

Zaaknummer: 20-079

Datum uitspraak: 12 november 2020

Uitspraak

in de zaak van:

X
wonende te Xxxx,
Klaagster

tegen

Y,
h.o.d.n. Xxxx,
gevestigd te Xxxx,
Beklaagde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
 - de klacht van 4 juli 2020 met bijlagen; en
 - het verweer van 8 september 2020 met bijlagen.
- 1.2. Op 29 oktober 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Ter zitting zijn in persoon verschenen: Klaagster, alsmede de Makelaar vergezeld van Xxxx.
- 1.3. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd uitspraak te doen op 19 november 2020. Bij vervroeging is de dag van uitspraak nader bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam Xxxx te Xxxx. Beklaagde is lid van VBO sinds xx-xx-xxxx en is ingeschreven in het SCVM register in de kamer Woningen sinds xx-xx-xxxx. Xxxx is geen VBO-lid maar is werkzaam op het kantoor van Beklaagde als makelaar. Hierna zal Xxxx worden aangeduid als de Makelaar.

2.2. De Makelaar is de verkopend makelaar geweest van een woning aan de Xxxx te Xxxx, een twee-onder-één-kap woning met erker en tuin, hierna: de Woning. De Woning wordt in de verkoopdocumentatie omschreven als:

(...)

Een echte jaren 30 woning en ideaal gelegen voor degene die zichzelf niet zo snel in een burgerlijke woonwijk ziet aarden. Aan de Xxxx woont het gewoon anders. Wonen aan een doodlopende straat op een kleinschalig industrieterrein geeft meer mogelijkheden en een grotere mate van vrijheid.

(...)

2.3. De Woning is aangekocht door en in eigendom overgedragen aan Klaagster. Klaagster zegt dat zij, enige tijd na de eigendomsoverdracht (tweede helft 2019), erachter is gekomen dat zij een bedrijfswoning had gekocht op een bedrijventerrein, welke slechts op grond van overgangsrecht bewoond mag worden.

2.4. In de koopovereenkomst aangaande de Woning staat vermeld:

- 6.1. *De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.*
- 6.2. *(...) Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten: geen. Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden (..)*

6.3. (...) *De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woonruimte.*
(...)

2.5. De vragenlijst 'voor de verkoop van een onroerende zaak' aangaande de Woning vermeldt:

18. Gebruik

(...) *c. Wat is thans, zoals dat bij de gemeente vermeld staat, de bestemming van het appartement/perceel? Woning (...)*

2.6. Sinds 5 mei 2017 ligt de Woning in het bestemmingsplan "Xxxx". Het perceel met de Woning heeft daarin de bestemming "Bedrijventerrein" en de Woning is aangeduid als "bedrijfswoning". In het algemeen heeft die bestemming de betekenis dat iemand er volgens de regels alleen mag wonen als dat nodig is ten behoeve van een bedrijf dat bij die woning hoort.

2.7. Het bestemmingsplan dat daarvoor gold was: "Xxxx". In dat plan had het perceel de bestemming "Bedrijven". Toen was de Woning ook aangeduid als "bedrijfswoning". Echter was "bedrijfswoning" hier, in afwijking van het nieuwe bestemmingsplan anders gedefinieerd, te weten als: een "woning op een bedrijventerrein" en een woning als: "een bouwwerk geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden".

2.8. Er geldt ten aanzien van het bestemmingsplan "Xxxx" overgangsrecht, hetgeen inhoudt dat voor zover op 5 mei 2017, ingangsdatum van het nieuwe bestemmingsplan, ook daadwerkelijk werd gewoond in de Woning door mensen zonder een bedrijf ter plekke, dit door de gemeente wordt toegestaan. Het overgangsrecht is niet persoonsgebonden en vervalt niet bij verkoop van de Woning. Het vervalt wel als de Woning langer dan een jaar aaneen niet bewoond wordt.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de Makelaar dat zij op het moment dat zij op 28 augustus 2017 de Woning kocht, op geen enkele wijze door de Makelaar is geïnformeerd dat de Woning een 'bedrijfswoning' betrof en wat dit betekent: noch in de koopovereenkomst, noch in de verkoopbrochure of andere ontvangen documenten stond dit vermeld. Tijdens de bezichtigingen is de term 'bedrijventerrein' en 'bedrijfswoning' niet gevallen en ter plaatse wekte de Woning naar zeggen van Klaagster niet de indruk dat het om een bijzonder object zou gaan. Dat de Woning een 'bedrijfswoning' betrof en er regels zijn ten aanzien van de bewoning, is Klaagster pas in juli 2019 bekend geworden.

