

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

*De kopers van een woning verwijten de makelaar van de verkoper dat zij onvoldoende zijn geïnformeerd over welk deel van het gekochte perceel eigendom van de gemeente was.*

*De Raad overweegt dat beklagde als verkopend makelaar verplicht was om tegenover derden een juist en volledig beeld van het aangeboden object te geven. Op beklagde rustte een zelfstandige mededelings- en onderzoeksplicht. Een enkele verwijzing in de verkoopbrochure naar de kadastrale tekening waarop de feitelijke terreingrenzen niet zijn vermeld, is daarvoor onvoldoende. Evenmin mocht beklagde zich van deze zelfstandige mededelingsplicht ontslagen achten doordat zij de betreffende informatieverschaffing overliet aan haar opdrachtgever.*

Raad van Toezicht te Arnhem  
van de Nederlandse Vereniging  
van Makelaars in Onroerende  
Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

### **BESLISSING**

inzake

### **KLACHT**

**De heer O. en mevrouw O,**  
beiden wonende te B,  
klagers,

tegen:

**de besloten vennootschap B.B.V.,**  
gevestigd te L,  
beklaagde.

## **Raad van Toezicht Arnhem**

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen  
NVM

### **De klachtprocedure**

- 1.1 Bij brief van 7 oktober 2012 met bijlagen hebben de heer O. en mevrouw O. te B. door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM bij de Raad een klacht ingediend tegen de besloten vennootschap B. B.V. te L., welke makelaardijonderneming lid is van de NVM.
- 1.2 B. BV heeft bij brief van 6 december 2012 met bijlagen tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 22 februari 2013, hebben partijen, B. B.V. vertegenwoordigd door makelaar V., hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

### **De feiten:**

2. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

#### 2.1

Beklaagde heeft op 13 juni 2008 van de eigenaar-verkoper, opdracht verkregen tot dienstverlening bij de verkoop van diens vrijstaande woning met erf en tuin aan de [adres], kadastraal bekend [gemeente B, sectie M, nummers [3 nummers], samen groot 782m<sup>2</sup>. De voor- en zijzijde van deze onroerende zaak wordt langs de openbare weg begrensd door een haag.

In de bij de opdracht verstrekte vragenlijst heeft de verkoper de tweede vraag over andere of aanvullende overeenkomsten, en de derde vraag over de kadastrale grenzen niet beantwoord.

#### 2.2

In de verkoopbrochure van beklagde is over de onder 2.1 genoemde onroerende zaak onder meer bericht:

**“Omschrijving**

***Verscholen achter het grond ...***

*staat deze, in eerste instantie onopvallende, maar zeker noemenswaardige, ROYALE VRIJSTAANDE WONING met VERANDA, OPRIJLAAN en PRIVACY. [.....]*

*Buitenshuis ligt een riant gazon, een royale oprijlaan, prachtige veranda, terras, een tuinhuis en er is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. Om u alvast enige indruk te geven, verwijzen wij u naar de foto's en plattegronden [.....]*

***Dit is hét ultieme woongenot.***

*[...]*

***Afmetingen***

*Zie tekeningen*

*[...]*

***Extra's***

*• De woonkeuken (circa 45 m<sup>2</sup>) beschikt over tweemaal openslaande deuren, tegelvloer met vloerverwarming [.....]*

2.3

In het dossier van beklaagde is vermeld dat bij bezichtigingen aan aspirant-kopers dient te worden medegedeeld dat de vloerverwarming nog moet worden aangesloten.

2.4

In of omstreeks juli 2009 hebben klagers de meergenoemde onroerende zaak in aanwezigheid van de verkoper en beklaagde's medewerker S. bezichtigd. Tijdens de bezichting is door de verkoper aan klagers medegedeeld dat een gedeelte van de onroerende zaak eigendom is van de gemeente en bij de verkoper in gebruik is.

