

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE
VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN
NVM.**

Afwijkingen tussen erfscheidingen en perceelsgrenzen. Misverstand bij koper.

Klager koopt met behulp van een aankoopmakelaar een pand dat bij beklaagde in portefeuille is. In de verkoopdocumentatie staat dat de erfscheidingen niet de werkelijke situatie weergeven. Tijdens de bezichtiging door klager komen deze afwijkingen ter sprake. Bij het transport parafeert klager een kadastrale kaart van de situatie.

Als klager naast zijn schuur een overkapping voor zijn caravan wil bouwen, komt hij tot de ontdekking dat dat niet kan omdat hij dan op grond van zijn buurman komt. Dan blijkt dat bij klager een misverstand is gerezen over de eigendomssituatie. Hij verwijt makelaar-verkoper onjuiste informatie.

De raad van toezicht acht de klacht ongegrond. De verkoopdocumentatie was duidelijk. Als voor klager het stuk grond essentieel was, dan had het op zijn weg gelegen, desnoods nog tijdens het transport, duidelijkheid te verkrijgen. Klager had bovendien een eigen makelaar.

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

de heer **A.J. van D.**, wonende te Cl,

klager,

tegen

mevrouw **I. G.**, aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te E,

de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 13 juli 2016 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 25 augustus 2016 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 16 september 2016 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 9 november 2016 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager, bijgestaan door zijn dochter mevrouw K.M. van D.
 - de makelaar, vergezeld van haar medewerker de heer H.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

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. Klager was geïnteresseerd in de aankoop van een woonhuis met ondergrond aan V-pad 14b te C. Het kantoor van de makelaar had opdracht te bemiddelen bij de verkoop van dit pand. De heer H, medewerker van het kantoor van de makelaar, heeft het object met klager bezichtigd op 27 juli en 4 augustus 2015. Daarbij is met name ook aandacht besteed aan de erfgronden, omdat die niet geheel parallel liepen met de in het terrein aanwezige erfscheidingen.
- 2.3. Op de vragenlijst, die door, althans met, de toenmalige eigenaren van het object is ingevuld in het kader van de voorgenomen verkoop, is aangegeven dat er afspraken zijn gemaakt over de aangrenzende percelen, waardoor de terreinafschieding-en afwijken van de kadastrale eigendomsgrenzen, met als gevolg dat de toenmalige

eigenaren grond van derden in gebruik hadden (vragenlijst onderdeel 1 sub b, c en e).

- 2.4. Op 1 oktober 2015 is bij de notaris het koopcontract getekend. Aan die koop-overeenkomst is een kadastrale kaart gehecht, die door beide partijen is gepara-feerd.
- 2.5. Nadat klager het huis had betrokken, werd hem door de buurman duidelijk ge-maakt dat zijn plannen om naast de tot het object behorende schuur een overkap-ping te plaatsen voor zijn caravan, niet zouden kunnen worden uitgevoerd, omdat die overkapping (deels) op grond zou komen, die eigendom is van de buurman.
- 2.6. Klager heeft zich ter zake tot het kantoor van de makelaar gewend, daarbij gead-viseerd door de Vereniging Eigen Huis. Er zijn diverse gesprekken gevoerd en er is een kadastrale meting uitgevoerd, maar tot een oplossing heeft dit niet geleid.

3. De klacht:

- 3.1 Klager is van mening dat de makelaar, althans de heer H, onvolledig en onzorg-vuldig is geweest in zijn berichtgeving aan klager over de exacte omvang van het door hem gekochte perceel en de ligging van de erfgrenzen. Daardoor is klager in de veronderstelling gebracht dat er sprake was van een uitruil van grond, met dien verstande dat aan de achterzijde van de woning grond is vervallen, maar die aan de zijkant erbij is gekomen. Klager is aldus in de veronderstelling gebracht dat de kadastrale grenzen, zoals aangegeven op de kaart die aan de koopovereenkomst is gehecht, niet de werkelijke situatie weergaf. Dit was voor klager essentieel, omdat hij juist aan de zijkant van de woning, op het extra stuk grond, zijn caravan wilde stallen en daartoe een overkapping wenste te realiseren. Nu achteraf is gebleken dat de betreffende grond wel degelijk eigendom is van de buurman, en slechts aan klager en zijn rechtsvoorgangers in gebruik is gegeven, kan klager zijn plannen niet verwezenlijken. Weliswaar heeft de makelaar nog een poging ondernomen om de buurman te bewegen tot verkoop van het stukje grond, maar die was daar-toe niet bereid.
- 3.2. Klager verwijt de makelaar dan ook misleidende, althans onjuiste

informatiever-strekking omtrent het object, waarin klager geïnteresseerd was. Klager stelt dat hij, indien hij van de werkelijke toestand op de hoogte was gebracht, het betreffende object niet had aangekocht, althans niet voor dezelfde prijs.

