

21-32 RvT Amsterdam

Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings-en onderzoeksplicht. Perceelsgrootte.

Klaagster koopt een bedrijfspand. Beklaagde is namens de verkoper als makelaar betrokken. De verkoop gaat snel en pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst raakt de koper ermee bekend dat een stuk tuin achter het pand niet bij het verkochte hoort. Dit is tegenstelling tot de kadastrale informatie. Er ontstaat discussie tussen partijen. Uiteindelijk stelt klaagster de verkoper in gebreke ten aanzien van de levering van het bedrijfspand. De verkoper ontbindt later de koopovereenkomst en verkoopt het pand aan een derde. Uiteindelijk koopt klaagster het pand weer van deze derde. Over de (financiële) consequenties hiervan zijn partijen met hun advocaten in discussie. Klaagster dient echter ook een klacht in tegen beklagde als makelaar. De klacht bestaat uit drie onderdelen. Beklaagde wordt verweten dat hij onzorgvuldige verkoopinformatie heeft verstrekt, dat hij bij de afspraak bij de notaris een toezegging heeft gedaan die hij niet is nagekomen en dat beklagde niet de verkoper ertoe heeft gewogen de koopovereenkomst met klaagster na te komen. De Raad overweegt dat beklagde in dit geval zelf ook niet beschikte over de juiste informatie en dat hem daarvan in de gegeven omstandigheden geen verwijt kan worden gemaakt. Ook de andere twee klachten worden ongegrond verklaard.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

33/20 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de besloten vennootschap **[naam vennootschap klaagster]** (hierna te noemen: klaagster), gericht tegen **[naam beklagde]**, aangeslotene bij de Vereniging (hierna te noemen: beklagde).

De klacht is namens klaagster ingediend door mr. M.N. Mense, advocaat te Haarlem, bij klachtformulier van 8 oktober 2020 met 8 bijlagen, waaronder een toelichting op de klacht. Namens beklagde is op de klacht gereageerd door mr. A.A.R. van Eijsden, verbonden aan De Vereende B.V., bij brief van 9 december 2020 met 2 bijlagen. Mr. Mense voornoemd heeft het standpunt van klaagster nader uiteen gezet bij brief van 4 januari 2021 met 1 bijlage, waarna mr. Van Eijsden voornoemd namens beklagde nog heeft gereageerd bij brief van 3 februari 2021 voorzien van 1 bijlage.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Beide partijen hebben de Raad laten weten dat zij geen bezwaar hebben tegen een geheel schriftelijke afdoening van de klacht. De Raad heeft partijen dan ook laten weten dat er geen mondelinge behandeling van de klacht zou plaatsvinden.

Bij brief van 4 februari 2021 heeft de Raad partijen laten weten dat zij in verband met dit laatste in de gelegenheid werden gesteld hun standpunt nogmaals kort op papier te zetten en wel binnen twee weken na laatstgenoemde datum. Aan klaagster is meegedeeld dat zij nog mocht reageren op de door beklagde bij zijn dupliek overgelegde productie. Mr. Mense heeft bij brief van 8 februari 2021 gereageerd op bedoelde productie. Mr. Van Eijsden heeft namens beklagde nog gereageerd bij brief van 18 februari 2021.

DE FEITEN

Op grond van de stukken is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In oktober 2019 heeft de heer [L.] een bedrijfspand te Beverwijk waarvoor hij belangstelling had bezichtigd. De verkopend makelaar van dit pand was de heer [B.] te [woonplaats], verder te noemen: makelaar [B.]. Tijdens de bezichtiging van het pand heeft [L.] aan makelaar [B.] meegedeeld dat hij, [L.], het bij hem in eigendom zijnde pand aan de [adres] te [plaats] wilde verkopen. Makelaar [B.] liet weten dat hij mogelijk een gegadigde voor het pand van [L.] had, te weten klaagster. Makelaar [B.] en klaagster gaven te kennen dat zij het pand van [L.] wilden bezichtigen.

