

19-92 RvT Oost

RAAD VAN TOEZICHT OOST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Deels onvoldoende belangenbehartiging – niet duidelijke bepaling in koopakte.

Klager koopt via bemiddeling van beklagde in 2002 van een stichting het erfpachtsrecht op een aantal percelen grond. In de leveringsakte wordt opgenomen dat de grondeigenaar of diens rechtsopvolger verboden wordt rond het perceel waarop klager een huis wil bouwen, gewassen hoger dan 1 m te telen, zulks in verband met het uitzicht vanuit de nieuw te bouwen woning.

In 2006 geeft klager beklagde opdracht om het inmiddels gebouwde huis te verkopen. De bloot-eigenaar wil daaraan alleen meewerken als klager alle grond die hij in erfpacht heeft, in volle eigendom neemt. Klager stemt hiermee in. Vervolgens verkoopt klager zijn huis met enkele percelen omliggende grond aan een derde. Omdat ook deze van zijn uitzicht wil genieten wordt in de koopakte (en ook in de leveringsakte) terzake een bepaling opgenomen, dit keer beperkt tot het niet-verbouwen van mais.

In 2014 verkoopt klager de nog bij hem in eigendom zijnde percelen aan een buurtbewoner. Nadien stelt klager aan beklagde meerdere malen zowel telefonisch als schriftelijk vragen over de interpretatie van de bepaling omtrent het niet-telen van mais. Klager blijkt deze bepaling beperkter te zien dan beklagde.

De Raad van Toezicht is van oordeel dat het op de weg van de makelaar had gelegen om een duidelijker bepaling op te schrijven. Waar ook klager, zelf jurist zijnde, en de notaris een steek hebben laten vallen, wordt de makelaar geen straf opgelegd. Omdat maar één klachtonderdeel gegrond wordt verklaard behoeft de makelaar slechts de helft van de kosten van behandeling van de klacht te betalen.

Beslissing van 19 december 2019

Inzake de klacht van

De heer H. B., wonende te R,
klager,

tegen

De heer J. W., kantoorhoudende te G,
beklagde.

In deze beslissing zal klager 'B' en zal beklagde 'W' 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:

- de klacht van 13 januari 2019 met 10 bijlagen;
- het verweer van 11 maart 2019;

- de e-mail van B van 24 november 2019 met als bijlagen de pleitnotitie van B en een e-mail van de heer mr. S, notaris.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 27 november 2019. Verschenen is W. B heeft zich afgemeld; hij was vanwege persoonlijke omstandigheden verhinderd maar gedurende de mondelinge behandeling wel telefonisch bereikbaar. De Raad heeft met B tijdens de zitting telefonisch gesproken. B heeft ingestemd met toevoeging aan het dossier van de volgende stukken:

- Bladzijde 7 van de akte van eigendomsoverdracht van 1 februari 2002;
- Bladzijde 6 van de koopovereenkomst van maart 2006 met bijlage;
- Akte van leveringen van 19 juni 2006.

2. De feiten

2.1 B heeft in of omstreeks 2002 aan W een opdracht tot dienstverlening verstrekt met betrekking tot de aankoop van het recht van erfpacht van enkele percelen grond (hierna: ‘de percelen’) gelegen aan de L-weg 33 a te A. De gronden behoorden in eigendom toe aan de Stichting Oude en Nieuwe Gasthuis (hierna: ‘ONG’).

2.2 De akte van levering van het recht van erfpacht is verleden op 1 februari 2002 door Van H notarissen in L. In deze akte is op bladzijde 7 onder 8 het volgende vermeld:

“8. In verband met het uitzicht vanaf het erfpachtgoed is het grondeigenaar (of diens rechtsopvolgers), ander dan met schriftelijke toestemming van de erfpachter, niet toegestaan op de met kruisarcering percelen aangeduide percelen op aangehechte fotokopie van topografische kaart, schaal 1:10.000, gewassen te telen met een hoogte van meer dan 1 meter boven maaiveld. Grondeigenaar verbeurt ter zake van handelingen in strijd met het in dit artikel bepaalde een onmiddellijk opeisbare boete van 10 maal de laatst vastgestelde canon. Erfpachter zal grondeigenaar tijdig in kennis stellen van omstandigheden die erop wijzen dat in strijd met dit artikel wordt gehandeld, met als doel grondeigenaar alsnog in de gelegenheid te stellen de handeling ongedaan te maken. [...]”.

