

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.**

**Niet direct reageren op brieven. Beweerdelijk onduidelijke bepaling in koopovereenkomst. Langdurig tijdsverloop tussen gebeurtenis en klacht.**

*Klager koopt in 2002 van een stichting het erfpachtsrecht op een aantal percelen grond. In de leveringsakte wordt opgenomen dat het 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 koopt klager de bloot-eigendom van de grond waarop het inmiddels gebouwde huis staat en koopt hij tevens de omliggende percelen. Vervolgens geeft hij de makelaar opdracht zijn huis met de direct daaromheen liggende grond te verkopen. De omliggende percelen behoudt hij. In de koopovereenkomst waarin het huis c.a. wordt verkocht, wordt een bepaling over het niet-telen van mais opgenomen.*

*In 2014 verkoopt klager de nog bij hem in eigendom zijnde percelen aan een buurtbewoner. In datzelfde jaar stelt klager aan de makelaar de vraag of hij nog informatie heeft over de afspraak over de gewassen uit 2006. De makelaar reageert niet. In 2018 herhaalt klager zijn vraag. De makelaar antwoordt dan dat de gewassenbepaling meer is dan een persoonlijk recht zoals klager stelt. Klager is het daarmee niet eens. Hij meent dat de makelaar in 2006 een onduidelijke bepaling heeft opgenomen. Tevens beklaagt hij zich over het niet-reageren van de makelaar.*

*De Centrale Raad constateert dat de klacht weliswaar is ingediend 13 jaar na dato, maar mede omdat de makelaar zegt nog goede herinneringen aan de kwestie te hebben (en ook geen beroep doet op niet-ontvankelijkheid wegens tijdsverloop), behandelt het college de klacht.*

*De Centrale Raad is van oordeel dat het niet-direct reageren door de makelaar niet tuchtrechtelijk laakbaar is. De eerste brief van klager komt ruim 8 jaar na het laatste contact met de makelaar. En op de hernieuwde vraag uit 2018 geeft de makelaar meermaals een reactie.*

*Op de vraag van klager of de gewassenbepaling een persoonlijk recht is of dat deze verder gaat, is de makelaar terecht nogal terughoudend. Het uiteindelijk oordeel daarover is aan de rechter. Dat de klager een onduidelijke bepaling opnam staat niet vast. De afspraak over niet hogere gewassen dan 1 m is destijds gemaakt tussen partijen en de makelaar heeft slechts opgeschreven wat klager hem meedeelde. De makelaar hoefde er niet aan te twijfelen of deze bepaling de wens van klager juist weergaf.*

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **H.D.C. B.**, wonende te R,  
appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

de heer mr. J. W., aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te G, geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

## **1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Op 13 januari 2019 heeft appellant/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de klachtencoördinator van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht Oost (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 19 december 2019, verzonden bij brief van 6 januari 2020, is op die klacht beslist.
- 1.2 Klager is bij brief van 13 februari 2020 tijdig van de beslissing van de Raad van Toezicht in hoger beroep gekomen. In deze brief heeft klager de gronden van zijn beroep uiteengezet. Het verschuldigde klachtgeld is door hem betaald.
- 1.3 Bij brief van 10 april 2020 heeft geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de Makelaar) zijn verweerschrift ingediend.
- 1.4 Als gevolg van de door de Rijksoverheid opgelegde Covid-19 maatregelen is aanvankelijk de datumbevestiging voor een mondelinge behandeling aangehouden. Vervolgens is de mondelinge behandeling bepaald op 20 april 2021. Voorafgaand aan de zitting hebben beide partijen een schriftelijke pleitnota ingediend, waarbij de Makelaar nog een productie heeft overgelegd. Op de zitting zijn verschenen:
  - klager in persoon;
  - de Makelaar in persoon, via een digitale verbinding.Tijdens de mondelinge behandeling heeft klager ter vervanging van zijn eerdere pleitnota een nieuwe pleitnota overgelegd. Beide partijen hebben hun standpunten aan de hand van de schriftelijke pleitnota's nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

