

**Mandeligheid van buitenmuur. Informatie aan koper over juridisch geschil met de bureu. Tijdsverloop voor indienen van klacht.**

*Beklaagde is belast met de aankoop van een woning. Aan de buitenmuur van het pand van de klagende buurman is jaren geleden door verkoper een afdak bevestigd waarover ook in het verleden onenigheid is geweest. Beklaagde heeft zijn cliënt van genoemd geschil op de hoogte gebracht. Niet staat vast dat de muur uitsluitend eigendom is van klager en dat geen sprake is van mandeligheid.*

*Klager heeft weliswaar tijd verloren laten gaan voor hij zijn klacht indiende, maar niet zodanig lang dat beklagde in zijn verdedigingsmogelijkheden is geschaad.*

*Naar het oordeel van de raad heeft beklagde in deze kwestie gedaan wat redelijkerwijs van een NVM-makelaar mag worden verwacht.*

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**J.H. R.**, wonende te G,  
klager,

contra:

**B MAKELAARDIJ B.V.**, kantoorhoudende te G,  
beklaagde,

1. De klacht is ingediend bij brief van 3 maart 2014 van klager aan NVM Consumentenvoorlichting. Het verweer van beklagde is vervat in een brief van 4 juni 2014. Klager heeft nadere stukken ingestuurd met datum 21 mei 2014, 25 mei 2014, 15 juni 2014 en 26 juni 2014, welke aan het dossier zijn toegevoegd.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 4 september 2014. Klager was in persoon aanwezig. Beklaagde werd ter zitting vertegenwoordigd door de aan haar verbonden makelaar B. De mondelinge behandeling vond tegelijk plaats met de

mondelijke behandeling van de klacht van klager gericht tegen K. Makelaarskantoor O.G. B.V. te G. Laatstgenoemde werd ter zitting vertegenwoordigd door de aan haar verbonden makelaars W en D.

3. Klager heeft ter zitting verzocht om nadere stukken over te mogen leggen. Deze stukken zijn door de Raad geweigerd. Bij deze beslissing heeft de Raad betrokken dat klager aangaf dat deze stukken betrekking hadden op klagers stelling dat de muur in kwestie zijn eigendom is, en niet op het door de Raad te beoordelen optreden van beklaagde.
4. De klacht van klager komt er, mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad, kort samengevat op neer dat hij beklaagde verwijt dat de aan haar verbonden makelaar B. in 2008 in het kader van zijn optreden als aankopende makelaar van het woonhuis aan de Van I-straat 9 te G
  - 1) de koper niet (voldoende) heeft gewezen op het afdak dat in de jaren '60 in de tuin van het aan te kopen huis aan de buitenmuur van klagers woonhuis is bevestigd, noch op de wens van klager om dat afdak te verwijderen,
  - 2) de koper niet (voldoende) heeft gewezen op zijn eigen informatieplicht ter zake van de juridische situatie ter plaatse van de erfgrans met klagers woonhuis, en
  - 3) zich onvoldoende heeft ingespannen, ook na de koop, om de koper te bewegen het afdak te verwijderen.
5. Het verweer van beklaagde houdt ten opzichte van de als 1) en 2) aangeduide klachtonderdelen in dat zij de koper hierover wel degelijk heeft ingelicht, en alle relevantie informatie waarover zij beschikte aan de koper heeft doen toekomen. Ten aanzien van klachtonderdeel 3) heeft beklaagde aangegeven dat zij geheel onverplicht en om de koper van dienst te zijn heeft deelgenomen aan een bespreking op het kantoor van K., teneinde te bevorderen dat het geschil tussen klager en de koper zou worden opgelost.
6. Mede gelet op het verhandelde ter zitting in de twee gezamenlijk behandelde zaken staat het navolgende vast:
  - a) Beklaagde is in 2008 in opdracht van de heer J opgetreden als aankopende makelaar van het woonhuis aan de Van I-straat 9 te G.
  - b) Verkopers waren de erven van de overleden bewoonster, mevrouw De N.
  - c) De tuin van het aangekochte pand grenst aan het woonhuis van klager aan de P-straat 4. Een buitenmuur van klagers pand fungeert als erfscheiding.
  - d) In de tuin van het aangekochte pand is in het verleden - vermoedelijk in de jaren '60

- van de vorige eeuw - door of namens mevrouw De N een afdak bevestigd aan de buitenmuur van het pand van klager.
- e) Dit afdak is aangebracht voordat klager in de tweede helft van de jaren '80 van de vorige eeuw eigenaar werd van het pand P-straat 4.
  - f) In de verkoopinformatie was vermeld dat er tussen de verkoper en klager een geschil bestond over de juridische status van het afdak, alsmede dat het de wens van klager was dat het afdak zou worden verwijderd.
  - g) De woning is vervolgens aangekocht door J.
  - h) Op initiatief van de makelaar van de verkopers, K., heeft er een ontmoeting plaatsgevonden tussen klager, de koper en makelaar B, verbonden aan beklagde, bij welke gelegenheid partijen over klagers wensen met betrekking tot het afdak hebben gesproken.
  - i) De koper heeft vervolgens besloten de bestaande situatie te handhaven.
  - j) Tussen het najaar van 2008 en december 2013 heeft beklagde van klager over deze kwestie - en naar de Raad begrijpt ook overigens - niets vernomen.
6. De Raad overweegt naar aanleiding van de klacht als volgt.
7. De Raad is van oordeel dat het tijdsverloop tussen de door klager aan zijn klacht ten grondslag gelegde feiten en de datum van indiening van de klacht niet zodanig is dat de Raad ambtshalve zou moeten besluiten de klacht niet inhoudelijk te behandelen vanwege dit tijdsverloop. Beklaagde heeft ook niet aangevoerd dat zij door het tijdsverloop in haar verdediging is geschaad. Gelet hierop zal de Raad de klacht inhoudelijk behandelen.
8. Ten aanzien van klachtonderdelen 1 en 2 (het niet informeren van de koper over het standpunt van klager over het afdak en diens informatieplicht) oordeelt de Raad dat klager niet mocht verwachten dat beklagde als makelaar van de koper zou bewerkstelligen dat zijn probleem werd opgelost. Uit het dossier blijkt dat beklagde aan zijn opdrachtgever heeft overgebracht dat er een juridisch geschil bestond over de status van het afdak, en dat de koper die situatie heeft betrokken bij zijn aankoopbeslissing. Beklaagde heeft naar het oordeel van de Raad dan ook voldaan aan hetgeen in de gegeven situatie redelijkerwijs van een bij een aankoop betrokken NVM makelaar mag worden verwacht.
9. Ten aanzien van klachtonderdeel 3 (niet voldoende actie ondernemen om de koper te bewegen het afdak te verwijderen) oordeelt de Raad dat uit het dossier is gebleken dat beklagde zeker heeft gedaan wat in de gegeven omstandigheden van een NVM

makelaar mocht worden verwacht. Beklaagde heeft in feite meer gedaan dan van haar als bij de aankoop betrokken makelaar mocht worden verwacht door na de eigendomsoverdracht samen met de koper nog een bijeenkomst met klager bij te wonen.

10. Het vorenstaande brengt mee dat het optreden van beklagde naar het oordeel van de Raad niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is geweest en dat de klacht van klager derhalve ongegrond moet worden verklaard.
11. De Raad doet geen uitspraak over geschillen van civielrechtelijke aard. Uit deze uitspraak kunnen dan ook geen conclusies worden getrokken omtrent eigendom, civielrechtelijke aansprakelijkheid, schade en/of oorzakelijk verband.
12. Het klachtgeld van € 100,-- dat klager heeft betaald hoeft niet aan hem te worden gerestitueerd.

**Uitspraak doende:**

Verklaart de klacht ongegrond.

Verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,-- niet zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 30 september 2014,

door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,  
W.F. Klap, lid en  
mr. D.J.A. van den Berg, plaatsvervangend secretaris.

K.R. van der Graaf

D.J.A. van den Berg