

## **Beweerdelijk onjuiste voorlichting aan koper. Persoonlijk gebruiksrecht.**

*Klager is de buurman van het object dat beklagde verkoopt. Tussen klager en diens buurman zijn destijds afspraken gemaakt over het gebruik van de deur in de erfscheiding tussen beide percelen en over het gebruik van een stukje grond van klager. Het betreft hier geen zakelijk recht. Nadat de koper het buurhuis van klager heeft betrokken, wordt klager door deze benaderd over verdergaand gebruik van de strook grond en de deur. Klager is daardoor onaangenaam getroffen. Hij verwijt beklagde dat hij de koper onvoldoende heeft ingelicht dat zijn voorganger slechts een persoonlijk gebruiksrecht had. De raad acht dit verwijt onterecht.*

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

de heer **A. van M.**, wonende te V klager,

tegen

de heer **E. van D.**, lid van de vereniging, kantoorhoudende te V de makelaar.

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

- 1.1. Klager heeft bij brief van 22 december 2014 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 12 februari 2015 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 4 maart 2015 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Aan het dossier is toegevoegd een brief van klager van 12 april 2015, waarin hij aankondigt niet te zullen verschijnen op de mondelinge behandeling.
- 1.4. Ter zitting van 15 april 2015 van de Raad van Toezicht is verschenen:
  - de makelaar, niet in persoon, maar vertegenwoordigd door zijn broer H. van D., door de makelaar schriftelijk gemachtigd.
- 1.5. Ter zitting is door de makelaar nog een verklaring overgelegd van ene K te V.
- 1.6. De makelaar is door de Raad van Toezicht gehoord en heeft zijn standpunten nader toegelicht. Klager heeft een pleitnotitie ingediend als bijlage bij zijn hiervoor genoemde brief van 12 april 2015.

### **2. De feiten:**

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Het kantoor van de makelaar, in de persoon van zijn broer H. van D., trad vanaf medio 2012 op als verkopend makelaar bij de verkoop van het woonhuis aan de H-straat 46 te V.
- 2.3. Op 27 juli 2012 is een koopovereenkomst tot stand gekomen betreffende deze woning.
- 2.4. Tussen de verkopende eigenaren van H-straat 46, de opdrachtgevers van de makelaar, en klager, bewoner en eigenaar van het naastgelegen woonhuis aan de H-straat 44, zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de deur in de schutting tussen de beide percelen en het gebruik maken van de grond van klager door de bewoners van nummer 46, vastgelegd in een overeenkomst d.d. 21 november 2011. Het betreft hier een persoonlijk recht. Wegens conflicten over het gebruik en om daaromtrent duidelijkheid te scheppen is terzake op 27 augustus 2012 een vast-stellingsovereenkomst gesloten door de klager, de makelaar en diens opdrachtgevers.
- 2.5. De eigendomsoverdracht van nummer 46 heeft op 17 september 2012 plaatsgevonden.
- 2.6. In de periode daarna is toch een conflict ontstaan tussen de kopers van de woning van H-straat 46, de voormalige eigenaren en klager. De nieuwe eigenaren van nummer 46 hebben klager benaderd om de toegang te mogen verbreden, zodat zij (ook) met een auto de achterzijde van hun woning via de oprit van klager zouden kunnen bereiken, terwijl klager juist ieder gebruik van zijn terrein door de burens wilde vermijden.
- 2.7. Dit conflict heeft uiteindelijk geleid tot een tweede vaststellingsovereenkomst, die op respectievelijk 30 augustus, 2 september en 7 september 2013 is ondertekend door partijen de klager, de makelaar en diens opdrachtgevers.
- 2.8. Ook na het sluiten van de vaststellingsovereenkomst hebben zich nog conflicten tussen klager en de bewoners van nummer 46 voorgedaan omtrent het gebruik van de deur in de schutting.

### 3. **De klacht:**

- 3.1 Klager verwijt de tussen hem en zijn nieuwe burens ontstane conflicten aan de makelaar. Naar het oordeel van klager heeft de makelaar in het kader van de verkooponderhandelingen onvoldoende duidelijk gemaakt dat de vorige bewoners

van perceel 46 slechts op persoonlijke titel gebruik konden maken van het terrein van klager en dat klager dat gebruik ten opzichte van opvolgende eigenaren uitdrukkelijk niet wenste. Dit blijkt, aldus klager, uit het feit dat de kopers van nummer 46 toch in contact zijn getreden met klager om juist in uitgebreidere vorm dan hun voorgangers van zijn grond gebruik te maken. Juist om dit soort geschillen met toekomstige bewoners te voorkomen, heeft klager destijds meegewerkt aan de levering van een strookje grond aan zijn (vorige) burens, waarbij aanvullende afspraken zijn gemaakt.