## **2. De feiten**

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn, mede in het licht van de door klager gemaakte bezwaren tegen de door de Raad van Toezicht opgesomde feiten, de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 De Stichting Oude en Nieuwe Gasthuis (hierna: de Stichting) heeft bij akte van 1 februari 2002 aan klager enkele percelen grond, gelegen aan de Lage L-weg 33 a te A, in erfpacht uitgegeven (hierna: de erfpachtpercelen).
- 2.2 De Stichting was toen ook (volledig) eigenaar van een aantal omliggende percelen. In verband daarmee is in de akte van levering van de erfpachtpercelen ten gunste van klager als erfpachter een op de Stichting in de hoedanigheid van eigenaar van de omliggende percelen rustend verbod opgenomen:

*“8. In verband met het uitzicht vanaf het erfpachtgoed is het grondeigenaar (of diens rechtsopvolgers), anders dan met schriftelijke toestemming van 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. (...)”*

Bij overtreding van dit verbod verbeurt de Stichting als grondeigenaar een boete.

- 2.3 Klager heeft op de erfpachtpercelen een woning gebouwd. Daarvoor is een recht van opstal gevestigd.
- 2.4 In 2006 heeft klager van de Stichting de blooteigendom van de erfpachtpercelen en de volle eigendom van de omliggende percelen gekocht. Bij notariële akte van 19 juni 2006 zijn (de eigendomsrechten van) die percelen aan klager geleverd.

- 2.5 Klager heeft aan de Makelaar opdracht gegeven de erfpachtpercelen waarvan hij ook de blooteigendom had gekocht (hierna: het Landgoed) te verkopen. Klager heeft het Landgoed op 29 maart 2006 verkocht aan de heer R.J. van S. (hierna: de koper van het Landgoed). In de koopovereenkomst is een bepaling over het gebruik van de omliggende percelen opgenomen, luidende:

*“artikel 24*

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

De situatieschets is aan de koopovereenkomst gehecht en daarop is aangegeven op welk perceel geen mais mag worden geteeld.

- 2.6 De eigendom van het Landgoed heeft klager bij akte van levering van 19 juni 2006 aan de koper van het Landgoed geleverd. In de notariële akte is over het telen van mais op de omliggende percelen opgenomen:

*“Afspraken omtrent het niet-zaaien van mais*

*Ter uitvoering van hetgeen tussen [klager] en [de koper van het Landgoed] overeengekomen verklaarden deze comparanten hierbij vast te leggen dat [klager] ervoor zal zorgdragen dat op de aan [klager] geleverde percelen geen mais zal worden geteeld. (...)”*

- 2.7 Medio 2014 heeft klager de omliggende percelen verkocht en geleverd aan de heer en mevrouw L (hierna: de kopers van de omliggende percelen).

- 2.8 Bij e-mail van 19 juni 2014 heeft klager aan de Makelaar gevraagd of in het dossier van de Makelaar nog nadere informatie aanwezig is over de afspraken die klager met de koper van het Landgoed over het telen van mais op de omliggende percelen had gemaakt. Ook heeft klager gevraagd wat de afspraak tussen klager en de Stichting volgens de Makelaar inhoudt. Verder heeft klager in de e-mail onder meer opgenomen:

*“Ik heb destijds in een gesprek met [de koper van het Landgoed] op zijn vraag wat er met het telen van mais 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 [de Stichting] 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 een van beiden geen eigenaar meer is, maar in elk geval als [de koper van het Landgoed] geen eigenaar meer is.*

*Graag hoor ik spoedig van je, waarvoor dank.”*

De Makelaar heeft op deze e-mail niet gereageerd.

