € 600.000,00 bij gebruik als woonhuis en op een waarde van € 450.000,00 bij gebruik als kantoor.
- 2.8. De Kantonrechter te Breda heeft bij beschikking van 7 januari 2015 de tussen klaagster en haar voormalige compagnon bestaande beheersregeling, ondanks hun verzoeken, ongewijzigd in stand gelaten en daaraan een artikel toegevoegd dat hen verplicht met elkaar in overleg te treden over de noodzaak en/of wenselijkheid van aanpassing van de vraagprijs binnen 14 dagen nadat de makelaar daartoe de wens te kennen heeft gegeven. Klaagster had namelijk verzocht in die beheersregeling te bepalen dat het pand niet meer via de makelaar te koop zou worden aangeboden.

### **3. De klacht**

- 3.1 De klacht van klaagster bestaat uit 4 onderdelen die hierna kort samengevat worden weergegeven.

Klacht 1:

De makelaar heeft geen informatie ingewonnen over de bestemming van het pand toen hij dit in de verkoop nam, hoewel het in gebruik was als kantoor en het de bedoeling was dat het verkocht zou worden als woning. Voorts heeft de makelaar nagelaten klaagster te informeren dat er een wijziging van het bestemmingsplan voorbereid werd, waardoor hij in zijn zorgplicht is tekort geschoten.

Klacht 2:

De makelaar was niet op de hoogte van het feit dat de overdrachtsbelasting op woningen definitief, en niet tijdelijk, verlaagd was naar 2%.

Klacht 3:

De makelaar heeft gehandeld alsof hij slechts één opdrachtgever had, de voormalige compagnon van klaagster die mede-eigenaar was van het pand, hoewel ook klaagster als mede-eigenaar opdrachtgever was.

Klacht 4:

Ten onrechte heeft de makelaar bij herhaling geweigerd om de beschrijving van het pand op Funda aan te passen en te vermelden dat het de bestemming kantoor had, die voor gebruik als woonhuis gewijzigd zou moeten worden.

**4. Het verweer**

- 4.1. Het verweer van de makelaar komt, kort samengevat, op het volgende neer.

#### Klacht 1:

Ten tijde van het aangaan van de verkoopopdracht was er noch bij de makelaar noch bij klagster sprake van onduidelijkheid over de bestemming. Die was volgens het bestemmingsplan [A] (1998): wonen met afwijkend gebruik als kantoor. Daarover is vooraf met partijen gesproken. De makelaar wist ook dat de gemeente B. de [straatnaam] weer in oude glorie wilde herstellen door terug te gaan naar de oorspronkelijke bestemming "wonen". Een wijziging van de bestemming als kantoorpand (volgens het nieuw vastgestelde plan [B] van juni 2013) naar die van woonhuis zou daarom volgens hem geen probleem vormen. Het pand is daarom met het oog op een hogere opbrengst als woonhuis aangeboden – ook op Funda – en dit met instemming van klagster.

#### Klacht 2:

De makelaar stelt dat hij wel degelijk op de hoogte was van het tarief van de overdrachtsbelasting. Sinds 2012 bedroeg dat tarief 2% voor woningen. Het was de koper die, bijgestaan door een eigen makelaar, in onzekerheid verkeerde over het tarief van de overdrachtsbelasting en ook van het Btw-tarief op arbeid. Ten tijde van de onderhandeling met de potentiële koper was het immers nog niet duidelijk in hoeverre dat lage Btw-tarief (6%) ook in 2015 van kracht zou blijven.

#### Klacht 3:

De makelaar stelt dat hij klagster altijd op de hoogte heeft gehouden van de bezichtigingen en onderhandelingen, zowel telefonisch als per e-mail. Hij betwist dat hij meer oog gehad zou hebben voor de belangen van de voormalige compagnon van klagster dan voor die van klagster zelf.

#### Klacht 4:

Het pand is als woonhuis aangeboden om de beste prijs te kunnen realiseren.

Daarvoor zou dan wel aan de gemeente wijziging van de bestemming verzocht moeten worden, waar sinds 1 november 2014 een termijn van 8 weken mee gemoeid zou zijn.

## **5. De beoordeling**

- 5.1. De onderhavige klacht moet worden gezien tegen de achtergrond van de afwikkeling van de gevolgen van de ontbinding van de maatschap tussen klaagster en haar compagnon. Zij wilden het pand, waarin die maatschap kantoor hield, verkopen en hadden de makelaar opdracht gegeven daarbij te bemiddelen.
  
- 5.2. Voor wat de eerste klacht betreft oordeelt de Raad, dat niet is komen vast te staan, dat de makelaar voorafgaand aan de opdracht geen informatie heeft ingewonnen over de toen geldende bestemming van het pand, noch dat hij daarover niet met zijn opdrachtgeefsters heeft gesproken. Wel komt het de Raad voor, dat de makelaar zijn opdrachtgeefsters vervolgens niet, althans onvoldoende, heeft geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan [B] en de consequenties daarvan voor de beoogde verkoop. Ten onrechte heeft hij kennelijk nagelaten hen vanaf de bekendmaking van (de voorbereiding van) dat nieuwe plan daarover te informeren, met hen te overleggen hoe het nieuwe plan wellicht middels een verzoek of bezwaar reeds vóór de vaststelling met de beoogde situatie in overeenstemming zou worden gebracht en hen ten minste te wijzen op de noodzaak van een bestemmingsplanwijziging, indien dat plan ongewijzigd zou worden vastgesteld en het pand vervolgens daadwerkelijk als woonhuis zou worden verkocht. Van het tegendeel is de Raad in ieder geval niet gebleken. De Raad beschouwt deze omissie als een tekortschieten van de makelaar in zijn zorgvuldigheidsplicht jegens zijn opdrachtgeefsters; de klacht is in dit opzicht gegrond.

- 5.3. Voor wat de tweede klacht betreft, is niet aan de Raad gebleken, dat de makelaar niet met zekerheid wist, dat het tarief van de overdrachtsbelasting voor woonhuizen niet slechts tijdelijk, maar definitief naar 2% was verlaagd, laat staan dat hem op dat punt als opdrachtnemer enig verwijt kan worden gemaakt. De Raad acht het geenszins uit te sluiten, dat de koper rekening hield met de mogelijkheid, dat dat tarief toch weer zou worden gewijzigd en daarom op dat punt Prinsjesdag wilde afwachten, zoals de makelaar in zijn verweer naar voren heeft gebracht. Dit onderdeel van de klacht is daarom ongegrond.
- 5.4 Er zijn de Raad onvoldoende feiten gebleken, waaruit zou moeten worden afgeleid, dat de makelaar zou hebben gehandeld alsof hij slechts één opdrachtgeefster had, te weten alleen de compagnon van klaagster en niet zichzelf. Ook dit onderdeel van de klacht is ongegrond.
- 5.5 Wat de vierde klacht betreft, overweegt de Raad dat het aanbieden als woonhuis op Funda, waarop overigens geen kantoren worden aangeboden, vanwege de hogere opbrengst geacht moet worden in het belang van klaagster te zijn, nu aan de Raad niet is gebleken, dat deze aanbieding bedoeld was en/of de strekking heeft gehad eventuele gegadigden te misleiden. Gelet op het feit, dat de makelaar in casu te maken had met twee opdrachtgeefsters met uiteenlopende meningen en wensen en hem bij aanvang was opgedragen om het pand op Funda als woning aan te bieden, heeft de makelaar niet klachtwaardig gehandeld door aan het hier bedoelde verzoek van klaagster voorbij te gaan. zodat ook dit onderdeel van de klacht als ongegrond moet worden aangemerkt.
- 5.6 Samenvattend concludeert de Raad dat alleen de eerste klacht gegrond is en dat daarvoor een berisping op zijn plaats is. De overige drie klachten zijn ongegrond.



## 6. **Beslissing**

### 6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:

- verklaart de klacht deels gegrond;
- legt de makelaar de straf op van berisping;

Bepaalt voorts dat de makelaar ter zake van de kosten van de zaak een bijdrage van € 3.222,13 te vermeerderen met eventuele BTW zal voldoen en dat dit bedrag binnen zes weken na verzending van deze uitspraak moet worden voldaan aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer W.R. Schulting, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op 1 juni 2015.