2.3 B heeft op een van de door hem aangekochte percelen een woning gebouwd. Daarvoor is een recht van opstal gevestigd.

2.4 B heeft in 2006 aan W de opdracht tot dienstverlening verstrekt met betrekking tot de verkoop van de woning c.a.. Blooteigenaar ONG heeft aan B meegedeeld dat zij alleen bereid was om mee te werken aan de verkoop indien alle percelen waarop zij in 2002 ten behoeve van B het recht van erfpacht had verstrekt in één geheel in volle eigendom aan B zouden worden overgedragen. B heeft hiermee ingestemd. B heeft een aantal percelen, waaronder het perceel waarop hij de woning had gebouwd, verkocht aan de heer

R.J. van S (hierna: ‘Van S’). In de koopovereenkomst die door B op 29 maart 2006 is ondertekend is onder meer vermeld:

“artikel 24

Verkoper zal ervoor zorgdragen dat er geen mais geteeld zal worden op het perceel, zoals aangegeven op de bijgaande situatieschets. [...]”

2.5 Aan de koopovereenkomst is een situatieschets gehecht waarop gearceerd is weergegeven op welke percelen geen maïs geteeld mag worden.

2.6 Op 19 juni 2006 heeft ONG de blooteigendom van de percelen in eigendom overgedragen aan B. B heeft een deel van die percelen alsmede de woning in eigendom overgedragen aan Van S. De akte is door notaris mr. S verleden. In die akte zijn op bladzijde 7 de volgende bepalingen opgenomen:

“Afspraken omtrent het niet zaaien van mais

Ter uitvoering van het tussen B en Van S overeengekomene verklaarden deze comparanten hierbij vast te leggen dat B ervoor zal zorgdragen dat op de aan B geleverde percelen geen mais zal worden geteeld.

[...]

Koopovereenkomst

Voor zover in deze akte daarvan niet is afgeweken, blijft overigens gelden hetgeen in de koopovereenkomst is overeengekomen. [...]”.

2.7 In 2014 heeft B de bij hem nog in eigendom zijnde percelen verkocht en geleverd aan de heer en mevrouw L te A.

2.8 B heeft op 19 juni 2014 aan W een e-mail met de volgende inhoud gezonden:

“Dag J,

In de koopovereenkomst die door jullie is gemaakt, staat letterlijk in artikel 24: “Verkoper zal er voor zorgdragen dat er geen mais geteeld zal worden op het perceel zoals aangegeven op bijgaande situatieschets.”

In de notariële akte staat onder het hoofdje “Afspraken omtrent het niet zaaien van maïs” het volgende: “Ter uitvoering van het tussen B en Van S overeengekomene verklaren deze comparanten hierbij vast te leggen dat B ervoor zal zorgdragen dat op de aan B geleverde percelen geen mais zal worden geteeld.”

Graag hoor ik of in jullie dossier nog iets naders te vinden is over deze afspraak.

En tevens hoor ik graag, gezien de wijze waarop jullie in koopovereenkomsten afspraken vastleggen, wat de afspraak volgens jullie inhoudt.

Ik heb destijds in een gesprek met Van S op zijn vraag wat er met het

telen van maïs ging gebeuren, geantwoord, dat als hij dat wenste, hij er ook geen last van zou hebben. Zoals je weet, was in de akte van erfpacht tussen mij en SONG bepaald dat er geen gewas hoger dan 1 meter mocht worden geteeld.

Omdat ik geen opvolgend verbod wilde, is het geen zakelijk recht geworden of een afspraak met kettingbeding. Daarom is het een persoonlijk recht geworden dat niet meer geldt als één van beiden geen eigenaar meer is, maar in elk geval als Van S geen eigenaar meer is.

Graag hoor ik spoedig van je, waarvoor dank.[...]”

2.9 B heeft in 2014 geen reactie van W ontvangen.

2.10 B heeft zich bij brief van 22 februari 2018 opnieuw tot W gewend. Hij heeft W verzocht hem mee te delen wat er volgens W met de verplichting van het niet telen van maïs gebeurt bij een verkoop en overdracht van het bij B nog in eigendom zijnde land. B stelt in voormelde brief onder meer het volgende:

“Ik ben de verplichting aangegaan in de veronderstelling dat die verplichting voor mij en mijn echtgenote zal gelden zolang wij eigenaar van het land zouden zijn. Inmiddels ben ik erachter gekomen dat niet iedereen er zo over denkt.

Daarom verneem ik graag uw mening.

Ik heb dezelfde vraag ook gesteld aan de notaris die de akte heeft gepasseerd. [...]”