- 2.9 Bij brief van 22 februari 2018 heeft klager de Makelaar opnieuw aangeschreven en hem gevraagd mee te delen wat met de op klager tegenover de koper van het Landgoed rustende verplichting van

het niet telen van mais is gebeurd bij de verkoop en overdracht van de omliggende percelen in 2014. Klager merkt in zijn brief onder meer op:

*“Ik ben de verplichting aangegaan in de veronderstelling dat die verplichting voor mij en mijn echtgenote zou 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.”*

2.10 Na een rappel heeft de Makelaar bij e-mail van 12 april 2018 de vraag van klager als volgt beantwoord:

*“U heeft in artikel 24 toegezegd dat u ervoor zult zorgdragen dat er geen mais geteeld zal 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 mais komt en het lijkt me logisch als u de grond verkoopt dat u deze afspraak doorzet naar de nieuwe eigenaar.”*

2.11 Klager heeft bij brief van 21 april 2018 gereageerd. Volgens klager is sprake van een persoonlijk recht. In de uitvoerige reactie van klager is onder meer opgenomen:

*“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 koper van het Landgoed] 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 [de koper van het Landgoed] en mij zonder enige koppeling aan de grond. Dat ik [de koper van het Landgoed] 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. Bij de verkoop van woonhuis en grond aan [de koper van het Landgoed] 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 de teelt van mais is blijven gelden.*

*U stelt dat ik de afspraak maar had moeten verlichten of verzwaren. Dat leek mij echter niet nodig op dat moment, omdat die voor mij duidelijk was: een persoonlijk recht.*

*Ik vraag me 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 vérstrekkender gevolgen dan ik ooit heb bedoeld. Ik denk het zeer zeker en reken u dat aan, des 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.*

*Ik heb destijds op een terloopse vraag van [de koper van het Landgoed] wat er met de mais ging gebeuren geantwoord dat ik wel wilde afspreken dat hij er ook geen last van zou hebben. En dan nog alleen zolang ik daar invloed op had. Maar goed, zoals in punt 2 al geschreven, ben ik [de koper van het Landgoed] tegemoet gekomen zolang hij er woont.*

*Interessanter in dit verband is uw mening als [de koper van het Landgoed] verkoopt. Vervalt het verbod dan volgens u wel? (...)*

- 2.12 Nadat klager op 27 mei 2018 aan de Makelaar een rappel had gestuurd, heeft de Makelaar bij e-mail van 1 juni 2018 klager laten weten dat hij bij zijn standpunt blijft.
- 2.13 Klager heeft bij brieven van 16 juni 2018 en 12 juli 2018 opnieuw de Makelaar aangeschreven. In de brief van 12 juli 2018 heeft klager de Makelaar aansprakelijk gesteld. Bij e-mail van 26 juli 2018 heeft de Makelaar gereageerd:
- “Op voorhand wijs ik elke aansprakelijkheid af. Ik blijf me verbazen over de wijze waarop u denkt onder uw afspraken uit te kunnen komen.  
U weet heel goed hoe gevoelig het telen van mais voor u lag en dat geldt tevens voor de koper, u heeft indertijd met hand op uw hart toegezegd dat u ervoor zou zorg dragen dat er geen mais geteeld werd. Deze afspraak had u immers ook met [de Stichting]. Toen u de grond overnam stond deze bepaling nog duidelijk in het contract. Deze bepaling inclusief de tekening was bijgevoegd bij de koopakte. (...)”*
- Klager heeft de Makelaar bij e-mail van 31 juli 2018 laten weten het niet met de Makelaar eens te zijn en heeft zijn argumenten nog eens uiteengezet.
- 2.14 De kopers van de omliggende percelen hebben de omliggende percelen in 2020 verkocht en bij akte van 29 april 2020 aan de nieuwe eigenaren geleverd.

### **3 De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht**

- 3.1 De klacht bij de Raad van Toezicht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat de Makelaar tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat hij:
- a. niet tijdig op de brieven van klager heeft gereageerd;
  - b. in 2006 een onduidelijke bepaling in de koopovereenkomst heeft opgenomen;
  - c. de courtage niet heeft terugbetaald.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft klachtonderdeel a ongegrond verklaard, klachtonderdeel b grond verklaard en klager niet-ontvankelijk verklaard ten aanzien van klachtonderdeel c. Aan de Makelaar is geen maatregel opgelegd. Wel heeft de Raad van Toezicht bepaald dat de Makelaar de helft van de kosten van de procedure aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM moet betalen, te weten een bedrag van € 1.325,-, te vermeerderen met btw.