2.5

Op 29 juli 2009 hebben klagers de onroerende zaak gekocht voor een koopprijs van € 414.000,00 k.k., onder de ontbindende voorwaarden van financiering en bouwtechnische keuring, en met levering op 14 september 2009.

In artikel 19 van de koopakte is vermeld: *“Koper is ermee bekend dat de feitelijke grens anders loopt dan de kadastrale grens, zowel aan de noord-/westzijde als aan de zuid-*

/oostzijde.”

In artikel 21 Bijlage is vermeld dat verkoper en klagers onder meer een kadastraal uittreksel en een kadastrale kaart hebben ontvangen en van de inhoud daarvan hebben kennisgenomen.

2.6

Op 4 augustus 2009 heeft de bouwkundige keuring plaatsgevonden en is gebleken dat de vloerverwarming niet was aangesloten. Klagers hebben dit geaccepteerd.

2.7

Op 14 september 2009 heeft de eigendomsoverdracht aan klagers plaatsgevonden.

2.8

Bij brief van 12 juli 2011 heeft de gemeente B. aan klagers bericht:

*“Het gemeentebestuur van B. heeft een plan van aanpak vastgesteld voor het gebruik van gemeentegrond bij particulieren en bedrijven. Om het gebruik van gemeentegrond inzichtelijk te krijgen heeft de gemeente een veldinventarisatie gemaakt. Het betreft voornamelijk de percelen die niet belangrijk zijn voor de openbare ruimten. Deze percelen noemen wij ook wel “restgroen”.*

#### **Wat betekent dit voor u?**

*U bent eigenaar van de woning aan de [adres]. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er aan de zijkant van uw woning, ongeveer 119m<sup>2</sup> grond van de gemeente in gebruik is. [...]*

*Bij deze brief wordt ontvangt u als bijlage een luchtfoto waarop met streeparcering de gemeentegrond is aangegeven die bij u in gebruik is. Op de luchtfoto staan ook de kadastrale begrenzingen (zwarte lijnen). [...]*

*Met deze brief wijzen wij erop dat de gemeente het gebruik van het perceel grond met u wil regelen. Onze voorkeur gaat uit naar verkoop, voor zover mogelijk in verband met de ligging van kabels en leidingen en onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De grond die u in gebruik heeft komt in principe wel in aanmerking voor verkoop. [...]*

#### **Wat gebeurt er als u de grond niet kunt kopen?**

[...]

*Wanneer verkoop in een bepaalde situatie niet mogelijk is kan er eventueel worden gehuurd.*

*Dit is echter niet het uitgangspunt van de gemeente. Dit wordt alleen als een oplossing gezien voor bijzondere situaties waarbij verkoop niet mogelijk is.*

***Wat gebeurt er als u de grond niet wilt kopen?***

*Als u (op dit moment) niet to aankoop kan overgaan kunt u nader met de gemeente in overleg treden over een manier waarop dit wel mogelijk zou zijn. Als u niet wilt kopen danwel niet in overleg wilt treden vragen wij u de grond te ontruimen. [...]"*

2.9

Blijkens de bij de brief van de gemeente gevoegde luchtfoto is een aanmerkelijk deel van de oprijlaan en het terras op gemeentegrond gelegen.

2.10

Bij brief van 2 augustus 2011 heeft de rechtsbijstandsverzekeraar van klagers beklagde over de implicaties van de onder 2.8 genoemde brief geïnformeerd.

2.11

Bij brief van 3 augustus 2011 heeft beklagde geantwoord en onder meer bericht:

*“Onze medewerkster heeft de informatie die zij van verkoper heeft verkregen overgebracht aan uw cliënten en dit in de koopakte nadrukkelijk vermeld onder artikel 19 (zie bijlage).”*

2.12

Bij notariële akte van 4 juni 2012 hebben klagers van de gemeente B. gekocht en in eigendom ontvangen het perceel restgroen gelegen nabij de woning van klagers aan de [adres], groot 01.23 are voor een koopprijs inclusief kosten van € 10.946,50.