4. Het verweer:

4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

4.2. De makelaar betreurt dat er blijkbaar een misverstand is ontstaan over de exacte perceelsgrootte van het onderhavige object. De makelaar geeft aan dat in het kader van de bezichtigingen is aangegeven dat er een extra stukje grond in gebruik is. De makelaar betwist dat tijdens de bezichtigingen de indruk is gewekt dat dit stukje tot het object zou behoren in die zin dat klager daarvan ook eigenaar zou worden. Bovendien blijkt daarvan niets uit de relevante documentatie.

4.3. De makelaar wijst in dat verband op de kadastrale kaart, die aan de koopovereenkomst is gehecht en waarop verkopers en klager hun paraaf hebben gezet: daarop staan de kadastrale grenzen juist aangegeven. Deze kaart maakte overigens ook deel uit van de aan klager verstrekte verkoopdocumentatie. Ter gelegenheid van de ondertekening van de koopovereenkomst heeft de verkoopster er expliciet op gewezen waar de perceelsgrenzen lopen.

4.4. De makelaar wijst er voorts op dat klager een aankoopmakelaar in de hand heeft genomen die verder geen vragen heeft gesteld over de kadastrale grenzen en de erfafscheidingen.

4.5. Uit dit alles heeft de makelaar geconcludeerd dat de situatie klager voldoende duidelijk was.

4.6. De makelaar geeft tenslotte aan dat hij geprobeerd heeft om, nadat het misverstand was gebleken, op zo goed mogelijke wijze een oplossing daarvoor te vinden. Dat geen oplossing is gevonden waarmee klager zich kan verenigen, kan de makelaar niet worden verweten. Gegeven de erfgronden acht de makelaar het begrijpelijk dat de buurman niet bereid is het betreffende stuk grond definitief ter beschikking te

stellen aan klager en/of hem de eigendom daarvan te verschaffen.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar G, verbonden aan het makelaarskantoor H Makelaars te E; dit is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad van Toezicht stelt voorop dat de makelaar, die handelde in opdracht van de verkopers van het onderhavige object, primair de belangen van die verkopers diende te behartigen en niet die van klager. Uiteraard betekent dat niet dat de makelaar de belangen van klager mocht verwaarlozen, maar in dat kader mocht de makelaar wel meewegen dat klager een aankopend makelaar in de arm had genomen.
- 5.3. De Raad van Toezicht meent dat niet is aangetoond dat op enigerlei wijze door de makelaar, althans de heer H, onjuiste of onvolledige informatie aan klager is verstrekt. Omtrent hetgeen zich tijdens de bezichtigingen heeft afgespeeld, verschillen partijen van mening. De exacte gang van zaken is daarbij voor de Raad niet te achterhalen. De Raad stelt vast dat, waar de makelaar stelt slechts te hebben aangegeven dat sprake was van het gebruik van een stukje grond dat in eigendom toebehoorde aan de burens, klager heeft begrepen dat er een uitruil had plaatsgevonden, zodat hij eigenaar van dat stukje zou worden. De raad stelt vast het door de voormalige eigenaren/verkopers ingevulde vragenformulier uitdrukkelijk vermeldt dat er aan de zijkant van het perceel een stukje grond *in gebruik* is van derden, waardoor de terreinafscheidingen afwijken van de kadastrale eigendoms-grenzen. Voorts acht de raad van belang dat de kadastrale kaart, zoals die aan de koopovereenkomst is gehecht en door beide partijen geparafeerd, de juiste toestand weergeeft. Omdat aldus geen stukken voorhanden waren waaruit bleek dat het meergenoemde stukje grond tot het verkochte behoorde, maar eerder het tegendeel, had het naar het oordeel van de raad op de weg van klager gelegen daaromtrent, ten laatste bij het ondertekenen van de koopovereenkomst, zekerheid te krijgen en ervoor te zorgen dat ieder misverstand daarover zou zijn uitgesloten. Dat geldt des te sterker, nu

klager aangeeft dat juist het betreffende stukje grond voor hem van essentieel belang was in verband met zijn voornemen daar zijn caravan te stallen.

- 5.4. Aldus acht de Raad niet aangetoond dat de makelaar onjuiste, onvolledige of ondeugdelijke informatie aan klager heeft verschaft omtrent de perceelsgrenzen. Zeker nu klager zelf een aankopend makelaar heeft ingeschakeld, treft de make-aar naar het oordeel van de raad voorts geen tuchtrechtelijk verwijt dat hij bij het tot stand brengen van de onderhavige koopovereenkomst niet heeft gemerkt dat er bij klager blijkbaar een misverstand bestond over de exacte omvang van het door hem gekochte perceel. De makelaar treft naar het oordeel van de Raad dan ook geen tuchtrechtelijk verwijt.
- 5.5. De Raad van Toezicht acht de klacht ongegrond.

6. Uitspraak:

- 6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, op 9 november 2016.

mr. W.J.B. Cornelissen
voorzitter

mr. H.R. Quint
secretaris