### **4 Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

*toepasselijk tuchtreglement*

- 4.1 De klacht is op 13 januari 2019 ingediend, zodat het per 1 januari 2018 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 14 december 2017, van toepassing is.

*omvang beroep*

- 4.2 Uit het beroepschrift blijkt dat klager het niet eens is met de beslissing van de Raad van Toezicht

om klachtonderdeel a ongegrond te verklaren en dat ook bij alleen een schending van klachtonderdeel b aan de Makelaar een hogere straf moet worden opgelegd. Klager heeft geen beroepsgrond aangevoerd tegen de beslissing van de Raad van Toezicht om hem niet-ontvankelijk te verklaren ten aanzien van klachtonderdeel c.

Uit het verweerschrift van de Makelaar leidt de Centrale Raad van Toezicht af dat volgens de Makelaar de contractuele bepaling in de koopovereenkomst duidelijk is. Kennelijk is de Makelaar van oordeel dat de Raad van Toezicht ten onrechte klachtonderdeel b gegrond heeft verklaard. Bovendien heeft de Centrale Raad van Toezicht voor het bepalen van de hoogte van de straf alle omstandigheden van het geval te betrekken, zodat de Centrale Raad van Toezicht ook heeft na te gaan of de Raad van Toezicht klachtonderdeel b terecht gegrond heeft verklaard.

- 4.3 De Centrale Raad van Toezicht zal het oordeel van de Raad van Toezicht ten aanzien van klachtonderdeel c dan ook in stand laten en alleen beoordelen of de klachtonderdelen a en b gegrond zijn en zo ja welke straf daarvoor passend is.

#### *termijn indienen klacht*

- 4.4 Klachtonderdeel a heeft betrekking op feiten en omstandigheden in (met name) 2014 en 2018. Klachtonderdeel b ziet op feiten en omstandigheden in 2006. De vraag rijst of klager de klacht tijdig heeft ingediend.

- 4.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft herhaaldelijk overwogen dat een tuchtklacht binnen een redelijke termijn moet worden ingediend. In het van toepassing zijnde Reglement Tuchtrechtspraak is geen klachttermijn opgenomen, zodat de redelijke termijn door de tuchtrechter moet worden bepaald.

Voor het bepalen van die redelijke termijn worden twee belangen afgewogen. Enerzijds het ten gunste van een klager wegende maatschappelijke belang dat het optreden van een makelaar door de tuchtrechter kan worden getoetst, anderzijds het belang dat een makelaar heeft bij toepassing van het beginsel van rechtszekerheid. Dit beginsel houdt onder meer in dat een makelaar zich niet na een als onredelijk te beschouwen lange tijd nog bij de tuchtrechter moet verantwoorden voor zijn optreden van destijds. Daarbij is onder meer van belang dat met het verstrijken van de tijd bewijsmateriaal verloren kan zijn gegaan of de feitelijke omstandigheden zijn gewijzigd waardoor de makelaar in het voeren van verweer in een nadeliger positie wordt gebracht dan het geval zou zijn geweest bij tijdige indiening van de klacht. Welke klachttermijn tot een niet-ontvankelijk verklaring van de klacht heeft te leiden, wordt aan de hand van de omstandigheden van het geval bepaald. [17-2661 CRvT, 20-10 CRvT en 20-62 CRvT]

- 4.6 Op zichzelf heeft de Raad van Toezicht terecht overwogen dat de Makelaar geen beroep op de niet-ontvankelijk van klager wegens termijnoverschrijding heeft gedaan. Maar ook als op niet-ontvankelijkheid geen beroep is gedaan, heeft een tuchtrechter op basis van de in het dossier aanwezige feiten en omstandigheden ambtshalve te onderzoeken of de redelijke termijn voor het indienen van de tuchtklacht is overschreden.

- 4.7 Op zichzelf staat vast dat de Makelaar in 2014 niet op de brief van klager heeft gereageerd. De feiten en omstandigheden in 2018 zijn van kort voor indiening van de klacht. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat onder deze omstandigheden klager de redelijke termijn voor de inhoudelijke beoordeling van klachtonderdeel a (niet tijdig reageren) niet heeft overschreden en daarmee ontvankelijk is.

- 4.8 In klachtonderdeel b maakt klager de Makelaar een verwijt voor een gedraging die in 2006 is be-  
gaan. De tuchtklacht is eerst 13 jaar nadien ingediend. Voor de inhoudelijke beoordeling van de  
klacht is niet alleen van belang de tekst van de contractuele bepaling maar ook de feiten en om-  
standigheden die tot deze contractuele afspraak hebben geleid. Door het tijdsverloop kunnen her-  
inneringen aan bijvoorbeeld gesprekken zijn vervaagd. Relevante notities en brieven kunnen ver-  
loren zijn gegaan. Het beginsel van rechtszekerheid weegt daardoor voor dit klachtonderdeel  
zwaar. Te meer daar in artikel 14 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak 2021, zoals dat geldt  
voor klachten die na 1 januari 2021 worden ingediend, is opgenomen dat tussen het moment van  
de gedraging waarop de klacht betrekking heeft en het moment van indiening van de klacht niet  
meer dan 7 jaren verstreken mogen zijn. Overschrijding van die termijn brengt volgens het nieuwe  
Reglement Tuchtrechtspraak 2021 mee dat de klacht niet meer in behandeling wordt genomen.  
Hieruit volgt dat de NVM voor het indienen van een tuchtklacht in het algemeen een termijn van  
7 jaar als een redelijke termijn ziet.  
Desgevraagd heeft de Makelaar ter zitting verklaard dat hij nog een goede herinnering heeft aan  
hetgeen in 2006 is besproken. Ook acht hij zich in zijn verdedigingsmogelijkheden niet benadeeld  
dat eerst in 2019 een tuchtklacht tegen hem is ingediend.  
Onder deze omstandigheden is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat het in het kader van  
de belangenafweging over de ontvankelijkheid van klachtonderdeel b het mede ten gunste van  
klager wegende maatschappelijke belang (net wat) zwaarder weegt dan het beginsel van rechtsze-  
kerheid, zodat klager ook ten aanzien van klachtonderdeel b ontvankelijk is.

*klachtonderdeel a: niet tijdig reageren door de Makelaar*

- 4.9 De Makelaar heeft in 2006 diensten aan klager geleverd. De eerste brief van klager is ruim 8 jaar  
nadat die dienstverlening is beëindigd. In de brief van 19 juni 2014 vraagt klager onder meer of in  
het dossier van de Makelaar nog gegevens voorhanden zijn die licht kunnen werpen op de afspraak  
die klager in 2006 met de koper van het Landgoed heeft gemaakt. Daarnaast stelt klager de juridi-  
sche vraag of artikel 24 van de koopovereenkomst een persoonlijk recht bevat en geen zakelijk  
recht of kettingbeding is. De Makelaar heeft toen niet op deze brief gereageerd.
- 4.10 Het verzoek van klager of in het dossier nog gegevens aanwezig zijn voor de uitleg van artikel 24  
van de koopovereenkomst is een alleszins redelijk verzoek van klager als voormalig opdrachtgever.  
In het kader van een behoorlijke bedrijfsuitoefening ligt het op de weg van een makelaar zijn voor-  
malige opdrachtgever hierover te informeren. Dat de Makelaar dat toen heeft nagelaten, brengt  
echter niet mee dat de Makelaar daarmee tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Het enkel  
niet reageren op een brief zeer geruime tijd nadat de relatie tussen een makelaar en een opdracht-  
gever is geëindigd en zonder dat de brief in herinnering is gebracht is daartoe onvoldoende.
- 4.11 In 2018 heeft klager in een aantal brieven de Makelaar duidelijk gemaakt dat hij van mening is dat  
artikel 24 van de koopovereenkomst een persoonlijke recht/verplichting bevat en heeft hij de me-  
ning van de Makelaar gevraagd. De Makelaar heeft toen - steeds eerst na een rappel van klager -  
op die brieven gereageerd.  
Voor de Centrale Raad van Toezicht weegt mee dat de vraag van klager in 2018 een juridische  
vraag betrof over de uitleg van een contractuele afspraak, welke afspraak door klager zelf met de  
koper van het Landgoed was gemaakt en waarbij de Makelaar toen niet direct betrokken is geweest.  
Uit de toelichting van klager blijkt dat hij de gemaakte afspraak in een gesprek met de koper van