- De bezichtiging heeft op 22 oktober 2019 plaatsgevonden. Makelaar [B.] trad daarbij op als aankopend makelaar voor klaagster. [L.] heeft beklagde gevraagd die bezichtiging te begeleiden.

- In de dagen daarna is er contact geweest tussen beklagde en makelaar [B.]. Op 29 oktober 2019 heeft klaagster een bod op het pand uitgebracht van € 500.000,--. Dit bod is namens [L.] geaccepteerd door beklagde.

- Beklaagde zond op of omstreeks 7 november 2019 aan makelaar [B.] een concept van een koopakte met enkele bijlagen. Eén der bijlagen bestond uit een 'Vragenlijst voor de verkoop van een woning', die was ingevuld door [L.]. De vraag onder 1c van deze lijst luidde:

“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 burenen)”.

[L.] heeft bij deze vraag ‘Nee’ ingevuld.

De vraag sub 3.g. van de lijst luidde:

‘Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage?) Zo nee, toelichting’.

[L.] heeft alhier ‘Ja’ ingevuld.

- Klaagster heeft de concept-koopakte besproken met haar advocaat, die haar hierover heeft geadviseerd.

- Op respectievelijk 11 en 15 november 2019 is de koopovereenkomst tussen [L.] en klaagster getekend. In het koopcontract wordt vermeld dat het perceel 63 centiare groot zou zijn. In artikel 6.11 van het koopcontract stond vermeld:

“Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: NIET VAN TOEPASSING. Koper is door verkoper voldoende in de gelegenheid gesteld het perceel en de opstallen op afmetingen, maten, grootte, ed. te controleren”.

- De levering van het pand werd bepaald op 25 november 2019.

- Na de ondertekening van de koopovereenkomst heeft klaagster verzocht het pand te mogen inmeten. De inmeting heeft plaatsgevonden op 19 november 2019.

- Bij e-mail van 20 november 2019 liet makelaar [B.] aan beklagde weten dat klaagster was gebleken dat een bij het perceel behorende achtertuin in gebruik was bij een derde. Makelaar [B.] stelde een gesprek voor tussen de verkoper, klaagster, beklagde en hemzelf.

- Bij e-mail van dezelfde datum liet beklagde aan makelaar [B.] weten dat het de verkoper niet bekend was dat er een tuin bij het pand hoorde, dat een vroegere werkgever van verkoper het pand in 1998 in eigendom had verworven, dat er sinds 1998 nooit iets was veranderd aan de achtergevel en dat er niets was dat er op wees dat er in de achtergevel op de begane grond een doorgang had gezeten.

Beklagde wees er voorts op dat klaagster het pand al in oktober 2019 had bezichtigd in aanwezigheid van zijn makelaar [B.] en van beklagde. Beklagde wees voorts op artikel 6.11 van het koopcontract en op een clause in artikel 21 (clauseblad) van de koopakte dat luidde:

“Maatvoering: de woning is niet opgemeten conform de branchebrede meetinstructie omdat deze verkocht is voordat deze op de markt is geplaatst. Koper

vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.”

- In zijn e-mail van 20 november 2019 liet beklagde verder weten dat het risico dat het object een andere afmeting had dan klagster had verwacht bij klagster lag. Klagster had het pand voorafgaand aan de koop bezichtigd, zij wist wat zij kocht en zij wist ook dat er geen tuin bij het pand hoorde, aldus beklagde. Tenslotte liet beklagde weten dat [L.] zich op het standpunt stelde dat klagster het pand op 25 november 2019 moest afnemen tegen finale kwijting of de koop van het pand moest annuleren.

- Op 25 november 2019 waren klagster, makelaar [B.] en beklagde aanwezig bij notaris [N.] voor het passeren van de leveringsakte. [L.] was bij die gelegenheid niet aanwezig. Hij had een volmacht aan de notaris afgegeven.

- Klagster heeft bij de notaris gesproken over het probleem van de tuin die bij de woning zou horen. Klagster wilde daarvoor een oplossing. Die oplossing is niet bereikt. Het pand is op die datum niet geleverd.

