



21-69 RvT Oost

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste informatieverstrekking. Mededelings- en onderzoeksplicht. Perceelgrootte.

Klagers kopen een woning. Kort na de overdracht krijgen zij bericht van de gemeente dat een strook grond die in gebruik is als tuin gemeentegrond betreft. Beklaagde was betrokken als verkopend makelaar. Tijdens het aankoopproces is gesproken over de strook grond. Daarbij is echter ook onduidelijkheid ontstaan over hoe groot deze strook precies was. Klagers stellen dat beklagde hen hierover beter had moeten informeren. De Raad oordeelt dat beklagde inderdaad meer had moeten doen om klagers goed te informeren. Aan beklagde wordt de maatregel van een berisping opgelegd.

Beslissing van 24 augustus 2021

Inzake de klacht van

1. De heer [B.],
2. Mevrouw [S.],
wonende te [plaats],
klagers,

tegen

De heer [Z.],
kantoorhoudende te [plaats],
beklaagde.

In deze beslissing zal klager sub 1 '[B.]', klagster sub 2 '[S.]' en zullen klagers gezamenlijk '[B.] c.s.' worden genoemd. Beklaagde zal '[Z.]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- het klachtformulier van 19 april 2021 met bijlagen;
- een brief van de Raad aan [B.] c.s. van 20 mei 2021;
- een e-mail van [B.] c.s. van 1 juni 2021;
- een brief van de Raad aan [Z.] van 3 juni 2021;
- het verweer van 4 juni 2021 met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 8 juli 2021. Verschenen zijn: [B.], [S.] en [Z.]. [Z.] was in verband met een mogelijke besmetting met het COVID-19-virus "digitaal aanwezig". Aan de Raad zijn ter zitting door [B.] c.s. foto's overhandigd waarop is aangegeven waar de kadastrale grens in de tuin loopt. De foto's zijn aan het klachtdossier toegevoegd. De foto's zijn door de Raad per e-mail van 8 juli 2021 aan [Z.] toegezonden. [Z.] heeft op 9 juli 2021 per e-mail gereageerd op de foto's. [B.] c.s. hebben op 14 juli 2021 per e-mail een reactie ingediend bij de Raad.

2. De feiten

- 2.1 [Z.], werkzaam bij [M. Makelaardij (hierna: '[M]')], is opgetreden als verkopend makelaar van een woning aan het adres [adres] (hierna: 'de woning').
- 2.2 Op 13 januari 2020 is door een medewerker van [M.] per e-mail aan [B.] c.s. een verkoopbrochure, een biedingsformulier met toelichting op het verkoopproces en een door de verkopers ingevulde vragenlijst (hierna: 'eerste vragenlijst') toegezonden.
- 2.3 De eerste vragenlijst bevat onder andere de volgende passage:

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
 Zo ja, welke zijn dat : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Ja**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
 Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : **Er is een stukje van de gemeentetuin afgesnoept door de vorige bewoner. 2019 heeft de gemeente het nagemeten. Ze hebben er niets van gezegd.**
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
 Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Ja / Nee**
 Zo ja, welke? : _____

- 2.4 Enkele vragen op deze eerste vragenlijst zijn door de verkopers onbeantwoord gelaten. Op verzoek van [B.] c.s. heeft een medewerker van [M.] op 24 januari 2020 een volledig ingevulde vragenlijst (hierna: 'tweede vragenlijst') aan [B.] c.s. toegezonden.

- 2.5 De tweede vragenlijst bevat onder andere de volgende passage:

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) **Nee**
Zo ja, welke zijn dat : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) **Nee**
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Ja**
Zo ja, welke? : **Er is een stukje van de gemeentetuin afgesnoept door de vorige bewoner. 2019 heeft de gemeente het nagemeten. Ze hebben er niets van gezegd.**

2.6 [Z.] heeft voor de levering van de woning het Kadaster niet geraadpleegd.

2.7 [B.] c.s. hebben met [Z.] en de verkopers besproken wat wordt bedoeld met het antwoord op vraag 1e van de tweede vragenlijst.

2.8 Op 2 maart 2020 heeft de levering van de woning plaatsgevonden. In de leveringsakte is onder meer de volgende "EXTRA BEPALING" opgenomen:

*"Koper verklaart ermee bekend te zijn dat een gedeelte van het verkochte, te weten een gedeelte van het houten schuurtje, op grond van de gemeente Enschede staat.
Koper is zich ervan bewust dat verkoper hierover geen afspraken heeft gemaakt met de gemeente Enschede en dat koper hieruit dus geen enkel recht kan ontlenen.
Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die hieruit kan voortvloeien."*

2.9 Voorafgaand aan de levering heeft op 2 maart 2020 een inspectie op locatie plaatsgevonden, waarbij [B.], [S.], [Z.] en een van de verkopers aanwezig waren.

2.10 Na de overdracht van de woning is [B.] c.s. omstreeks juni 2020 gebleken dat circa 21 m² van hun tuin eigendom is van de gemeente Enschede.

2.11 Op 15 juli 2020 heeft [S.] per e-mail onder meer het volgende aan [M.] bericht:

"In de koopakte hebben wij getekend voor het feit dat een stukje van onze schuur op gemeentegrond zou staan. Wij zijn met de gemeente in gesprek over het bijkopen van een stukje

snippergroen. Nu geven zij aan dat een hele strook van onze tuin eigenlijk gemeenteground is (zie bijlage). Hier waren wij niet van op de hoogte."

- 2.12 Na een e-mailwisseling tussen [S.] en een medewerker van [M.] heeft [Z.] op 20 juli 2020 per e-mail aan [S.] onder andere het volgende bericht:

"De omschrijving die de notaris heeft opgenomen in de akte van levering is, helaas, te kort door de bocht. Zoals door de verkopers in de vragenlijst (onlosmakelijk onderdeel van de koopovereenkomst) is aangegeven betreft het niet enkel het stukje van de schuur, maar is er een stuk van de gemeentetuin door de vorige eigenaar in gebruik genomen (dus niet alleen van de schuur). Dit is daarnaast ook uitdrukkelijk door de verkoper, in mijn bijzijn, aan jullie aangegeven tijdens de oplevering van de woning. Dit ook omdat er nadrukkelijk door jullie om werd gevraagd. Het verbaast ons derhalve dat jullie nu beweren hiervan niet op de hoogte te zijn.

Zoals mijn collega [...] ook al terecht heeft aangegeven hadden jullie dit echter kunnen herleiden uit de bij de koopovereenkomst toegevoegde kadastrale kaart versus de feitelijke situatie.

Verkopende partij is op basis van bovenstaande van mening dat zij wel degelijk hebben aangegeven dat het niet enkel het stukje van de schuur betreft."

- 2.13 Op 18 oktober 2020 hebben [B.] c.s. aan verkopers onder meer het volgende meegedeeld:

"Enige tijd geleden hebben wij een aanvraag gedaan bij de gemeente om snippergroen te kopen. Daarop kregen wij de vraag terug of we dan ook de huidige ingebruikname wilden kopen. Nu blijkt dat we al 18m2 gemeenteground in gebruik hebben. Zie bijlage. Hier waren wij niet van op de hoogte. Wij waren in de veronderstelling dat slechts een hoekje van de schuur op gemeenteground zou staan. Dit staat ook zo in de papieren beschreven. We hebben voor de zekerheid de documenten ook door juristen laten beoordelen, en zij geven ook aan dat deze 18m2 nergens correct staan beschreven. De gemeente heeft ons nu de keuze gegeven om deze grond te ontruimen of bij te kopen (wat neer komt op €90 per m2 + notaris- en kadasterkosten en 2% overdrachtsbelasting). Onze voorkeur gaat uit naar de laatste optie, aangezien wij dachten dat deze grond al in ons bezit was, en wij mede daarom ook de keuze voor dit huis en bijbehorend bod hebben gemaakt. Echter vinden wij niet dat deze kosten voor onze rekening zouden moeten komen, want wij waren in de veronderstelling dat wij (ook) deze grond al van jullie hadden gekocht. We vinden dit een erg vervelende situatie maar hopen samen met jullie tot een oplossing te komen."

- 2.14 Op 2 november 2020 heeft [Z.] mede namens de verkopers onder meer als volgt gereageerd:

"Deze afwijking omtrent de TUIN is voor het ondertekenen van de koopovereenkomst door verkopers medegedeeld. Ook hadden jullie dit kunnen herleiden uit de bij de koopovereenkomst behorende kadastrale kaart (zie bijlage). Hierop is namelijk duidelijk te zien dat de schuur op grond van derden staat. In de feitelijke situatie loopt deze afwijking echter (grotendeels) in 1

rechte lijn door naar achteren. Dit is door ons aan jullie toegelicht (meldplicht verkoper) en had aan jullie kant ook zeker beter onderzocht kunnen worden (onderzoeksplicht koper). Heel duidelijk dus dat het NIET alleen een gedeelte van het houten schuurtje betreft.

Het onjuist overnemen van de verklaring van verkoper aangaande het door hen in gebruik zijnde stuk grond van de gemeente door de notaris lijkt jullie nu te sterken in de argumentatie. De in de akte opgenomen tekst is echter niet juist, is niet ter controle aan ons makelaarskantoor verstuurd en is niet door ons nog door de verkoper doorgegeven. Wij kunnen derhalve dus ook niet instaan voor de gevolgen hiervan. De koopovereenkomst met bijlagen (waaronder de vragenlijst) blijven derhalve onverkort van kracht.”

2.15 Op 5 november 2020 hebben [B.] c.s. aan [Z.] en de verkopers onder meer het volgende gesteld:

"Echter is er nooit met ons gesproken over het feit dat de erfafscheiding tussen de achtertuin en de gemeentegrond (van voor tot achter, met een lengte van circa 15-16 meter) niet overeenkomt met de kadastrale grens. Bij navraag is aan ons altijd verteld dat enkel 'een stukje van de schuur' de kadastrale grens overschrijdt.

[...]

Zoals bij punt 1e is te lezen, is er via deze weg aan ons medegedeeld dat een stukje van de gemeentetuin is afgesnoept. Wij vonden dit destijds niet concreet en specifiek genoeg vermeld en naar aanleiding hiervan hebben wij, conform onze onderzoeksplicht, tijdens het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst, geïnformeerd bij [Z.] en [verkoopster] wat dit vaag omschreven 'afgesnoepte stukje' precies inhoudt. Ons is op dat moment mondeling toegelicht dat het slechts een klein hoekje van de schuur (houten aanbouw) betreft. Vervolgens heeft [Z.] contact opgenomen met de notaris om een extra bepaling op te laten nemen in het koopcontract met als doel het verduidelijken welk stuk van het perceel van de gemeentegrond is afgesnoept.

[...]

Deze extra bepaling is opgesteld op basis van de door [Z.] verstrekte informatie aan de notaris. Zelf geeft [Z.] [Raad: [Z.]] al aan dat de extra bepaling niet correct is. Hieruit blijkt volgens ons dat ook aan de notaris onvoldoende duidelijk is vermeld dat het niet enkel een stukje van de schuur/houten aanbouw betreft, maar dat er ook een erfafscheiding van ca 15-16 meter lengte over de gehele lengte afwijkt van de kadastrale grens.

De extra bepaling is door de notaris aan [verkoper], [verkoopster] en ons gemailld (27-02-2020) ter controle. Dat [verkoper] en [verkoopster] deze niet hebben doorgestuurd naar [Z.], of dat [Z.] er niet op toe heeft gezien dat de extra bepaling juist zou worden opgenomen in de koopovereenkomst, is niet onze verantwoordelijkheid. Op de extra bepaling is geen reactie geweest van verkopende partij. De extra bepaling is in jullie aanwezigheid voorgelezen tijdens de notariële overdracht en ook op dat moment is niet door jullie aangegeven dat deze onjuist is. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat de extra bepaling correct en volledig is opgenomen in de koopovereenkomst.

Gezien er bij vraag 1c in de vragenlijst ook nog eens staat vermeld dat de huidige terreinafscheidingen niet afwijken van de kadastrale grenzen, is er voor ons geen aanleiding

geweest om hier nog verder onderzoek naar te verrichten. Daarom mogen wij er redelijkerwijs vanuit gaan dat de tuin zoals ons is getoond ook hetgeen is dat wij kochten."

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende in:
- [Z.] heeft [B.] c.s. niet goed geïnformeerd over de ligging van de kadastrale erfgrans (onderdeel 1);
 - [Z.] heeft de klacht van [B.] c.s. niet goed afgehandeld (onderdeel 2).
- 3.2 [Z.] voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende verweer. [Z.] heeft tijdens een bezichtiging aan [B.] c.s. de feitelijke situatie in de tuin laten zien en dit is nogmaals tijdens het tekenen van de koopovereenkomst besproken. Deze feitelijke situatie blijkt ook uit de situatie ter plaatse en mediaproducten die [B.] c.s. hebben ontvangen, in het bijzonder een foto uit de verkoopbrochure, namelijk foto 28. Het was [B.] c.s. voor de koop duidelijk dat de gehele schutting op grond van de gemeente stond. Verkopers hebben in de vragenlijsten vermeld dat een stukje van de gemeentetuin is afgesnoept, dat de gemeente de situatie is komen opnemen en dat zij naar aanleiding daarvan niet meer van de gemeente hebben vernomen.
- In de verkoopdocumentatie en (e-mail)correspondentie wordt nimmer vermeld dat enkel een stukje van de houten schuur boven de grond van de gemeente zou hangen. [B.] c.s. hebben [Z.] niet verzocht om contact op te nemen met de notaris. Zij hebben de notaris waarschijnlijk zelf benaderd. [Z.] heeft geen contact opgenomen met de notaris. De notaris heeft [Z.] gebeld met de vraag of het verstandig was om een bepaling op te nemen in de leveringsakte. [Z.] heeft tegen de notaris gezegd dat hem dat verstandig leek. De notaris heeft de bepaling zelf geformuleerd, waarschijnlijk na navraag te hebben gedaan bij [B.] c.s. en verkopers. De foutieve tekst is niet door mij of mijn kantoor aangeleverd.
- De notaris heeft de conceptakte niet - zoals wel gebruikelijk - ter verificatie toegezonden aan [Z.]. Hij kan daarom niet instaan voor de gevolgen van deze foutieve tekst.
- [Z.] heeft in het kader van de afhandeling van de klacht diverse malen contact gehad met de verkopers. De verkopers waren niet eensgezind of zij wel of niet wilden meewerken aan een oplossing met [B.] c.s. De oorzaak dat de woning werd verkocht was een echtscheiding tussen de verkopers. [Z.] erkent dat hij [B.] c.s. had moeten informeren over het standpunt van de verkopers. Dit is door drukte op kantoor en vervelende familiere omstandigheden aan zijn kant op de achtergrond beland, waarvoor [Z.] zijn excuses aanbiedt.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar oefent zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie

waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. In artikel 2 van de Erecode NVM is onder meer bepaald dat de NVM-makelaar de belangen van zijn opdrachtgevers beschermt en bevordert. Met deze bepalingen wordt, voor zover hier van belang, de positie van de verkopend NVM-makelaar ten opzichte van zijn opdrachtgevers en de (potentiële) kopers weergegeven.

- 4.2 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat [Z.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikelen 1 en 2 van de Erecode heeft overtreden.
- 4.3 De Raad zal de onderdelen van de klacht afzonderlijk bespreken.

De Raad stelt het volgende voorop. Op een verkopend makelaar rust de verplichting om aan aspirant-kopers de voor het nemen van een aankoopbeslissing essentiële informatie te verstrekken. In deel B van de "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" wordt dergelijke informatie opgenomen en in het voor de leden van de NVM ontworpen model is ook vermeld dat deze lijst desgewenst aan de koopakte kan worden gehecht. Voorts is uitgangspunt dat een verkopende partij die op verzoek van zijn makelaar de "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" invult, verantwoordelijk is voor de beantwoording van de in de lijst opgenomen vragen naar waarheid. De verkopend makelaar mag in beginsel vertrouwen op de juistheid van de door zijn opdrachtgever gegeven antwoorden, waarbij geldt dat van de makelaar mag worden verwacht dat hij naar aanleiding daarvan nadere vragen stelt aan zijn opdrachtgever indien redelijkerwijze twijfel kan bestaan over de juistheid of volledigheid van de verstrekte informatie (CRvT 21 december 2018, 18-125).

