

18-102 Rvt Amsterdam

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Mededelings- en onderzoeksplicht. Erfdienstbaarheid van weg t.b.v. het naburige perceel.

Klagers hebben beklagde een opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van hun boerderij verstrekt. Op de door beklagde aan klagers verstrekte NVM-vragenlijst hebben klagers aangegeven dat er sprake was van een recht van overpad. Nadat de boerderij was verkocht heeft de notaris de leveringsakte opgesteld. Daarin werd door de notaris aangegeven dat er sprake was van een erfdienstbaarheid van weg t.b.v. het naastgelegen perceel. Volgens de kopers had beklagde hen laten weten dat er geen erfdienstbaarheid op het perceel rustte. Om de verkoop toch door te kunnen laten gaan, is met de kopers een regeling getroffen. Klagers verwijten beklagde dat hij heeft nagelaten om nader onderzoek te doen naar het door klagers in de vragen lijst genoemde recht van overpad. De Raad stelt vast dat het onder de onderhavige omstandigheden op de weg van beklagde had gelegen om nader onderzoek te doen naar hetgeen bij het Kadaster bekend was omtrent de toegankelijkheid van de naastgelegen percelen. Bij raadpleging van het Kadaster zou het in 2003 gevestigde recht van overpad naar voren gekomen zijn. Door dit onderzoek na te laten heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld en de klacht is in zoverre dan ook gegrond.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

6/18 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **B. en mevrouw K.** (hierna tezamen te noemen: klagers dan wel respectievelijk klager sub 1 en klaagster sub 2), gericht tegen de heer **[X]** (hierna te noemen: beklagde), aangeslotene bij de Vereniging.

De klacht is namens klagers ingediend door de heer M. bij schriftuur van 26 februari 2018, voorzien van 6 bijlagen. Namens beklagde heeft mr. W., verbonden aan [bedrijfsnaam] te R., op de klacht gereageerd bij brief van 17 april 2018 met 3 bijlagen. De heer M.

voornoemd heeft het standpunt van klagers nader toegelicht bij brief van 27 april 2018, waarna namens beklagde nog is gereageerd door mr. W. voornoemd bij e-mail van 9 mei 2018 met 1 bijlage.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 12 september 2018 is de heer M. voornoemd namens klagers verschenen. Beklaagde is in persoon verschenen. Beklaagde werd ter zitting bijgestaan door mr. W. voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In 2017 hebben klagers aan beklagde opdracht gegeven hun boerderij, gelegen aan de [adres], te verkopen. In het kader van deze opdracht tot verkoop hebben klagers een hen door beklagde verstrekte NVM-vragenlijst ingevuld. Een van de vragen op die lijst luidde:

“Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?”

Klagers hebben bij deze vraag “Ja” ingevuld en aangegeven dat er sprake was van een recht van overpad.

- In augustus 2017 heeft beklagde de woning van klagers verkocht voor de koopsom van € 695.000,--. De levering van de woning stond gepland op 1 november 2017.

- Enkele dagen vóór de levering van de boerderij heeft de notaris de concept-leveringsakte aan de kopers gezonden. In de leveringsakte stond een erfdienstbaarheid van weg vermeld, die bij notariële akte van 13 mei 2003 was gevestigd ten laste van het perceel waarop de boerderij van klagers was gelegen en ten behoeve van het naast de boerderij gelegen perceel. Dit naastgelegen perceel was destijds eveneens eigendom van klager sub 1. De bewuste weg, die vanaf de openbare weg langs en tot voorbij de boerderij liep, mocht volgens die akte niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch ook als rijweg voor wagens, auto's, landbouwvoertuigen etc. worden gebruikt. Volgens kopers had beklagde hen tijdens de eerdere bezichtiging van het verkochte laten weten dat er geen erfdienstbaarheid op het bij hem in verkoop zijnde perceel rustte.

- Teneinde de levering toch doorgang te laten vinden is met kopers overeengekomen dat van de koopsom een bedrag van € 45.000,- bij de notaris in depot zou blijven. Beklaagde zou vervolgens contact zoeken met de eigenaar van het naburig perceel om te bezien of het overpad verplaatst kon worden naar het begin van het perceel, zodat de eigenaar van het naburig perceel geen gebruik meer hoefde te maken van het pad dat langs de boerderij van klagers liep. Indien de erfdienstbaarheid aldus verplaatst kon worden, zouden kopers daarmee geen probleem meer hebben en zou het bij de notaris in depot gebleven bedrag van € 45.000,- alsnog aan klagers kunnen worden uitgekeerd. Indien de verplaatsing van het recht van overpad niet zou lukken, zou het bedrag aan kopers toevallen.

DE KLACHT

De klacht van klagers houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij heeft nagelaten nader onderzoek te doen naar aanleiding van de mededeling van klagers in de door hen ingevulde NVM-vragenlijst inhoudende dat er sprake was van een recht van overpad, alsmede nader onderzoek naar de akte waarin dit recht van overpad is vastgelegd.

HET VERWEER

Beklaagde stelt dat hij onderzoek heeft gedaan naar het hem in verkoop gegeven perceel waarop de boerderij staat. Beklaagde heeft de aankomsttitel met betrekking tot dit perceel bestudeerd. Daaruit zou geen recht van overpad blijken.

Naar thans bekend is zou het bewuste recht van overpad zijn gevestigd in een akte van 13 mei 2003 waarbij klager sub 1 het naastgelegen, destijds bij hem in eigendom zijnde perceel, heeft verkocht aan derden.

Beklaagde is van mening dat niet van hem kon worden verlangd dat hij tevens onderzoek zou doen naar naastgelegen percelen.

Beklaagde stelt ook dat er geen aanwijzingen waren dat er andere erfdienstbaarheden waren dan die waarop klagers hem hadden gewezen. Volgens beklagde zouden klagers hem hebben verteld dat het door hen in de NVM-vragenlijst genoemde recht van overpad een mondeling recht van overpad was, gelegen aan het begin van de weg die naar de boerderij leidt. Klagers hebben niet aan beklagde meegedeeld dat er in 2003 een recht van overpad was gevestigd dat helemaal langs en voorbij de boerderij loopt.

DE BEOORDELING

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

Uit de kadastrale tekening die zich bij de stukken bevindt blijkt dat de aan beklagde in verkoop gegeven boerderij door middel van een lang pad is verbonden met de openbare weg (de 'dijk'). Het was beklagde bekend dat de naastgelegen percelen destijds ook eigendom van klager sub 1 waren. De bewuste percelen konden in de tijd waarin klager sub 1 daarvan nog de eigenaar was via hetzelfde pad dat ook toegang geeft tot de boerderij worden bereikt. Na verkoop van de naastgelegen percelen bestond er voor deze percelen geen eigen toegangsweg meer. De destijds door klager sub 1 verkochte percelen raakten als gevolg van die verkoop 'ingesloten'. Dit zo zijnde had het op de weg van beklagde gelegen om, evenals de notaris die met de levering van de boerderij was belast, onderzoek te doen naar hetgeen in het kadaster bekend was omtrent de toegankelijkheid van de door klager sub 1 verkochte percelen. Bij raadpleging van het Kadaster met betrekking tot de omliggende percelen zou het recht van overpad dat in 2003 is gevestigd naar voren zijn gekomen. Door dit nader onderzoek achterwege te laten heeft beklagde tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.

De klacht is aldus **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

De Raad is van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.675,00, te vermeerderen met 21% BTW ad € 561,75, derhalve in totaal **€ 3.236,75**. Beklagde zal na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. drs. W. Aardenburg, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 26 oktober 2018.

W. Aardenburg, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.