- Bij brief van 25 november 2019 heeft de advocaat van klagster [L.] verzocht om binnen acht dagen na dagtekening van die brief de gehele verkochte zaak, leeg, ontruimd en niet in gebruik bij een derde te leveren bij gebreke waarvan klagster aanspraak zou maken op de overeengekomen boete. De door [L.] ingeschakelde advocaat stelde op zijn beurt klagster in gebreke bij brief van 27 november 2019.

- Op maandag 9 december 2019 riep [L.] de ontbinding in van de koopovereenkomst. Op diezelfde dag leverde [L.] het pand [adres] te [woonplaats] aan een derde, de heer [A.]. Hiertoe had [L.] op 26 november 2019 een volmacht verleend aan notaris [E.] te [woonplaats].

- Eveneens op 9 december 2019 vernam klagster van de beheerder van het naastgelegen pand [adres] dat deze had getracht in contact te komen met [L.] om te overleggen over een lekkage van een gedeelte dakgoot en dat deze hem op 6 december 2019 had meegedeeld dat hij geen eigenaar meer was van het pand.

- Nadat [A.] het pand in eigendom had verworven is klagster met deze in contact getreden. Tussen klagster en Adriaanse is uiteindelijk overeengekomen dat Adriaanse het pand aan klagster

zou verkopen tegen een prijs van € 535.000,--. De levering van het pand aan klagster vond plaats op 13 maart 2020.

DE KLACHT

De klacht van klagster valt in drie onderdelen uiteen en houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij:

- a.** onzorgvuldige verkoopinformatie heeft verstrekt met betrekking tot de kadastrale grens van het perceel, omdat deze afweek van de feitelijke erfgrans en omdat beklagde ten onrechte zou hebben verklaard dat de dakgoten vrij van gebreken waren;
- b.** de toezegging die hij op 25 november 2019 bij de notaris heeft gedaan, dat hij het gerezen probleem over de erfgrans met [L.] zou bespreken, niet is nagekomen, hetgeen tot een escalatie van het geschil tussen klagster en [L.] heeft geleid;
- c.** niet heeft getracht [L.] ertoe te bewegen dat deze de koopovereenkomst met klagster zou nakomen, maar in plaats daarvan [L.] het ondeugdelijk advies heeft gegeven het pand aan [A.] te verkopen.

HET VERWEER

Beklagde heeft zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a

Beklagde stelt dat er geen sprake is van door hem verstrekte 'verkoopinformatie'. [L.] heeft hem gevraagd de bezichtiging van het pand door klagster en haar aankoopmakelaar [B.] op 22 oktober 2019 te begeleiden. Beklagde had het pand derhalve op dat moment nog niet in verkoop en hij had ook nog geen onderzoek naar het pand verricht. Het pand was nog niet ingemeten en er was geen verkoopinformatie of -brochure opgesteld. Beklagde stelt dat hij dit tijdens de bezichtiging ook duidelijk heeft gemaakt aan klagster en haar makelaar. Beklagde stelt ook dat er tijdens de bezichtiging niet is gesproken over een achtertuin en dat klagster en haar makelaar vanaf het balkon aan de achterzijde van het pand zelf hadden kunnen constateren dat er geen tuin achter het pand aanwezig was en evenmin een achteruitgang of achterom. Niettemin vormde een en ander voor klagster geen belemmering om kort daarna een bod van € 500.000,-- op het pand uit te brengen, aldus beklagde.

Beklaagde wijst ook op hetgeen is opgenomen in artikel 6.11 van de koopovereenkomst. Daarin is vastgelegd dat klaagster voldoende gelegenheid heeft gehad het perceel op afmetingen e.d. te controleren. Ook is in de clausule 'maatvoering' vastgelegd dat het perceel niet was ingemeten en daarin is een vrijwaring door klaagster van [L.] en beklagde opgenomen. Klaagster heeft zich vóór de ondertekening van de koopovereenkomst laten adviseren door haar advocaat. Daarna is de koopovereenkomst ondertekend en daarmee is zij akkoord gegaan met de daarin opgenomen bepalingen. Beklaagde wijst er voorts op dat de vragenlijst over de eigenschappen van het pand door [L.] is ingevuld en niet door hem, beklagde. [L.] en beklagde waren er niet mee bekend dat de kadastrale erfgrans afweek van de feitelijke erfgrans. Daartoe bestond geen indicatie en ook uit de kadastrale kaart viel dit niet op te maken. Tenslotte wijst beklagde erop dat klaagster pas na de ondertekening van de koopovereenkomst een meting had uitgevoerd, waarbij het verschil tussen beide grenzen bleek. Beklaagde stelt zich op het standpunt dat hem dit niet verweten kan worden.

Klachtonderdeel b

Beklaagde ontkent dat hij op 25 november 2019 bij de notaris aan klaagster de toezegging heeft gedaan dat hij namens [L.] een reactie zou geven over het gerezen geschil omtrent de erfgrans. Hij stelt zich op het standpunt dat de door klaagster gestelde escalatie van het geschil niet is veroorzaakt doordat beklagde deze reactie niet heeft gegeven, maar doordat klaagster meteen op 25 november 2019 een formele ingebrekestelling aan [L.] heeft uitgebracht, waarbij de contractuele boete werd aangezegd. Bovendien heeft [L.] zich onmiddellijk na die ingebrekestelling zelf ook tot een advocaat gewend die op 27 november 2019 namens [L.] heeft gereageerd op de brief van de advocaat van klaagster van 25 november 2019. Onder die omstandigheden was er voor beklagde geen bemiddelende rol meer weggelegd, aldus beklagde.

Klachtonderdeel c

Beklaagde stelt ook hier dat er voor hem geen bemiddelende rol - in die zin dat hij er bij [L.] op zou aansturen dat deze de met klaagster gesloten koopovereenkomst alsnog zou nakomen - meer was weggelegd, omdat beide partijen door een advocaat werden vertegenwoordigd. Beklaagde stelt dat hij op geen enkele wijze betrokken is geweest bij de verkoop van het pand door [L.] aan [A.]. Hij heeft in verband daarmee ook geen enkel advies aan [L.] gegeven. Er kan derhalve geen sprake zijn van een ondeugdelijk advies of klachtwaardig handelen op dit punt.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Klaagster heeft gesteld dat beklagde al vóór de bezichtiging van het pand op 22 oktober 2019 door haar en makelaar [B.] betrokken was bij de verkoop van het pand. Beklaagde had volgens haar de schriftelijke vastlegging van de door [L.] aan hem gegeven opdracht dienen over te leggen.

De Raad begrijpt deze stelling aldus dat klaagster daarmee bedoelt dat beklagde voldoende tijd heeft gehad om uitgebreid onderzoek naar de eigenschappen van het perceel te verrichten. Beklaagde heeft gesteld dat hij niet eerder bij de verkoop van het pand betrokken is geraakt dan op de datum van de bezichtiging daarvan door klaagster en haar makelaar. Beklaagde heeft gesteld dat hij geen schriftelijke opdrachtbevestiging door [L.] heeft laten tekenen, omdat het hier om een haastklus ging.

Omdat uit de stukken blijkt dat aansluitend aan die bezichtiging onderhandelingen over de aankoopprijs van het pand hebben plaatsgevonden, welke onderhandelingen op 29 oktober 2019 tot overeenstemming tussen [L.] en klaagster hebben geleid, acht de Raad het voldoende aannemelijk dat onder die omstandigheden beklagde geen uitgebreid onderzoek naar het pand heeft kunnen verrichten en dat er ook geen schriftelijke opdrachtbevestiging tussen [L.] en beklagde is getekend.

Klaagster betwist ook dat beklagde tijdens de bezichtiging zou hebben aangegeven dat hij slechts over zeer beperkte informatie over het pand zou beschikken. Klaagster stelt dat ter plaatse niet waarneembaar was waar de kadastrale grenzen van het pand liepen en dat zij daarnaar zelf onderzoek heeft gedaan met behulp van de website 'ruimtelijke plannen.nl'. Het perceel is opgemeten met de meetapplicatie van die website. Daaruit bleek dat de totale oppervlakte van het perceel 61,9 m² zou zijn inclusief een groene strook die de tuin zou moeten zijn en dat dit overeenkwam met de afmeting die in de koopakte was genoemd. Zonder die tuin kwam de meting uit op 46,49m². Op basis van dit onderzoek stelt klaagster zich op het standpunt dat de tuin behoorde bij het door haar gekochte perceel. Nu gebleken is dat de tuin in gebruik was bij een derde, leverde dit een tekortkoming op waar het betrof de

verplichting van [L.] op om het perceel leeg, ongebruikt en ontruimd op te leveren.

De Raad stelt vast dat het oordeel omtrent dit laatste berust bij de burgerlijke rechter en niet bij de Raad. De Raad kan slechts oordelen over het al dan niet klachtwaardig handelen van de makelaar. Voor zover klaagster met deze mededelingen bedoelt dat ook beklaagde het onderzoek had kunnen uitvoeren dat klaagster zelf - na de ondertekening van de koopovereenkomst - heeft uitgevoerd, komt de Raad terug op hetgeen hij hiervoor heeft overwogen.

Gezien de zeer korte tijdspanne van slechts één week tussen de bezichtiging van het pand en de aankoop daarvan door klaagster, is het begrijpelijk dat beklaagde geen tijd had een uitgebreid onderzoek uit te voeren, temeer daar er voor beklaagde in die periode ook geen enkele aanleiding was om te veronderstellen dat er een verschil zou zijn tussen de kadastrale en feitelijke erfgrens. De Raad gaat er dan ook vanuit dat om die reden in het koopcontract de hierboven geciteerde artikelen en clausules zijn opgenomen. Tenslotte merkt de Raad nog op dat het niet beklaagde is geweest die in de vragenlijst heeft aangegeven dat er niets bekend was over een eventuele lekkage aan de dakgoot, maar dat dit door [L.] is aangegeven. Op geen enkele wijze is gebleken dat [L.] op het moment van het invullen van de vragenlijst wetenschap had van een dakgootlekkage, laat staan dat beklaagde over deze wetenschap zou beschikken.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b

Niet is komen vast te staan dat beklaagde op 25 november 2019 ten kantore van de notaris heeft toegezegd dat hij het gerezen geschil over de erfgrens met [L.] zou bespreken en dat hij namens [L.] met een reactie zou komen.

De Raad acht het aannemelijk dat er bij die gelegenheid door beklaagde is gezegd dat hij de kwestie met [L.] zou bespreken, maar van een (uitdrukkelijke) toezegging dat beklaagde namens [L.] ook een reactie aan klaagster zou geven is niet gebleken. Zeker gezien de omstandigheid dat op 25 november 2019 al door klaagster een ingebrekestelling aan [L.] is verzonden, waarop is gereageerd door de advocaat van [L.] bij brief van 27 november 2019, lag het niet in de rede dat beklaagde zijnerzijds nog enige reactie over het geschil aan klaagster zou doen toekomen.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel c

Nu klaagster en [L.] beiden door advocaten werden bijgestaan in hun geschil, diende beklaagde de kwestie verder over te laten aan deze advocaten en lag het niet op zijn weg om te trachten [L.] ertoe te bewegen alsnog de met klaagster gesloten koopovereenkomst na te komen.

Op geen enkele wijze is komen vast te staan dat beklaagde op enigerlei wijze betrokken is geweest bij de verkoop van het pand door [L.] aan [A.]. Ook van het geven van enig advies door beklaagde aan [L.] hieromtrent is niet gebleken. Klaagster heeft hieromtrent slechts veronderstellingen geuit.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegron**d.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., mr. drs. W. Aardenburg, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 2 april 2021.