3.2. Volgens Klaagster heeft de Makelaar hiermee een beroepsfout begaan, heeft hij onrechtmatig gehandeld en zijn zorgplicht, informatieplicht en waarschuwingsplicht geschonden.

3.3. Klaagster is van mening dat er ten gevolge van de geconstateerde beperkingen rondom de bestemming van de Woning sprake is van benadeling en door haar geleden schade.

3.4. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. VBO is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland en de klacht is tijdig ingediend. De klacht ziet op de gedragingen van de Makelaar in verband met de verkoop van de Woning. De Makelaar is werkzaam voor Beklaagde die lid is van VBO. Gelet op de begripsbepalingen die deel uitmaken van het tuchtreglement is de klacht ontvankelijk omdat de gedragingen van de Makelaar zijn verricht onder de VBO-vlag van Beklaagde. Het tuchtcollege zal de gedragingen van zowel de Makelaar als beklagde onderzoeken maar zal deze moeten toerekenen aan Beklaagde. Bij gegrondbevinding van de klacht zal de passende maatregel dan ook worden opgelegd aan beklagde.

4.2. Voor zover Klaagster ook vergoeding van geleden schade met de klacht beoogt, is een vordering ter zake niet ontvankelijk aangezien in de procedure bij het tuchtcollege een tuchtrechtelijke beoordeling van de gedragingen voorop staat. Klaagster kan eventuele schade desgewenst verhalen in een procedure bij de gewone rechter, waarbij zij zo nodig kan verwijzen naar het bindend advies dat het tuchtcollege in deze zal geven.

Verdere beoordeling van de klacht

4.3. Het ten tijde van de verkoop geldende bestemmingsplan "Xxxx" heeft de Woning bestemd tot bedrijfswoning. Dit vereist in beginsel functionele gebondenheid van de bewoning met een ter plaatse gevestigd bedrijf. In verschillende rechterlijke uitspraken is bepaald dat dit een op de woning rustende bijzondere beperking als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 BW betreft en door verkrijger nadrukkelijk dient te worden aangevaard.

4.4. De Makelaar heeft Klaagster niet geïnformeerd over deze bijzondere beperking, terwijl het hier gaat om een wezenlijke eigenschap van de Woning. Hierdoor heeft Klaagster een verkeerde voorstelling van zaken gekregen op grond waarvan zij heeft besloten de Woning aan te kopen. Doordat Klaagster ten tijde van de koop geen wetenschap had dat het een bijzonder object met beperking betrof, heeft zij voorafgaand aan de aankoop niet de gevolgen en mogelijke risico's die een bedrijfswoning voor haar mee zouden brengen, kunnen afwegen.

4.5. De feitelijke situatie van de Woning heeft noch de Makelaar, noch Klaagster en andere betrokkenen, als de door Klaagster ingeschakelde bouwkundig expert en taxateur, aanleiding gegeven deze aan te merken als een (mogelijke) bedrijfswoning.

4.6. Makelaar is voorts in het kader van de verkoop van de Woning bij recherche afgegaan op de omschrijving van de Woning in het kadaster, gebaseerd op de voorafgaande leveringsakte. De door verkoper ingevulde vragenlijst bij de koopovereenkomst bevestigde dat het om een woning zou gaan. Geconstateerd moet worden dat de informatie over de (bestemming van de) Woning in het Kadaster en bij de Gemeente inconsistent is.

4.7. Een koper heeft een onderzoekplicht ten aanzien van de door hem aan te kopen woning, echter dit maakt niet dat de makelaar als professional is vrijgesteld van zorgvuldige recherche van het te verkopen object. Een makelaar dient op de hoogte

te zijn van wat hij verkoopt. Hij dient relevante informatie van de door hem te verkopen woning correct op te zoeken en te verstrekken aan koper.