2.11 Bij e-mail van 12 april 2018 heeft W onder meer als volgt gereageerd:

“Graag wil ik reageren op uw vraag omtrent het telen van maïs op aangrenzende percelen naast het door u verkochte perceel. U heeft in artikel 24 toegezegd dat u ervoor zult zorgdragen dat er geen maïs geteeld zou worden op de percelen. Daar is geen speld tussen te krijgen. Als u deze afspraak had willen verzwakken of versterken was het wellicht verstandig geweest dit bij notariële akte te regelen.

De afspraak was duidelijk, u zorgt ervoor dat er geen maïs komt en het lijkt me logisch als u de grond verkoopt dat u deze afspraak doorzet naar de nieuwe eigenaar [...].”

2.12 B heeft hierop gereageerd bij brief van 21 april 2018. De brief vermeldt onder meer het volgende:

“Uw antwoord roept wel een paar opmerkingen en vragen op. Te meer daar er juridisch nogal wat te zeggen valt over de bepaling.

1.

In de akte is die niet aangemerkt als een zakelijk recht. Ergo, is het een persoonlijk recht en die hebben nu eenmaal als karaktertrek dat ze vervallen als de persoon wijzigt.

2.

U weet echter uit mijn brief van 19 juli 2017 met als bijlage mijn mail van 27 juni 2017 aan de heer Van S, dat ik hem wat de teelt van mais betreft tegemoet ben gekomen zolang hij er woont. Wellicht heeft dat mede geleid tot uw stellige uitspraak. Uw mail van 12 april 2018 lijkt op die situatie te slaan. Immers u schrijft, dat het u logisch lijkt dat ik de bepaling doorzet aan de koper van de grond.

3.

Zoals in punt 1 al geschreven, is er sprake van een persoonlijk recht. Noch de ene kant op, noch de andere kant op is er blijkbaar gedacht aan verlichting of verzwaring door bijvoorbeeld een kettingbeding. Nu dat niet is gebeurd, is de bepaling een simpele persoonlijke afspraak tussen Van S en mij zonder enige koppeling aan de grond. Dat ik de heer Van S ter wille ben geweest door de bepaling te laten doorlopen toen ik de grond verkocht, ondanks dat de bepaling volgens mij toen juridisch gezien al is vervallen, doet daar niet aan af.

4.

Bj de verkoop van woonhuis en grond aan de heer Van S bent u opgetreden als mijn makelaar, waarvoor ik u een behoorlijke beloning heb betaald. De bepaling over de teelt van mais, leidt blijkbaar tot verschillende interpretaties. U legt die ruimer uit dan ik dat doe. U vindt blijkbaar dat bij de verkoop door mij van de landbouwgrond het verbod op teelt van mais is blijven gelden.

[...]

Ik vraag mij wel af of u als mijn belangenbehartiger bij de verkoop van het huis met ondergrond, mij toen niet had moeten wijzen op de in uw opvatting verstrekkender gevolgen dan ik ooit heb bedoeld. Ik denk het zeer zeker en reken u dat aan, te meer nu u zo'n duidelijke mening heeft over de reikwijdte van de bepaling. Het is bij het sluiten van het koopcontract uw taak en zorgplicht dat bij het tekenen ervan duidelijk is of bijvoorbeeld al dan niet een kettingbeding geldt. [...]"

2.13 Bij e-mail van 1 juni 2018 heeft W aan B bericht dat hij zijn standpunt handhaaft. Bij brieven van 16 juni 2018 en 12 juli 2018 heeft B opnieuw om een reactie van W gevraagd.

2.14 Bij e-mail van 26 juli 2018 heeft W iedere aansprakelijkheid van de hand gewezen en daarbij zijn verbazing uitgesproken over de wijze waarop B onder de afspraken uit wil komen. Hij heeft daarbij het volgende opgemerkt:

“U weet heel goed hoe gevoelig het telen van mais voor u lag en dat gold tevens voor de koper. U heeft indertijd met de hand op uw hart toegezegd dat u ervoor zou zorg dragen dat er geen mais geteeld werd. Deze afspraak had u immers ook

met Oude en Nieuwe Gasthuis. Toen u de grond overnam stond deze bepaling nog overduidelijk in het contract. Deze bepaling inclusief de tekening was bijgevoegd bij de koopakte. [...]”.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende in;

- W heeft niet tijdig gereageerd (onderdeel 1);
- W heeft een koopovereenkomst opgesteld met een onduidelijke bepaling (onderdeel 2);
- W heeft de courtage niet terugbetaald (onderdeel 3).

