

Informatie aan niet-opdrachtgever. Bestemming object. Mededelings- en onderzoeksplicht. Vergunning Waterschap.

De koper van een perceel bouwgrond (klager) verwijt de makelaar van de verkoper (beklaagde) dat hij hem onvoldoende over de geldende bestemming van het perceel heeft geïnformeerd. Pas na de aankoop werd het de koper duidelijk dat voor het bouwen van een woning op het aangekochte perceel een vergunning van het waterschap nodig was. De Raad overweegt dat de makelaar op de hoogte had moeten zijn van het feit dat het onderhavige bouwperceel gelegen is in de beschermingszone van een primaire waterkering en dat een koper voor het bouwen van een woning niet alleen een gewone omgevingsvergunning, maar daarnaast ook een aparte vergunning van het Waterschap diende aan te vragen. Zeker nu klager hem expliciet had gevraagd of hij nog met bijzondere kosten rekening moest houden, had de makelaar klager daarover moeten informeren. Door dat na te laten, heeft de makelaar jegens klager niet de zorgvuldigheid in acht genomen, die van hem had mogen worden verwacht.

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

de heer **L.**, [adres], klager,

Tegen:

De heer **V.**, aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan [naam makelaarskantoor], [adres], beklagde, hierna te noemen "de makelaar".

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Klager heeft een klacht ingediend tegen de makelaar per e-mail van 19 januari 2015 en per brief van 25 februari 2015 aan Consumentenvoorlichting NVM, die deze klacht bij brief van 12 maart 2015 heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. Bij brief van 18 april 2015 met bijlagen heeft de makelaar zich tegen de klacht verweerd.
- 1.3. Op 1 juni 2015 heeft de makelaar omstreeks 09.30 uur per telefoon en per e-mail aan de secretaris van de Raad laten weten dat hij niet in de gelegenheid was om diezelfde dag op de zitting van 14.00 uur aanwezig te zijn, ofschoon deze datum ruimschoots van te voren ook met hem was afgestemd en aan hem bekend was gemaakt.
- 1.4. Klager is ter zitting door de Raad gehoord en heeft zijn klacht nader toegelicht. Later die dag, tussen 17.00 en 18.00 uur, heeft klager op verzoek van de Raad in 5 e-mailberichten nadere informatie over het bestemmingsplan verstrekt.
Op 2 juni 2015 is die informatie aan de makelaar doorgestuurd met verzoek binnen 8 dagen daarop te willen reageren. Die reactie is achterwege gebleven.

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 21 oktober 2014 heeft klager een perceel bouwgrond gekocht voor € 145.000 waarbij de makelaar bemiddelde voor de verkoper.

Tijdens het bespreken en ondertekenen van de koopakte heeft klager gevraagd of er nog met andere bijzondere kosten rekening gehouden diende te worden, waarop de makelaar geantwoord heeft: “Voor zover ik weet niet”.

2.3. Klager heeft bij de gemeente een schetsplan ingediend voor een nieuw te bouwen woning, waarop hij een positief besluit heeft ontvangen met daarbij de vermelding: “Binnen dit bestemmingsplan heeft de bouwlocatie gedeeltelijk de aanduiding: Waterstaat-Waterkering. U dient toestemming aan te vragen bij het Waterschap [X]”.

Naast de omgevingsvergunning bij de gemeente dient klager bij Waterschap [X] een vergunning aan te vragen, waarvoor de leges € 6.000,00 à € 7.000,00 bedragen. Daarbij bestaat de mogelijkheid dat het bouwplan wordt afgekeurd of dat het gewijzigd moet worden. Ook is het niet toegestaan grondwerk te verrichten van 15 oktober tot 1 april.

3. De klacht

3.1 Klager verwijt de makelaar dat die geen althans onvoldoende onderzoek gedaan heeft naar het bestemmingsplan waarin het verkochte perceel ligt, althans heeft nagelaten hem ondanks zijn verzoek daartoe volledig over de bestemming ter plaatse te informeren.

3.2. Klager heeft pas na de aankoop van de gemeente vernomen, dat het bouwperceel gelegen is in de beschermingszone van de primaire waterkering ([Y]). Het was klager vóór de koop niet bekend dat voor het bouwen van een woning op het aangekochte perceel een vergunning van het Waterschap [X] nodig is. Op de situatietekening is de beschermingszone ingekleurd terwijl deze ook in het bestemmingsplan is aangegeven.

Het door de makelaar niet noemen van deze watervergunning heeft grote gevolgen voor klager, die overigens heeft besloten de koop niet te ontbinden omdat hij al aanzienlijke kosten heeft gemaakt bij het aanvragen van een hypotheek en het laten tekenen van de nieuw te bouwen woning. Klager is van mening dat het in beginsel tot de taak van de verkopend makelaar behoort onderzoek te doen naar het bestemmingsplan en de koper daarover te informeren.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar is van mening dat hij inderdaad moet weten of onderzoeken wat het bestemmingsplan ter plaatse van de aangeboden bouwgrond is. Dat heeft de makelaar ook gedaan.

De makelaar is echter van mening dat een koper zelf onderzoek dient te doen naar de consequenties welke voortvloeien uit het bouwen van een eigen huis. De makelaar is wel gewend om een koper te wijzen op de precariokosten voor het aanleggen van een inrit en op de kosten van aansluitingen op Nutsleidingen. Hij wijst hem ook op zaken welke met de aanschaf van het gekochte perceel bouwgrond samenhangen, zoals bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, financiële verplichtingen t.a.v. het gemeenschappelijk onderhoud van een gezamenlijk te gebruiken voetpad, etc.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad overweegt dat het in zijn algemeenheid tot de taak van een verkopend makelaar behoort om zich zo volledig mogelijk over het te makelen object en de ter plaatse geldende bestemming te informeren. in casu brengt dit met zich mee, dat de makelaar op de hoogte had moeten zijn van het feit dat het onderhavige bouwperceel gelegen is in de beschermingszone van de primaire waterkering [Y] en dat een koper van de via hem aangeboden bouwperceel voor het bouwen van een woning niet alleen een gewone omgevingsvergunning, maar daarnaast ook een aparte

vergunning van het Waterschap diende aan te vragen. Zeker nu klager hem expliciet had gevraagd of hij nog met bijzondere kosten rekening moest houden, had de makelaar klager daarover moeten informeren. Door dat na te laten, heeft de makelaar jegens klager niet de zorgvuldigheid in acht genomen, die van hem had mogen worden verwacht.

- 5.2. De Raad acht de klacht gegrond en legt de makelaar de straf op van berisping.

Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:
- verklaart de klacht gegrond;
 - legt de NVM-makelaar de straf op van een berisping.
- 6.2. Bepaalt voorts, dat de makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van de zaak een bijdrage van € 3.147,79 exclusief eventuele BTW zal voldoen en bepaalt 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 23 juli 2015.