4.8. Sinds 1 januari 2010 zijn overheden vanuit de Wet ruimtelijke ordening verplicht om ruimtelijke plannen te digitaliseren en toegankelijk te maken via de Landelijke Voorziening Ruimtelijkeplannen.nl. Het Kadaster en Geonovum zijn sinds 1 mei 2010 samen verantwoordelijk voor het beheer van deze Landelijke Voorziening. Ruimtelijkeplannen.nl is het online loket waarmee de overheid digitale ruimtelijke plannen ontsluit. De ruimtelijke plannen worden daarbij als één beeld weergegeven zodat in één oogopslag duidelijk wordt welke ruimtelijke plannen er voor een bepaald gebied gemaakt zijn. Ruimtelijkeplannen.nl is eenvoudig en voor iedereen benaderbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.9. Een redelijk handelend makelaar dient bij de recherche in verband met verkoop van een woning te allen tijde ook het vigerende bestemmingsplan van de gemeente te raadplegen. Ten tijde van de verkoop van de Woning was www.ruimtelijkeplannen.nl reeds beschikbaar en op eenvoudige wijze raadpleegbaar. Desondanks is de Makelaar wat betreft de bestemming van de Woning alleen afgegaan op de informatie opgenomen in het kadaster. Door verdere recherche na te laten, terwijl hij wist dat het om een woning ging gelegen nabij een kleinschalig industrieterrein, heeft de Makelaar geen correcte recherche gedaan en is deze als makelaar ernstig tekortgeschoten. Dat de Makelaar in de tijd van de verkoop niet alleen stond in de veronderstelling dat het alleen raadplegen van het kadaster voldoende was, volgens de Makelaar was dat de toen geldende verkeersopvatting, (mogelijk voortgekomen uit het feit dat validatie instituten niet om meer vroegen en de gemeenten terughoudend waren in het handhaven ten aanzien van bewoning van bedrijfswoning) doet hieraan niets af en maakt de gedraging van de Makelaar niet minder verwijtbaar.

4.10. Het tuchtcollege concludeert dat de Makelaar verwijtbaar heeft gehandeld door een Woning te verkopen zonder goed onderzoek te hebben verricht en daardoor onvoldoende te weten wát hij verkocht.

4.11. Daarbij is het niet relevant of Klaagster op dit moment in meerdere of mindere mate daadwerkelijk last heeft van de gevolgen van de beperkingen van een bedrijfswoning. Immers Klaagster heeft thans geen verkoopplannen en er geldt ten aanzien van het bestemmingsplan "Xxxx" overgangsrecht waardoor de gemeente op dit moment niet handhaaft, tenzij de Woning langer dan een jaar aaneen niet bewoond wordt.

4.12. Het is niet ondenkbaar dat Klaagster schade heeft geleden (een mogelijk lagere marktwaarde, mindere verkoopbaarheid, beperking in de mogelijkheden van financiering door kopers), doch deze is niet eenvoudig te bepalen. Uit door de gemeente verstrekte informatie blijkt dat de gemeente onderkent dat de bestemming bedrijfswoning 'per ongeluk' aan de betreffende woning in die buurt is gegeven. Al heeft de gemeente in eerste instantie op schrift laten weten dat een bestemmingsplanwijziging niet te verwachten is, zijn er aanwijzingen dat zij wel bezig is om voor de woningen in het gebied van Klaagster een passende oplossing te zoeken. Nu ook een gemeente gehouden is gemaakte fouten te herstellen en dat ook pleegt te doen, is aannemelijk dat op enig moment het huidig feitelijke gebruik van de woningen in die buurt zal worden gelegaliseerd. Voorzover klaagster schade heeft geleden door de gedraging van de makelaar/beklaagde zal die door de legalisering worden weggenomen.

4.13. Het tuchtcollege acht de klacht op grond van het vorenstaande dan ook gegrond.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Beklaagde is tekortgeschoten in zijn taak als makelaar.

5.2. Bij het opleggen van de maatregel houdt het tuchtcollege rekening met het feit dat Klaagster waarschijnlijk de gang naar de gewone rechter zal maken onder verwijzing van het bindend advies dat het tuchtcollege in deze zal geven en deze uitspraak van de rechter niet zonder mogelijke financiële consequenties zal zijn voor de Makelaar.

5.3. Nu de klacht gegrond zal worden verklaard, zal Beklaagde worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak.

5.4. Een en ander leidt tot de beslissing als hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht gegrond;

en legt Beklaagde op de voet van het bepaalde in artikel 6.2. onder a van het Reglement de maatregel op van:

- een waarschuwing;

en bepaalt met toepassing van artikel 6.6 van het Reglement dat beklagde dient te betalen:

- een bedrag van € 1.800 als bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak;

en verstaat:

- dat voornoemd bedrag uiterlijk 15 december 2020 dient te zijn betaald.

Deze beslissing is genomen op 12 november 2020 door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. A. Helmig en A. Hoevens en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter