

Ernstige verzaking mededelingsplicht. Bodemverontreiniging. Deel van informatie van de gemeente weggekipt.

Klagers kopen via makelaar-verkoper (beklaagde) een woning gelegen op twee kadastrale percelen. De makelaar vertelt dat op een van die percelen een aantekening rustte vanwege vervuilde grond. Later deelt de makelaar mede dat de gemeente hem had meegedeeld dat die informatie niet juist was en dat de aantekening uit het kadaster was verwijderd. Klagers kopen de woning. De makelaar hecht aan de koopakte een e-mail waaruit de mededeling van de gemeente blijkt.

Enige maanden later ontvangen klagers een brief van de gemeente waarin hen wordt gezegd dat van ernstige bodemverontreiniging sprake is. In het contact dat zij vervolgens met de gemeente hebben komt de e-mail van de gemeente aan de makelaar boven water en die blijkt veel meer informatie te bevatten dat het bericht dat aan de koopakte was gehecht. De makelaar blijkt delen van dat bericht te hebben weggekipt.

Het verweer van de makelaar dat de verontreiniging blijkt te zitten onder het andere kadastrale perceel van het gekochte en dat de vermelding van de vervuiling van het ene deel inderdaad niet juist was en dat hij daarom het deel van het bericht over dat deel aan de koopakte hechtte, helpt hem niet. De makelaar had dergelijke belangrijke informatie nimmer aan klagers mogen onthouden. Zij hadden dan zelf op onderzoek hebben kunnen uitgaan en eventueel van de aankoop hebben kunnen afzien. Klacht gegrond.

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

De heer **U.C. T.** en mevrouw **Y. W.**, wonende te L, klagers,

tegen

de heer **A. S.**, makelaar o.g. te L, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 20 juli 2011, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, hebben klagers tegen beklagde een klacht ingediend. Op 23 augustus 2011 is het verschuldigde klachtgeld door de Vereniging ontvangen. Bij brief met bijlagen van 26 augustus 2011 heeft de afdeling deze klacht in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Door beklagde is op 19 september 2011 een verweerschrift met bijlagen ingediend. Bij brief met bijlagen van 5 oktober 2011 heeft beklagde nog een aantal stukken ter kennis van de Raad gebracht.

1.3 De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 28 oktober 2011 waar klagers zijn verschenen, alsmede beklagde, vergezeld door de heer L. de J. Bij de aanvang van de klachtbehandeling heeft de voorzitter aan partijen doen weten dat de Raad slechts tuchtrechtelijke aspecten van het handelen van beklagde beoordeelt en geen uitspraak doet over een eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid of een schadevergoeding. Daartoe is bij uitstek de burgerlijk rechter bevoegd.

1.4 Door partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord. Klagers hebben hun opmerkingen in een pleitnotitie vastgelegd en die ter zitting overhandigd.

2. De feiten

2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.

2.2. Klager was belangstellend voor de aankoop van een woning aan de M 132 te L, (bestaande uit 2 kadastrale percelen, te weten gemeente H, sectie G, nummers 2140 en 4368), waarbij beklagde als verkopend makelaar optrad. In november 2010 vond de eerste bezichtiging plaats en heeft beklagde klagers in het algemeen ingelicht over bodemverontreiniging in de wijk A-Oost te L.. Beklaagde heeft er specifiek op gewezen dat op het achterste gedeelte van de tuin (tot ongeveer 2 meter uit de kadastrale grens van het perceel gemeente H, sectie G, nummer 4368) een aantekening zat vanwege vervuilde grond. Op het perceel G 2140 zat geen aantekening. Later heeft beklagde klagers geïnformeerd dat volgens nadere informatie van de gemeente L de aantekening op het desbetreffende kadastrale perceel niet juist was en dat deze uit het Kadaster / Beperkingenregister was verwijderd of zou worden verwijderd.

Nog diezelfde maand zijn klagers met verkoopster tot overeenstemming gekomen op een koop-som van € 132.000,- en is op 9 december 2010 de voorlopige koopovereenkomst ten kantore van beklagde getekend. Beklaagde heeft aan klagers een e-mailwisseling tussen hem en de gemeente L overhandigd die had plaatsgevonden naar aanleiding van de mogelijke vervuiling van eerdergenoemd kadastraal perceel (sectie G, nummer 4368) en deze mail gehecht aan de voorlopige koopakte.

2.3 Op 6 mei 2011 ontvingen klagers van de zijde van de gemeente L een brief met de mededeling dat er op (een deel van) het gekochte een zware verontreiniging in de bodem aanwezig was. Dit was voor klagers een donderslag bij heldere hemel omdat zij in de veronderstelling verkeerden dat op het gekochte geen enkele aantekening ter zake van grondverontreiniging rustte, zoals beklagde hen had meegedeeld.

2.4 In een rechtstreeks contact tussen klagers en de gemeente L bleek dat de e-mailcorrespondentie, zoals door beklagde aan klagers overhandigd en aan de voorlopige koopakte gehecht, niet volledig was en dat er sprake zou zijn van zware verontreiniging in de bodem van het kadastrale perceel gemeente H, sectie G, nummer 2140.

2.5 De volledige tekst van de door de bodemmedewerker M. van E van de gemeente L aan (het

kantoor van) beklagde gezonden bericht luidt:

“ Geachte mevrouw S,

Ter plaatse van M 132 is sprake van sterke bodemverontreiniging in de ondergrond (dieper dan één meter). Bijgaand ontvangt u op uw verzoek gegevens met betrekking tot dit adres. Het betreft:

- beschikking ernst en urgentie bodemverontreiniging (d.d. 10-08-2004);*
- brief m.b.t. bevel en kostenverhaal bij bodemonderzoek en –sanering (d.d. 03-11-2010).*

De beschikking wijst – op basis van de onderliggende onderzoeken – uit dat er geen sprake is van risico’s voor mensen, planten en dieren. Het risico op verspreiding van de verontreiniging via het grondwater is inmiddels ondervangen door de aanleg van een installatie waarmee het grondwater wordt gereguleerd. Bijgaande brief betreft een standaard schrijven dat kan helpen bij het juist inschatten van de gevolgen van de bodemverontreiniging.

Op het perceel HZM G 4368 rust een aantekening. Dit is het gevolg van het feit dat op het kadastrale perceel waaruit dit perceel is ontstaan (HZM G 4339) een dergelijke aantekening rustte. Na splitsing is de aantekening automatisch op alle hieruit ontstane percelen terechtgekomen. Ik heb e.e.a. nagezocht en het blijkt dat de aantekening voor perceel 4368 niet terecht is. Daarom ga ik in gang zetten dat deze aantekening van het betreffende perceel wordt afgehaald.

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u echter nog vragen / opmerkingen hebben dan kunt u uiteraard altijd contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,”

2.5 Door beklagde is aan klagers een bericht overhandigd, als ware het afkomstig van de gemeente L, met slechts de laatste twee alinea’s. De eerste twee alinea’s waren weggeknipt. Dit aldus gewijzigde bericht is aan de voorlopige koopakte gehecht.

3. De klacht

3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in, dat beklagde:

- in essentiële informatie van de zijde van de gemeente L heeft geplakt en geknipt, waardoor voor klagers een onvolledig en onjuist beeld ontstond ter zake van de hoedanigheid van het gekochte.
- niet aan zijn informatieverplichtingen heeft voldaan en voor klagers belangrijke informatie heeft achtergehouden.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde stelt bij de bezichtiging samen met klagers alle hem bekende informatie over de bodemverontreiniging in de bewuste wijk A-Oost te L te hebben gegeven en klager heeft verteld dat de verontreiniging is veroorzaakt doordat de gemeente L bij het bouwrijp maken van de wijk gebruik heeft gemaakt voor de ophogingen van verontreinigd slib.
In 1998 is de wijk gesaneerd en zijn de bodemlagen van de tuinen en groenstroken ontgraven. Voorts heeft beklagde meegedeeld dat klagers rechtstreeks contact konden opnemen met de gemeente L voor nadere informatie en ook dat klagers bij het Kadaster zouden kunnen nagaan of er publiekrechtelijke beperkingen waren.
- 4.3. Naar het oordeel van beklagde is de aan klagers gegeven informatie juist geweest. Voor het tekenen van de koopakte heeft klager de inschrijvingen met betrekking tot het perceel gemeente H, sectie G, nr. 2140 gecontroleerd en er waren toen geen publiekrechtelijke beperkingen.

Met betrekking tot het perceelsnummer 4368 heeft de kantoorgenote van beklagde, mevrouw Y. S, contact gehad met de gemeente waar zij vernam dat de aangegeven publiekrechtelijke beperkingen niet juist waren en dat er zorg voor zou worden gedragen dat die beperking van het perceel zou worden afgehaald.
Dit alles heeft beklagde aan klagers meegedeeld en op 22 november 2010 kwam de koopovereenkomst tot stand. Aan de voorlopige koopakte heeft beklagde een gedeelte gehecht van de mail van 3 november 2010 van de heer M. van E van de gemeente L..
- 4.4. De juridische levering van het gekochte heeft plaatsgevonden op 1 februari 2011, waarna op 6 mei 2011 kopers een brief van de gemeente L zouden hebben ontvangen met de mededeling dat op het perceel 2140 een beperking zou zitten vanwege bodemverontreiniging; beklagde is met deze brief niet bekend.
- 4.5. Dat beklagde niet de gehele e-mail van de heer Van E van gemeente L heeft overgelegd is te verklaren uit het feit dat het met name ging om de eventuele beschikking die op perceel 4368 was ingeschreven. Ten tijde van de verkoop was er geen beschikking ingeschreven voor perceel 2140; er was geen kadastrale aantekening. Beklaagde kon niet voorzien dat er op 6 mei 2011 alsnog een beschikking zou worden ingeschreven door de gemeente.
Hierover spreekt de heer Van E van de gemeente L ook niet in zijn mail van 3 november 2010. Ten slotte merkt beklagde op dat het adres M 132 niet genoemd staat in de beschikking A-Oost van 10 augustus 2004 die door de heer Van E als bijlage bij zijn mail was bijgevoegd; door een kennelijke verschrijving stond daar het adres "M 32" genoemd.
- 4.6. Beklaagde legt tenslotte een brief over van de gemeente L aan de makelaardij H van 9 september 2010 met betrekking tot het object M 132.
Uit die brief blijkt dat met betrekking tot de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen op onroerende zaken (WKPB) er geen beperkingen zijn te melden.

Beklaagde ontkent anders te hebben gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar A. S. te L die aangesloten lid is van de Vereniging. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. Van een professionele dienstverlener als een makelaar, aangesloten lid van de Vereniging, mag een koper een hoge mate van zorgvuldigheid en nauwkeurigheid verwachten. Door beklaagde is aan de voorlopige koopakte een e-mail gehecht van de gemeente L van 30 november 2010 met betrekking tot bodeminformatie van het perceel M 132. Deze e-mail is gericht aan het mailadres van beklaagde. Samengevat zou volgens beklaagde uit het aangehechte bericht blijken dat de betreffende medewerker van de gemeente onderzoek had gedaan en dat de aantekening zoals die rustte op het perceel G 4368 niet juist was en dat hij zou bewerkstelligen dat deze aantekening van het betreffende perceel zou worden doorgehaald.
- 5.3. Uit een door klagers overgelegde kopie van het betreffende e-mailbericht, dat zij van de medewerker van de gemeente L ontvingen, blijkt echter dat alleen de laatste twee alinea's van het verzonden e-mailbericht door beklaagde aan de voorlopige koopakte zijn aangehecht en dat door enig knipwerk de voorgaande alinea's zijn verwijderd.

Deze alinea's betroffen de mededeling dat er ter plaatste van de M 132 sprake zou zijn van sterke bodemverontreiniging in de ondergrond.

Met betrekking tot die bodemverontreiniging zond de gemeente aanvullende informatie toe waaronder een brief van 3 november 2010 met betrekking tot een bevel en kostenverhaal bij bodemonderzoek en bodemsanering.

- 5.4 De Raad rekent het beklaagde ernstig aan dat hij deze informatie heeft weggeknipt en voor klagers heeft achtergehouden. Wat ook zij van al dan niet bekende openbare inschrijvingen op het moment van de verkoop, beklaagde had deze informatie niet aan klagers mogen onthouden. Klagers hadden dan zelfstandig enig nader onderzoek kunnen doen en (wellicht) dezelfde gevolgtrekkingen als beklaagde kunnen maken, of kunnen besluiten geen risico te willen nemen en af te zien van de aankoop.

Door te handelen als hij in feite heeft gedaan heeft beklaagde aan klagers deze afwegingsmogelijkheid onthouden.

Hiermee heeft beklaagde zijn informatieverplichtingen jegens klagers geschonden en heeft hij door te knippen in de aan hem toegezonden e-mail anders gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

- 5.5 Hetgeen beklaagde ter verontschuldiging aanvoert passeert de Raad. De e-mail hield een waarschuwing in die beklaagde niet op grond van eigen overwegingen aan klagers had mogen onthouden.
- 5.6 De Raad acht de beide klachtonderdelen gegrond en oordeelt het handelen van beklaagde in ernstige mate in strijd met wat een behoorlijk makelaar betaamt. Hij zal uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1 De Raad verklaart de beide klachtonderdelen gegrond.
- 6.2 De Raad legt aan beklaagde op een boete van € 7.500,-- te betalen aan de Vereniging binnen zes weken nadat deze beslissing onaantastbaar zal zijn geworden.
- 6.3 De Raad bepaalt dat daarvan een bedrag van € 3.500,-- voorwaardelijk wordt opgelegd en niet zal behoeven te worden voldaan indien beklaagde niet binnen een termijn van twee jaren nadat deze klacht onaantastbaar zal zijn geworden, niet opnieuw handelt in strijd met de Erecode, de Statuten of Reglementen van de Vereniging.
- 6.4 De Raad bepaalt dat beklaagde de kosten vallend op de behandeling van deze klacht tot een bedrag van € 2.350,-- voor zijn rekening dient te nemen en te voldoen aan de Vereniging binnen zes weken nadat deze beslissing onaantastbaar zal zijn geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 28 oktober 2011 door mr. B. van den Bosch, voorzitter,
P.J. de Jong, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 21 december 2011.