het Landgoed aan de Makelaar heeft gemeld en die uitkomst heeft de Makelaar in de koopovereenkomst vastgelegd. Klager en de koper van het Landgoed hebben toen met de redactie van de tussen klager en de koper van het Landgoed gemaakte afspraak ingestemd. Vervolgens heeft de notaris in de leveringsakte daaraan nog een passage gewijd. Voor een zorgvuldig antwoord op de juridische vragen

- a) of klager nog aan de contractuele verplichting tegenover de koper van het Landgoed en zijn rechtsopvolger is gebonden,
- b) of de rechtsopvolgers van klager aan de contractuele verplichting tegenover de door klager gemaakte afspraak met de koper van het Landgoed is gebonden,
- c) of klager tegenover de koper van het Landgoed en/of zijn rechtsopvolger(s) gehouden was de contractuele afspraak op te leggen aan zijn rechtsopvolgers van de omliggende percelen van het Landgoed

kan niet worden volstaan met alleen een taalkundige uitleg van de bepaling in de koopovereenkomst of de bedoeling die de Makelaar als opsteller van de tekst van de bepaling heeft gehad. In juridische zin komt het aan op de zin die klager en de koper van het Landgoed in de omstandigheden van het geval over en weer redelijkerwijs aan deze bepaling mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan mede van belang zijn welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht. Bij dat laatste zal relevant zijn dat klager een fiscaal jurist is en daardoor ook de nodige kennis heeft van civielrechtelijke (kern)begrippen.

De Makelaar heeft bij e-mail van 12 april 2018 desgevraagd zijn mening gegeven. Klager heeft met dat antwoord geen genoegen genomen. De Centrale Raad van Toezicht acht het begrijpelijk dat de Makelaar enige terughoudendheid heeft betracht om meteen te reageren op de juridische vragen van klager. Zoals klager ook ter zitting heeft verklaard zal uiteindelijk een rechter een oordeel over de juridische kwalificatie van de bepaling in de koopovereenkomst hebben te geven indien klager met een van de betrokken eigenaren in een juridische geschil verzeild raakt. Desalniettemin heeft de Makelaar na rappel gereageerd en zijn mening gegeven.

Onder deze omstandigheden is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat de Makelaar in 2018 binnen een redelijke termijn op de brieven van klager heeft gereageerd. Dat daartoe steeds een rappel noodzakelijk was brengt in dit geval niet mee dat de Makelaar daardoor tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

#### *klachtonderdeel b: reikwijdte contractuele bepaling*

4.12 Volgens klager heeft de Makelaar in 2006 in de koopovereenkomst tussen klager en de koper van het Landgoed een onduidelijke bepaling opgenomen en hem niet goed geadviseerd over de reikwijdte van de contractuele afspraak in de koopovereenkomst over het telen van mais op de omliggende percelen. Het was de bedoeling van klager om een persoonlijk(e) verplichting/recht vast te leggen, inhoudende dat hij geen mais of hogere gewassen op de omliggende percelen zou telen. De persoonlijke verplichting zou naar zijn aard komen te vervallen, wanneer klager de omliggende percelen of de koper van het Landgoed het Landgoed zou verkopen. Er is nu onduidelijkheid ontstaan of opvolgende eigenaren van het Landgoed toch rechten aan die bepaling in de koopovereenkomst kunnen ontnemen. Volgens klager had het op de weg van de Makelaar, als deskundige, gelegen die onduidelijkheid in 2006 tijdig te signaleren en klager daarover te informeren en te adviseren.