#### 4. **Het verweer:**

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar stelt zich op het standpunt dat hij de kopers van nummer 46 adequaat en afdoende heeft voorgelicht over de toestand van de erfgronden en het feit dat de toenmalige eigenaren - de opdrachtgevers van de makelaar - slechts op basis van een persoonlijk recht gebruik konden maken van het terrein van hun buurman, zijnde klager. De makelaar beroept zich op de door zijn opdrachtgevers ingevulde verkoopvragenlijst, die hij ook in het geding heeft gebracht, waarbij zowel onder nummer 3 als onder item 7 uitdrukkelijk is opgemerkt dat er sprake is van persoonlijk gebruik van respectievelijk de doorgang en de poort aan de rechterzijde van het perceel, dat wil zeggen de grens met het perceel van klager. Voorts wijst de makelaar ook op de aankomstitel van zijn opdrachtgevers, die de woning op nummer 46 in juni 1998 hebben verworven, waarin geen enkele melding wordt gemaakt van een zakelijk recht. Zoals gebruikelijk was deze aankomstitel beschikbaar voor de kopers van nummer 46 en is die ook door de notaris geraadpleegd bij het opstellen van de akte van levering, waarbij nummer 46 werd geleverd aan de huidige eigenaren. De makelaar geeft aan dat zowel de notaris als de koper van nummer 46 hebben bevestigd dat de makelaar naar hun oordeel aan zijn meldingsplicht heeft voldaan. Aldus ontbreekt naar het oordeel van de makelaar aan de klacht iedere feitelijke onderbouwing. De kopers van nummer 46 waren exact van de toestand op de hoogte.
- 4.3. De makelaar wijst erop dat het de kopers van perceel 46 uiteraard volkomen vrij stond om met klager in contact te treden om te bezien of er met hem ook voor hen een regeling getroffen kon worden, zodat zij gebruik konden maken van de zijdeur in hun schutting. Dat daarover blijkbaar een conflict is ontstaan kan de makelaar niet worden verweten. Zijn taak was om de kopers op juiste wijze over de feitelijke en juridische toestand in te lichten en van die taak heeft hij zich op juiste wijze gekwetend, getuige ook het feit dat zijn opdrachtgevers noch de kopers daarover klagen.

#### 5. **Beoordeling van het geschil:**

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar E. van D., verbonden aan het makelaarskantoor D Makelaars te V; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 23, Noord West Veluwe. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. Aan de stukken, die aan de raad ter beschikking staan (met name de aankomsttitel van de opdrachtgevers van de makelaar en de verkoopvragenlijst) alsmede uit het geheel ontbreken van enige aanwijzing dat hetzij de vorige, hetzij de huidige eigenaren van H-straat nr. 46 bij de makelaar hebben geklaagd dat zij onjuist of onvoldoende zouden zijn voorgelicht over de toestand met betrekking tot de erfgrans en het gebruik van de oprit van klager, ontleent de raad belangrijke aanwijzingen dat de makelaar zich op juiste wijze van zijn taak tot voorlichting heeft gekweten.
- 5.3. Daartegenover noemt klager geen enkel feit of omstandigheid, waaruit naar het oordeel van de Raad kan worden afgeleid dat de makelaar de kopers op dit punt niet of onvoldoende heeft voorgelicht. De raad vindt het niet onbegrijpelijk dat de nieuwe eigenaren van nummer 46, gegeven de op het moment van de verkoop bestaande toestand, contact hebben gezocht met klager als hun buurman, teneinde te bezien of hij bereid zou zijn opnieuw een regeling over het gebruik van zijn erf te treffen. Dit feit kan de makelaar niet worden verweten en is ook geen omstandigheid, waaruit kan worden geconcludeerd dat de makelaar zijn taak niet juist zou hebben uitgevoerd. Dat klager door het verzoek van zijn nieuwe burens zeer onaangenaam was getroffen, maakt dat niet anders.
- 5.4. Daarbij dient naar het oordeel van de raad te worden meegewogen dat de makelaar optrad voor de vorige eigenaren van nummer 46 en derhalve primair hun belangen moest behartigen. Voorts dient de verkopend makelaar vanzelfsprekend tot op zekere hoogte oog te hebben voor de belangen van de kopers met wie hij immers onderhandelingen voert, maar het behartigen van de belangen van de bewoners van naburige erven behoort niet tot zijn taak.
- 5.5. Maar ook indien de makelaar bij zijn taakuitoefening desondanks rekening had moeten houden met de belangen van klager, is het verwijt van klager dat hij dat niet heeft gedaan op geen enkele wijze door feiten of omstandigheden onderbouwd.
- 5.6. De raad acht de klacht dan ook ongegrond.

## 6. **Uitspraak:**

- 6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. J. van der Hulst, voorzitter, drs. J. Berger MRE, lid en mr. H.R. Quint, secretaris, op 15 april 2015