3.2 W voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende verweer. B heeft bij de aankoop in 2002 expliciet en versterkt met een boeteclausule in de akte van levering laten vastleggen dat er geen gewassen hoger dan 1 meter op de omliggende percelen mogen worden geteeld. Bij de verkoop van de woning heeft dit wederom een rol gespeeld. Het ging toen alleen om het telen van maïs. B heeft toen aan Van S toegezegd dat geen maïs geteeld zou worden op de bij hem nog in eigendom zijnde percelen. Die gemaakte afspraken behelsden méér dan B thans wil doen voorkomen. W stelt daarom niet te willen verklaren dat er uitsluitend sprake is van een persoonlijk recht. Naar zijn mening had B bij de verkoop van de omliggende gronden aan de opvolgend eigenaar de bepaling omtrent het niet telen van maïs moeten opnemen in de koopovereenkomst. W erkent dat uit de koopovereenkomst in 2006 de aard van de bepaling niet geheel duidelijk blijkt. Dit is evenmin goed vastgelegd in de akte van levering. De concept akte van levering is door de notaris tevoren aan W toegezonden. B is zelf jurist. Van een te late reactie op verzoeken van B is geen sprake. W heeft regelmatig zowel telefonisch als schriftelijk contact gehad met Bevers.

3.3 Op de stellingen van B en W, voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 De Raad zal elk onderdeel van de klacht afzonderlijk bespreken.

4.2 Regel 1 van de NVM Erecode houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. De Raad dient te beoordelen of W deze norm heeft geschonden.

4.3 De klacht komt er, zakelijk weergegeven, op neer dat W tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.

- 4.4 De klacht betreft het optreden van W in 2006. Het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM bevat geen bepaling over de termijn waarbinnen een klacht dient te worden ingediend. W heeft geen beroep op niet-ontvankelijkheid gedaan. B zal om die redenen in zijn klacht worden ontvangen.

Klachtonderdeel 1

- 4.5 Uit hetgeen in de stukken naar voren is gebracht en ter zitting is gesteld blijkt dat W vanaf 2014 met enige regelmaat door B zowel telefonisch als schriftelijk is benaderd met het verzoek om te verklaren dat artikel 24 van de in 2006 opgestelde koopovereenkomst om geen maïs te telen op de percelen die het landgoed “De B-kamp” omringden slechts een persoonlijk recht inhield. Naar het oordeel van de Raad heeft W op de verzoeken van B binnen een redelijke termijn gereageerd. Het enkele feit dat B geen reactie heeft ontvangen op zijn e-mail van 19 juni 2014 maakt dat niet anders. De klacht is ongegrond.

Klachtonderdeel 2

- 4.6 Noch uit de koopovereenkomst van maart 2006 noch uit de akte van levering van 19 juni 2006 blijkt wat de aard van het verbod om geen maïs te telen op de bij B in eigendom zijnde percelen is. W heeft in zijn verweerschrift, alsmede ter zitting gesteld dat deze verplichting meer inhield dan een persoonlijk recht; B heeft dit bestreden. Het had op de weg van W gelegen om in de koopovereenkomst een duidelijkere bepaling op te nemen, waaruit de aard van de bepaling duidelijk zou blijken. In zoverre is dit onderdeel van de klacht gegrond. De Raad merkt op, dat in dit geval ook op de notaris en B (als jurist) een eigen verantwoordelijkheid rustte. B heeft dit erkend door telefonisch op te merken dat zowel W als de notaris als hijzelf hebben “*zitten slapen*”.

Klachtonderdeel 3

- 4.7 De Raad overweegt dat de vraag of B aanspraak kan maken op terugbetaling van courtage een vraag is van civielrechtelijke aard. Niet de Raad, maar de gewone rechter is bevoegd om daarover te oordelen. De klacht is in zoverre dan ook niet-ontvankelijk.
- 4.8 De Raad is van oordeel dat mede gezien het tijdsverloop en gezien het feit dat het hier gaat om een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bij de verkoop van het landgoed “B-kamp” betrokkenen geen straf of maatregel aan W dient te worden opgelegd.
- 4.9 Nu een klachtonderdeel gegrond wordt verklaard, zal W worden veroordeeld in de helft van de kosten van de procedure.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart:

- onderdeel 1 van de klacht ongegrond;
- onderdeel 2 van de klacht gegrond;
- B niet-ontvankelijk in onderdeel 3 van zijn klacht;

Bepaalt dat beklagde € 1.325,00 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.

Deze uitspraak is gedaan door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en M.C.L.A. Leenaers, lid, op .. december 2019

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter