



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-15 RvT Noord

**201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING
OVEREENKOMST**

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onvoldoende/misleidende informatie over de eigendomssituatie. Kadastrale en feitelijke erfgrens komen niet overeen.

Klager heeft een huis gekocht dat beklaagde in verkoop had. Een deel van de bij de woning gelegen grond werd weliswaar feitelijk gebruikt door de eigenaar van de woning maar was eigendom van de gemeente. Na de aankoop ontdekte klager dat hem minder grond in eigendom was geleverd dan hij had verwacht. Klager verwijt beklaagde dat hij hem niet beter en duidelijker over de eigendomssituatie heeft geïnformeerd.

De Raad stelt vast dat tijdens de onderhandelingen met klager uitdrukkelijk aan de orde is geweest dat de aanwezige erfgrenzen niet overeenkwamen met de kadastrale grenzen. Dat beklaagde onvoldoende en/of misleidende informatie over de eigendomssituatie heeft gegeven is niet komen vast te staan. Mede gelet op de aan de overeenkomst gehechte documenten moet de werkelijke situatie duidelijk zijn geweest. Indien klager nog twijfelde had het op zijn weg gelegen om nadere informatie te vragen of aan te dringen op kadastrale uitmeting. De klacht ongegrond verklaard.

NVM Noord 059.

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer [A],

wonende te Z.,



klager,

tegen

de heer [X], lid van de vereniging,

verbonden aan makelaarskantoor [Y],

kantoorhoudende te C.,

de makelaar.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft per mail van 7 oktober 2018 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein, aangevuld bij mail van 4 november 2018, een klacht ingediend tegen de makelaar, die door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM op 5 december 2018 aan de Raad van Toezicht Noord is doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 4 januari 2019 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 6 februari 2019 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
 - klager in persoon
 - de makelaar in persoon
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klager heeft het woonhuis aan de [adres] gekocht. Daarbij trad de makelaar op voor de verkopers, zijnde de erfgenamen van de eigenaresse.
- 2.3. In het kader van de informatieverstrekking heeft de makelaar aangegeven dat het object weliswaar een kavel van 362 m² omvat, maar dat slechts 312 m² eigendom is en de rest weliswaar feitelijk gebruikt wordt, maar geen eigendom van de verkopers is. Tot de verkoopdocumentatie behoort onder meer een kadastrale kaart, waaruit de eigendomsgrenzen blijken.
- 2.4. Omdat bij alle partijen bekend was dat de daadwerkelijk aanwezige perceelafscheidingen niet strookten met de kadastrale tekening en daarover voorafgaand aan de totstandkoming van de koop gesproken is, is aan de contractdocumentatie een verklaring van de verkopers met een tekening uit januari 1964 als bijlage toegevoegd, omtrent het gebruik van grond, die aan een derde (de gemeente) toebehoort.
- 2.5. Na de verkoop heeft klager zich op het standpunt gesteld dat hem minder grond in eigendom is geleverd dan hij op grond van de verkoopdocumentatie en het contract mocht verwachten.
- 2.6. Ondanks contacten tussen partijen is geen oplossing in der minne tot stand gekomen.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

3. De klacht:

- 3.1. Klager stelt dat tijdens de bezichtiging, die werd begeleid door de dochter van de makelaar, een medewerkster van zijn kantoor, gesteld is dat alleen een strook grond aan de voorkant (de straatzijde) van het perceel geen eigendom was. De overige feitelijk aanwezig erfgrenzen zouden kloppen met de kadastrale grenzen en dus eigendom van klager worden.
- 3.2. Toen klager het pand had betrokken, werd hij er door een buurman op gewezen dat ook aan de achterzijde een fors stuk grond geen eigendom is, maar alleen in gebruik was genomen door de vorige eigenaar. Klager geeft aan dat hij door klager onjuist is voorgelicht over de perceelgrenzen, waardoor bij hem een verkeerd beeld is ontstaan. Klager is in de onjuiste veronderstelling gebracht dat behalve aan de voorzijde van het perceel alle grond binnen de bestaande omheining zijn eigendom is geworden en dat bleek achteraf niet zo te zijn.
- 3.3. Klager wees erop dat een zelfde problematiek zich al eerder heeft voorgedaan ten aanzien van één van de aangrenzende panden, waarbij dezelfde problematiek speelde en dat destijds ook was verkocht met bemiddeling van de makelaar. Klager neemt het de makelaar dan ook kwalijk dat hij hem niet beter en duidelijker heeft voorgelicht over de eigendomssituatie.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar geeft aan dat de afwijking tussen de daadwerkelijke erfgrenzen en de kadastrale grenzen nog voor het sluiten van de koop uitdrukkelijk aan de orde is geweest, ook in het bijzijn van verkopers/erfgenamen. Daarbij is uitdrukkelijk aangegeven dat die afwijking er was, niet alleen aan de voorzijde, maar ook aan de zijkant en de achterzijde van het perceel. De makelaar wijst daarbij op de door de verkopers specifiek over dit onderwerp afgegeven verklaring, waaruit dit ook blijkt. Die verklaring was voor het sluiten van de koopovereenkomst bekend, is door klager geaccepteerd en maakt deel uit van de contractstukken. Evenals een luchtfoto, waarop de omvang van de eigendom met rode lijnen is aangegeven. De makelaar geeft aan hij ter vermijding van misverstanden een bespreking hierover met klager en verkopers bewust in het woonhuis heeft laten plaatsvinden, zodat een en ander ter plaatse kon worden aangeduid.
- 4.3. De makelaar wijst erop dat de daadwerkelijk aan klager geleverde oppervlakte 312 m² bedraagt, zodat hem in eigendom is overgedragen wat in de koopovereenkomst aan hem is verkocht. Voor zover in de praktijk klager de beschikking heeft over een groter perceel, gaat het daarbij om aan de gemeente in eigendom toebehorende grond. Naar het oordeel van de makelaar kan daarover dan ook geen misverstand bestaan.
- 4.4. De makelaar concludeert dat hij en zijn opdrachtgevers aan de verplichting tot