4.13 Voor de beoordeling van dit klachtonderdeel zijn in het bijzonder de regels 1 en 2 van de



Erecode van belang.

Op grond van regel 1 van de Erecode is de Makelaar zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in de dienstverlening. In de communicatie waakt de Makelaar onder meer voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten.

Op grond van regel 2 van de Erecode komt de Makelaar naar zijn beste vermogen tegemoet aan de reële verwachtingen die klager als zijn opdrachtgever mag hebben. Volgens regel 2 van de Erecode heeft de Makelaar de belangen van klager te beschermen en te bevorderen.

Welke handelwijze van de Makelaar op grond van deze regels van de Erecode mag worden verwacht is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval.

- 4.14 In 2006 heeft klager in een rechtstreeks gesprek met de koper van het Landgoed, bij welk gesprek de Makelaar niet aanwezig was, de afspraak gemaakt dat klager er voor zal zorgdragen dat er geen mais op de omliggende percelen wordt geteeld. Op een kaart bij de koopovereenkomst is aangegeven om welk(e) omliggend(e) perceel/percelen het gaat. Niet in geschil is dat de Makelaar op zichzelf die afspraak tekstueel correct heeft verwoord in artikel 24 van de koopovereenkomst.
- 4.15 Klager voert aan dat hij toen bedoeld heeft een afspraak te maken die alleen zou gelden zolang hij eigenaar van de omliggende percelen en de koper van het Landgoed eigenaar van het Landgoed waren. Het is klager in 2014 gebleken dat er partijen zijn die aan artikel 24 van de koopovereenkomst een ruimere werking toekennen dan hij in 2006 heeft bedoeld. Klager verwijt de Makelaar dat hij in de bewoordingen van artikel 24 van de koopovereenkomst er niet voor heeft zorggedraging dat voor iedereen duidelijk is dat artikel 24 van de koopovereenkomst een persoonlijk recht/verplichting is. Of artikel 24 van de koopovereenkomst slechts een persoonlijk recht/verplichting bevat of een ruimere juridische werking heeft doordat ook rechtsopvolgers van klager en/of de koper van het Landgoed daaraan rechten kunnen ontleen of daaraan gebonden zijn, is een juridische vraag waarvan het antwoord in de rechtsverhouding tussen klager en die andere partijen nog niet vaststaat. Kennelijk verwijt klager de Makelaar dat hij in de bewoordingen van artikel 24 van de koopovereenkomst niet expliciet en daarmee voor iedereen kenbaar heeft opgenomen dat het een persoonlijk recht/verplichting betreft.
- 4.16 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de Makelaar alleen een verwijt kan worden gemaakt als ten tijde van het opstellen van de koopovereenkomst voor hem duidelijk was dat hetzij tussen klager en de koper van het Landgoed verschil van mening bestond of die afspraak alleen tussen hen gold of ook voor hun rechtsopvolgers, hetzij dat klager expliciet aan de Makelaar heeft gezegd dat hij wil dat expliciet wordt vermeld dat deze afspraak alleen tussen hem en de koper van het Landgoed geldt. Niet gesteld of gebleken is dat een van beide omstandigheden zich toen heeft voorgedaan. Klager heeft gesteld dat hij toen een persoonlijk recht wilde en dacht ook een persoonlijke verplichting te hebben afgesproken, maar hij heeft niet gesteld en onderbouwd dat hij deze wens/veronderstelling aan de Makelaar kenbaar heeft gemaakt waarmee de Makelaar in de redactie van de afspraak rekening had moeten houden. De omstandigheid dat in 2014 klager bleek dat er interpretaties over de reikwijdte van de contractuele verplichting in artikel 24 van de koopovereenkomst waren, is geen omstandigheid die voor de Makelaar in 2006 voorzienbaar

was.

