

Informatie aan niet-opdrachtgever. Aansluiting nutsvoorzieningen. Bewijslast.

Klager heeft een bouwka­vel gekocht. Beklaagde trad daarbij op voor de verkoper. Klager heeft be­klaagde gevraagd naar de bestaande aansluitingen op de nutsvoorzieningen. Beklaagde heeft daarop geantwoord hierover bij zijn opdrachtgever navraag te zullen doen. Volgens klager heeft be­klaagde daarna telefonisch aan hem doorgegeven dat de kabels voor de nutsaansluitingen tot voor de kavel zouden lopen. Dit bleek echter niet het geval te zijn waardoor de aansluiting op de nutsvoorzieningen voor klager hoge kosten mee zou meebrengen. Beklaagde ontkent de door klager gestelde mededeling te hebben gedaan.

De Raad overweegt dat klager wist dat be­klaagde aan hem doorgaf wat hij van zijn opdrachtgever had gehoord en dat hij e.e.a. niet stoelde op eigen wetenschap, onderzoek of iets dergelijks. Indien de informatie onjuist was, kan be­klaagde daarvoor dan ook niet tuchtrechtelijk aansprakelijk worden gehouden. Daargelaten het vorenstaande is ook niet komen vast te staan dat be­klaagde heeft gezegd wat door klager wordt beweerd. Volgens de algemene regels van het bewijsrecht rust de bewijslast van hetgeen aan zijn klacht ten grondslag ligt, op klager. Nu moet worden vastgesteld dat klager dat bewijs niet zal kunnen leveren, wordt de klacht ongegrond geacht.

Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM geeft uitspraak inzake de klacht van:

De heer B., te B., klager,

tegen:

De heer R., makelaar in onroerende zaken te B., be­klaagde.

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij e-mailbericht van 6 oktober 2015 met bijlagen heeft door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM de heer B. te B., hierna: klager, bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer R., makelaar in onroerende zaken te B. en lid van de NVM, hierna: beklaagde.
- 1.2 Bij brief van 27 november 2015 met één bijlage heeft beklaagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verder ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals van de hierboven genoemde stukken, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Duiven op 19 januari 2016, hebben de partijen hun standpunt mondeling nader toegelicht.

2. De feiten

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

- 2.1 Beklaagde heeft als makelaar van de verkoper een bouwkaavel te koop aangeboden aan de [adres], groot circa 6.000 m² geschikt voor de realisatie van een vrijstaande villa met bijgebouwen, voor een vraagprijs van € 547.500,- k.k.
- 2.2 In de verkoopbrochure heeft beklaagde onder meer vermeld:
“Bijzonderheden
[-----]
 - *Koper dient voor eigen kosten zorg te dragen voor de benodigde nutsaansluitingen.*

[-----]

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat koper niet van een eigen onderzoeksplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, de gemeente of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars.

[-----]”

- 2.3 Klager heeft op 21 augustus 2015 een bod van € 500.000,- op de bouwkevel uitgebracht.
- 2.4 Eveneens op 21 augustus 2015 heeft klager bij beklagde navraag gedaan naar de aan te sluiten nutsvoorzieningen, omdat de aanleg ervan in het buitengebied hoge kosten met zich kunnen brengen. Beklaagde verklaarde daarvan niet op de hoogte te zijn en verkoper, zijn opdrachtgever, ernaar te zullen vragen. Beklaagde heeft dit gedaan en klager teruggebeld.
- 2.5 De verkoper heeft het onder 2.3 genoemde bod van klager aanvaard. Op 2 september 2015 hebben klager en de verkoper de koopakte ondertekend.
- 2.6 Bij e-mailbericht van 1 oktober 2015 heeft klager aan beklagde meegedeeld:
“Na ons gesprek gister avond, reageer ik nu per mail, om zo duidelijk te houden en vast te leggen wat er besproken is tussen jou en mij. Ik heb gemeld dat er niet alle Nutsvoorzieningen voor aan de weg liggen mbt het aangekochte bouwkevel. Dit is woordelijk door jouw aan mij toegezegd dat wel alle voorzieningen aanwezig zouden zijn, om dat dit een voorwaarde voor mij was om een bod te doen.”
- 2.7 Bij e-mailbericht van 2 oktober 2015 om 10:00 uur heeft beklagde aan klager geantwoord:
“Naar aanleiding van uw e-mail d.d. 1 oktober 2015 kan ik u mededelen dat ik mij ervan distantieer wat u in uw e-mail schrijft. In onze brochure bij bijzonderheden staat

aangegeven: Koper dient voor eigen kosten zorg te dragen voor de benodigde nutsaansluitingen. Ik heb aan u doorgegeven dat er alleen een waterput op de bouwkaavel aanwezig is volgens verkoper.”

- 2.8 Bij e-mailbericht van 2 oktober 2015 om 14:11 uur heeft klager aan beklagde bericht:
[-----]
*“Er stond inderdaad in de brochure dat de koper zorg moest dragen voor de benodigde nutsaansluiting, daarom heb ik speciaal aan u gevraagd of de kabels in ieder geval voor het kavel liggen om zo onverwacht hoge kosten in beeld te krijgen, dit was voor een duidelijke voorwaarde, ik heb dan ook diverse getuige die kunnen beamen dat ik u verteld heb dat 1 van de voorwaarden zou zijn om het bouwkaavel te kopen dat de nutsvoorzieningen vooraan de weg zouden liggen.
[----]”*
- 2.9 Blijkens vergunning van 4 december 2015 van de gemeente E. bedragen de kosten van aansluitingen van de kavel op het gemeentelijk riool € 13.576,20. Blijkens de opdrachtbevestiging van Liander bedragen de kosten van de aansluiting van elektriciteit € 4.047,45.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt in dat beklagde in zijn dienstverlening bij de verkoop van de bouwkaavel niet naar eer en geweten en betrouwbaar heeft gehandeld. Op de vraag van de klager of de nutsvoorzieningen voor aan de weg liggen, heeft beklagde, na daarover informatie te hebben ingewonnen bij zijn opdrachtgever, bevestigend geantwoord. Toen aan klager bleek dat het niet het geval was, en klager voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen veel kosten zou moeten maken, heeft beklagde in strijd met de waarheid verklaard te hebben geantwoord dat niet bekend was waar de nutsvoorzieningen precies lagen.
- 3.2 Beklagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende verweer gevoerd.

Naar aanleiding van de vraag van klager over de ligging van de nutsvoorzieningen heeft beklagde bij zijn opdrachtgever navraag moeten doen. Deze heeft hem meegedeeld dat op de kavel een waterput aanwezig is, en dat de villa's aan de [straatnaam] aangesloten zijn op de nutsvoorzieningen, maar niet bekend is waar precies de leidingen liggen.

Beklaagde heeft klager teruggebeld en hem dienovereenkomstig geïnformeerd.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Volgens de eigen verklaring van klager heeft hij beklagde gevraagd naar de ligging van de bestaande nutsvoorzieningen in verband met de aansluiting daarop, heeft beklagde vervolgens zijn opdrachtgever gebeld om daarnaar te informeren en heeft beklagde vervolgens de informatie die hij van zijn opdrachtgever had gekregen, aan hem doorgegeven. Klager wist dus dat beklagde aan hem doorgaf wat hij van zijn opdrachtgever had gehoord en dat hij een en ander niet stoelde op eigen wetenschap, onderzoek, of iets dergelijks. Indien die informatie onjuist was, kan beklagde daarvoor dan ook niet tuchtrechtelijk aansprakelijk worden gehouden.
- 4.2 Daargelaten het vorenstaande staat ook niet vast dat beklagde onjuiste informatie aan klager heeft verstrekt. Volgens klager heeft beklagde gezegd dat de nutsvoorzieningen, waarop klager zou kunnen aansluiten, voor aan de weg liggen; volgens beklagde heeft hij gezegd dat villa's aan de [straatnaam] op de nutsvoorzieningen zijn aangesloten, maar dat niet bekend is waar precies de leidingen liggen. Volgens de algemene regels van bewijsrecht rust de bewijslast van hetgeen aan zijn klacht ten grondslag ligt, op klager.
- 4.3 Klager heeft aangevoerd dat diverse getuigen kunnen verklaren over hetgeen hij telefonisch aan beklagde heeft verteld. Ter zitting heeft klager nader verklaard dat de getuigen niet kunnen verklaren over hetgeen beklagde, nadat hij zijn opdrachtgever naar de ligging van de nutsvoorzieningen had gevraagd, telefonisch aan klager heeft teruggemeld. Er moet derhalve worden vastgesteld, dat op klager weliswaar de bewijslast rust van hetgeen besproken is, maar dat klager dat bewijs niet zal kunnen leveren, zodat een bewijsopdracht niet tot een voor klager positief resultaat zal kunnen leiden. Bij deze stand van zaken moet de klacht ongegrond worden geoordeeld.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM: verklaart de klacht tegen de beklagde ongegrond.

Aldus gewezen door mr.O. Nijhuis, voorzitter, drs. J. Berger, lid en mr. K. van der Meulen,

lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 29 februari 2016.