informatieverstrekking hebben voldaan en dat de klacht ongegrond is.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar [X], verbonden aan makelaarskantoor [Y] te C. deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad stelt voorop dat de makelaar, als opdrachtnemer van de verkopers, primair hun belangen en niet die van klager diende te behartigen. Dat neemt niet weg dat de makelaar er voor in moet staan dat de informatie, die hij aan gegadigden over het object verschaft, juist en volledig is.
- 5.3. Naar het oordeel van de Raad staat vast staat dat in het kader van de gevoerde onderhandelingen en de daaraan voorafgaande informatieverstrekking aan klager uitdrukkelijk aan de orde is gesteld dat de in het perceel aanwezige erfgrenzen niet overeenkwamen met de kadastrale grenzen. De raad stelt vast dat tot de contractstukken een kadastrale kaart behoort, alsmede een door de verkopers opgestelde verklaring omtrent het grondgebruik, een daarbij behorende oude situatietekening en een luchtfoto, met daarop door middel van rode lijnen de perceelgrenzen aangegeven. Al deze stukken zijn ook door klager geparafeerd. Bovendien staat naar het oordeel van de raad vast dat er in het kader van de ondertekening van de overeenkomst een bespreking tussen alle partijen heeft plaatsgevonden, die in de betreffende woning is gevoerd, waarbij ook de materie van de erfgrenzen aan de orde is gekomen. Dit verdraagt zich niet met de stelling van klager dat hem in het kader van een bezichtiging is verzekerd dat alleen aan de voorzijde van het perceel de zichtbare erfgrens niet gelijk was aan de kadastrale perceelsgrens. Maar zelfs al zou een dergelijke mededeling aan klager zijn gedaan, dan moest klager de werkelijke situatie zijn gebleken uit de nadien verstrekte informatie en de aan de koopovereenkomst gehechte documenten.
- 5.4. Op basis hiervan is de raad van oordeel dat de makelaar heeft voldaan aan zijn verplichting tot het verstrekken van duidelijke en volledige informatie over het object, met name de afwijking tussen de erfgrenzen en de kadastrale grenzen. Indien klager nog twijfelde, had het naar het oordeel van de raad op zijn weg gelegen om voor het ondertekenen van de overeenkomst nadere informatie te vragen of aan te dringen op een kadastrale uitmeting, waardoor de juridische situatie in het perceel had kunnen worden getoond.
- 5.5. De raad stelt voorts vast dat klager geleverd heeft gekregen wat hij heeft gekocht, namelijk de eigendom van een perceel van 312 m², met de kanttekening dat naast die grond nog verdere grond van derden –de gemeente- in gebruik is. Dat er wellicht meer grond in gebruik is dan de in de verkoopdocumentatie genoemde 50 m², kan niet leiden tot de conclusie dat er misleidende informatie is verstrekt. De raad merkt daarbij op dat niet is vast komen te staan dat (de dochter van) de makelaar stellig en zonder voorbehoud aan klager heeft medegedeeld dat behalve een strook grond aan de voorzijde van het perceel, alles binnen de erfafscheidingen aan klager in eigendom geleverd zou worden. Wat er ook van zij, door de latere



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

informatieverschaffing, die met name blijkt uit de bij de koopovereenkomst gevoegde stukken, blijkt naar het oordeel van de raad afdoende de werkelijke situatie.

- 5.6. De Raad van Toezicht Noord is dan ook van oordeel dat de makelaar aan zijn verplichting heeft voldaan en dat hem geen (tuchtrechtelijk) verwijt ter zake treft en verklaart de klacht dan ook ongegrond.

6. Uitspraak:

- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, senior lid NVM en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, op 6 februari 2019.

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en de secretaris op ... februari 2019

mr. W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: februari 2019/