De klacht dat de Makelaar in de redactie van artikel 24 van de koopovereenkomst expliciet tot uitdrukking had moeten brengen dat het een persoonlijk recht/verplichting betrof waaraan rechtsopvolgers van klager en de koper van het Landgoed niet gebonden waren en geen rechten aan konden ontleen, slaagt derhalve niet.

- 4.17 Klager heeft de Makelaar in 2014 verzocht om de door hem opgestelde bepaling juridisch te duiden en juridisch te onderbouwen waarom klager het onjuist zou zien. Het beantwoorden van een dergelijke vraag ligt meer op het terrein van juridische adviseurs. De Makelaar kan met name antwoorden wat hij feitelijk over de afspraak tussen klager en de koper van het Landgoed wist en welke bedoeling volgens hem beide partijen met de afspraak hebben gehad. Voor de juridische kwalificatie en juridische onderbouwing van standpunten past de Makelaar mede gelet op regel 1 van de Erecode enige terughoudendheid. Een te stellige opvatting van de Makelaar over wat rechtens zou zijn, kan tot een onjuist beeld over rechten geven, voor welk onjuist beeld de Makelaar juist heeft te waken. In dergelijke gevallen past in het algemeen een makelaar enige terughoudendheid en zal in het algemeen raadzaam zijn een voormalige opdrachtgever te verwijzen naar juridisch adviseurs. Kennelijk heeft de Makelaar zich door de vasthoudende opstelling van klager laten verleiden zijn persoonlijke opvatting te geven in de e-mails van 12 april 2018 en 26 juli 2018. Het is de Centrale Raad van Toezicht gebleken dat klager heeft begrepen dat dit de persoonlijke opvatting van de Makelaar is en dat wat rechtens is door een rechter in een concreet geval zal moeten worden beslist. Onder deze omstandigheden zal de Centrale Raad van Toezicht aan deze opstelling van de Makelaar geen tuchtrechtelijke gevolgen verbinden.

## 5 Slotsom

- 5.1 Gelet op de omstandigheden van dit geval is klager in zijn klachtonderdelen a en b ontvankelijk.
- 5.2 De Makelaar heeft door het niet reageren op de brief in 2014 en het eerst na een rappel reageren op de brieven van klager in 2018 tuchtrechtelijk niet verwijtbaar gehandeld.
- 5.3 De Makelaar had ervoor te zorgen dat de door klager met de koper van het Landgoed gemaakte afspraak over de teelt van mais op de omliggende percelen in de koopovereenkomst werd vastgelegd. Dat heeft de Makelaar op zichzelf correct gedaan. Anders dan de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat er geen omstandigheden waren die meebrachten dat de Makelaar in de tekst van artikel 24 van de koopovereenkomst expliciet tot uitdrukking had moeten brengen dat het een persoonlijk recht/verplichting betrof. Klachtonderdeel b wordt daarom ongegrond verklaard.
- 5.4 Nu beide klachtonderdelen ongegrond zijn komt de Centrale Raad van Toezicht niet toe aan de vraag welke straf moet worden opgelegd.
- 5.5 Nu klachtonderdeel b in hoger beroep ongegrond wordt verklaard, komt ook de door de Raad van Toezicht uitgesproken veroordeling in de kosten van de procedure voor de Makelaar te vervallen.

## 6 Beslissing in hoger beroep

Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van

Toezicht tot de volgende uitspraak:

6.1 vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Oost van 19 december 2019, uitsluitend voor zover daarin klachtonderdeel 2 gegrond is verklaard en aan de Makelaar een kostenveroordeling is opgelegd;

**en opnieuw rechtdoende:**

6.2 verklaart (ook) klachtonderdeel 2 ongegrond,

6.3 bekrachtigt de uitspraak van de Raad van Toezicht voor het overige.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 23 augustus 2021.

D.H. de Witte  
voorzitter

C.C. Horrevorts  
secretaris