3. **De klacht:**

3.1

De klacht houdt in dat de medewerkers van beklagde klagers onvolledig over de omvang van het gekochte hebben geïnformeerd, althans onvoldoende de juistheid van de informatie daaromtrent van de verkoper hebben gecontroleerd. Als gevolg daarvan is aan klagers niet medegedeeld dat van de totale oppervlakte van het gekochte een gedeelte groot 123m<sup>2</sup> eigendom van de gemeente was.

3.2

Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

#### 4. De beoordeling van de klacht:

##### 4.1

Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd. Zij heeft geen foutieve informatie gegeven. Het verkoopobject betreft een zeer royale woning met veranda, oprijlaan, en privacy. Tijdens de bezichtiging is aan de koper medegedeeld dat een gedeelte van het perceel eigendom van de gemeente was. Het exacte aantal vierkante meters gemeentegrond blijkt niet uit beklagde's dossier. Beklaagde heeft geen deel gehad aan het gesprek tussen haar opdrachtgever en klagers over de omvang van de gemeentegrond. In artikel 19 van de koopakte is vermeld dat ter plaatse van de oprijlaan en de aangelegde bestrating de feitelijke grens afwijkt van de kadastrale grens. Naar aanleiding van deze mededeling van beklagde en haar opdrachtgever rustte op klagers een onderzoeksplicht.

##### 4.2

Beklaagde heeft het verkoopobject te koop aangeboden als zijnde een royale vrijstaande woning met onder meer een royale oprijlaan en terras; er zou voldoende ruimte voor parkeergelegenheid zijn.

Tenminste staat vast dat een aanmerkelijk gedeelte van de oprijlaan en van het terras is gelegen op gemeentegrond en daarmee niet tot het verkoopobject kan behoren.

Niet weersproken is dat, zoals klagers hebben aangevoerd, op eigen grond plaats is voor krap aan één auto. Beklaagde heeft dan ook wezenlijk meer en anders aangeboden dan klagers hebben gekocht. Anders dan beklagde heeft aangevoerd zijn klagers in artikel 19 van de koopakte niet erop gewezen dat een gedeelte van oprijlaan en terras op gemeentegrond is gelegen.

##### 4.3

Als NVM-makelaar behoort beklagde de makelaardij naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te oefenen en in zijn communicatie te waken tegen onjuiste beeldvorming. Dat brengt mee dat beklagde als verkopend makelaar verplicht was om in zijn uitingen aan derden een juist en volledig beeld te geven van het door hem aangeboden koopobject. Daartoe was te meer reden, nu haar opdrachtgever in de ingevulde vragenlijst vragen naar andere of aanvullende afspraken over aangrenzende percelen, als ook naar afwijkingen van de terreinafscheidingen met de kadastrale eigendomsgrenzen onbeantwoord had gelaten. Op beklagde rustte een zelfstandige onderzoeks- en mededelingsplicht naar klagers toe. Een enkele verwijzing in de verkoopbrochure voor de afmetingen van het verkoopobject naar de kadastrale tekening waarop de feitelijke terreingrenzen niet zijn vermeld, is daarvoor onvoldoende. Evenmin mocht beklagde zich van deze zelfstandige mededelingsplicht ontslagen achten, doordat zij de betreffende informatieverschaffing overliet aan haar opdrachtgever. De klacht is dan ook gegrond.

**5. De beslissing:**

De Raad van Toezicht Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

Verklaart de klacht gegrond.

Legt aan beklaagde de straf op van berisping.

Bepaalt dat beklaagde € 2.300,00 zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan het algemeen bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, B. van Anken, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 21 maart 2013

mr. K. van der Meulen  
secretaris

mr. O. Nijhuis  
voorzitter

Door voorzitter en secretaris ondertekend en verzonden op 21 maart 2013.