De eerste en tweede vragenlijst betreffen een vragenlijst als hiervoor bedoeld.

- 4.4 De Raad is van oordeel dat [Z.] naar aanleiding van de eerste vragenlijst nadere vragen had moeten stellen aan zijn opdrachtgever, alleen al vanwege het feit dat de vragenlijst niet volledig was ingevuld. [Z.] had ook naar aanleiding van de tweede vragenlijst nadere vragen moeten stellen aan zijn opdrachtgever over de ligging van de kadastrale erfgrens. Het antwoord op de vragen onder 1c en 1e van de tweede vragenlijst zijn namelijk tegenstrijdig en bovendien wekt het antwoord op vraag 1c af van het antwoord op die vraag in de eerste vragenlijst. [Z.] had hierover navraag moeten doen bij zijn opdrachtgever, wat hij heeft nagelaten. Indien die antwoorden onvoldoende duidelijk waren geweest, had hij onderzoek in het kadaster moeten doen naar (de afwijking van) de kadastrale erfgrens. Hij had vervolgens schriftelijk [B.] c.s. en zijn opdrachtgever moeten informeren over de uitslag van zijn nader onderzoek. Deze schriftelijke informatie zou dan hebben te gelden als een aanvulling op de tweede vragenlijst. [Z.] had aldus actiever moeten optreden. Daarmee was dan een situatie als thans aan de orde, te weten dat partijen van mening verschillen of mondeling ter plekke de afwijking

van de kadastrale grens is aangeduid, voorkomen. Door dit na te laten heeft hij de belangen van [B.] c.s. en zijn opdrachtgevers geschaad.

Overigens is de verklaring van [Z.] ter zitting wat door hem daarover aan [B.] c.s. is meegedeeld, tegenstrijdig. Hij heeft eerst verklaard dat hij tijdens een bezichtiging tegen [B.] c.s. heeft gezegd dat de kadastrale grens liep op de bielzenband die vóór de schutting ligt. Later heeft [Z.] verklaard dat hij tijdens de bezichtiging niet specifiek heeft meegedeeld waar de kadastrale grens zou liggen, maar aan [B.] c.s. heeft gezegd dat de feitelijke grens van de tuin afwijkt van de kadastrale grens.

- 4.5 Ook had [Z.] actief navraag moeten doen bij de notaris in verband met de extra bepaling die is opgenomen in de leveringsakte. Het had op zijn weg gelegen bij de notaris de akte op te vragen, nu hij die niet had ontvangen. Hij was namelijk gehouden om te controleren of de extra bepaling, waarover de notaris hem had gebeld, juist was geformuleerd. De Raad is van oordeel dat [Z.] ook op dit punt zijn rol als makelaar heeft miskend en te afwachtend is geweest, waardoor de belangen van [B.] c.s. en zijn opdrachtgevers zijn geschaad.
- 4.6 Uit het hiervoor overwogene volgt dat onderdeel 1 van de klacht is gegrond.
- 4.7 [Z.] heeft in zijn verweer toegegeven dat de afhandeling van de klacht door hem te wensen heeft overgelaten. Onderdeel 2 van de klacht is dan ook gegrond.
- 4.8 Gelet op de ernst van de gegrond verklaarde klacht, acht de Raad de maatregel van berisping ten aanzien van [Z.] passend en geboden. De op de behandeling van de zaak vallende kosten komen ten laste van [Z.].

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht in beide onderdelen gegrond;

legt aan [Z.] de straf op van berisping;

bepaalt dat [Z.] een bedrag van € 2.650,00, te vermeerderen met BTW zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden.