

**Geen nieuwe producties ter zitting inbrengen. Informatie aan gegadigden en aan kopende collega-makelaar over juridisch geschil met de burens. Juridische positie van partijen (Mandeligheid van muur of niet).**

*(Zie ook CR 15/2562)*

*Een goede procesorde vergt dat tijdig stukken worden ingediend en dat dit niet pas ter zitting geschiedt.*

*Beklaagde is belast met de verkoop van een woning. Aan de buitenmuur van het pand van de klagende buurman is jaren geleden door zijn opdrachtgever een afdak bevestigd waarover ook in het verleden onenigheid is geweest. Klager verwijt verkopend makelaar dat deze belangstellenden onvoldoende over het geschil inlichtte, dat hij pas na de verkoop een bijeenkomst belegde om over het geschil te praten en dat hij steeds uitging van een onjuiste juridische situatie met betrekking tot de buitenmuur.*

*De Centrale Raad constateert dat beklagde alle belangstellenden en zijn collega-makelaar die voor de koper optrad, van genoemd geschil op de hoogte gebracht. Dat hij een sessie organiseerde om over het geschil te overleggen, was geen verplichting. De makelaar heeft zich terecht nimmer uitgelaten over de juridische positie van betrokkenen.*

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

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

appellant/klager,

tegen

**K MAKELAARSKANTOOR O.G. B.V.**, lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te G,

verweerster in hoger beroep/beklaagde.

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

- 1.1 Bij brief van 3 maart 2014 heeft klager een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Bij brieven van 21 mei, 25 mei, 15 juni en 26 juni 2014 heeft klager aanvullende stukken in het geding gebracht en zijn klacht nader toegelicht.
- 1.2 Bij beslissing van 30 september 2014, verzonden op 30 september 2014, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen het makelaarskantoor ingediende klacht ongegrond verklaard.
- 1.3 Klager is bij brief van 11 november 2014, ontvangen op 11 november 2014, van de beslissing van de Raad van Toezicht in hoger beroep gekomen. In zijn brief van 8 december 2014 zijn de gronden opgenomen. Bij brief van 1 februari 2015 heeft klager nog producties in het geding gebracht, waaronder een van een derde afkomstige verklaring.

- 1.4 Het makelaarskantoor heeft in haar brief van 18 december 2014 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.6 Ter zitting van 10 februari 2015 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;
- klager in persoon;
  - namens het makelaarskantoor H. de W en R. van D.
- Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

## 2. De feiten

In hoger beroep zijn de volgende feiten komen vast te staan.

- 2.1 In juni 2008 krijgt het makelaarskantoor opdracht van de erven van mevrouw De N om te bemiddelen bij de verkoop van het woonhuis gelegen aan de Van I-straat 9 in G. De tuin van dit woonhuis grenst aan een buitenmuur van het aan de P-straat 4 gelegen woonhuis van klager. Enkele tientallen jaren geleden is door de bewoners van het woonhuis aan de Van I-straat 9 een afdak bevestigd aan deze buitenmuur.
- 2.2 In de door de verkopers ingevulde en op 2 juni 2008 ondertekende “Vragenlijst voor de verkoop van een woning” zijn onder meer de navolgende passages opgenomen:

*“Muur v. buurman staat voor de helft op onze grond. Zijn wensen zijn bekend bij makelaar” en “De buurman (P-str. 4) wil graag dat het afdakje verwijderd wordt. Het zit er echter al 39 jaar, ver voordat hij zijn huis kocht. Als een eventuele koper het laat verwijderen, is dat dus geheel op vrijwillige basis.*

*De zijmuur en officiële uitrit zijn in diezelfde tijd met toestemming van de gemeente gebouwd en aangelegd (door de gemeente zelf, er is zelfs een put voor verplaatst en er is ca fl. 1.200,- voor betaald)*

*p.s. Er zat daarvoor ook al een zijmuur, maar die was in slechte staat en is toen vernieuwd.*

*p.s.2: De buurman (R) zegt dat hij “ladderrecht” heeft als hij reparaties aan de zijmuur moet verrichten.”*

- 2.3 Op 15 juni 2008 zendt klager aan het makelaarskantoor een brief waarin hij meedeelt dat hij aan De N zowel mondeling als schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat hij aan haar op basis van een gunst heeft toegestaan om gebruik te maken van zijn buitenmuur en daartoe aan haar geen recht was verleend. Klager vermeldt voorts dat hij (en zijn advocaat) de erven hebben gewezen op hun informatieplicht. Hij stelt voorts dat op de website van het makelaarskantoor relevante informatie met betrekking tot het gebruik van de buitenmuur ontbreekt.
- 2.4 Bij e-mail van 1 augustus 2008 bericht het makelaarskantoor aan klager dat aan alle kandidaat-

kopers is meegedeeld dat klager het op prijs zou stellen wanneer het afdak zou worden afgebroken en deze mededeling ook aan de koper van het woonhuis is overgebracht.

- 2.5 Klager zendt aan de Franstalige koper van het woonhuis, die bij zijn aankoop is begeleid door het in G gevestigde makelaarskantoor B Makelaardij B.V., een in de Franse en Engelse taal gestelde op 1/2 augustus 2008 gedateerde brief waarin hij er onder meer op wijst dat de desbetreffende buitenmuur uitsluitend zijn eigendom is. Klager verzoekt aan de koper om aan hem schriftelijk te bevestigen dat de koper zijn standpunt deelt. Klager zendt een fotokopie van deze brieven ook door aan het makelaarskantoor dat op haar beurt de Franstalige brief doorleidt naar de aankopend makelaar met het verzoek om de brief aan de koper door te sturen.
- 2.6 Klager, de koper, de aankopend makelaar en makelaar van het makelaarskantoor voeren op het makelaarskantoor overleg over het gebruik van de desbetreffende buitenmuur door de koper. De koper besluit om de bestaande situatie te handhaven.
- 2.7 In opdracht van klager stelt de onderneming L Expertises een onderzoek in naar de door klager gestelde vochtoverlast in zijn woonhuis die volgens klager het gevolg is van gebrekkige afwatervoorzieningen, onjuiste detailaansluitingen en bebouwingen op het perceel van onder meer de koper van het woonhuis aan de Van I-straat 9. In haar rapport van 8 december 2014 heeft L Expertises klager ter zake geadviseerd.

### 3. **De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Klager verwijt het makelaarskantoor dat jegens hem tuchtrechtelijk onjuist is gehandeld door:
- a. De koper niet (voldoende) te hebben gewezen op het afdak dat in de jaren '60 in de tuin van het te verkopen woonhuis aan de buitenmuur van klagers woonhuis is bevestigd, noch op de wens van klager om dat afdak te verwijderen;
  - b. Pas na de verkoop een bijeenkomst tussen klager en de koper te organiseren;
  - c. De situatie steeds juridisch onjuist te duiden, doordat werd uitgegaan van de mandeligheid van de betreffende muur terwijl deze muur uitsluitend aan klager toebehoort.
- 3.3 De Raad van Toezicht is van oordeel dat het tijdsverloop gelegen 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 van Toezicht ambtshalve zou moeten besluiten de klacht niet inhoudelijk te behandelen, mede ook omdat het makelaarskantoor niet heeft aangevoerd dat zij door het tijdsverloop in haar verdediging is geschaad. De Raad van Toezicht overweegt voorts dat het makelaarskantoor heeft gesignaleerd dat over de status van het afdak een juridisch geschil bestond en heeft daarover in de verkoopinformatie voldoende informatie verstrekt. Van het makelaarskantoor mocht niet worden verwacht dat dit makelaarskantoor zou bewerkstelligen dat het probleem van klager met betrekking tot het afdak zou worden opgelost. De Raad van Toezicht overweegt daarnaast dat het makelaarskantoor, door na de eigendomsoverdracht een bijeenkomst te organiseren waaraan klager en de koper hebben deelgenomen, in feite meer heeft gedaan dan van haar als verkopend makelaar mocht worden verwacht. De Raad van Toezicht overweegt tot slot dat het verwijt dat het makelaarskantoor de feitelijk bestaande situatie juridisch onjuist zou hebben geïdentificeerd, feitelijke

grondslag mist. De Raad van Toezicht acht de klacht ongegrond en verstaat dat het door klager betaalde klachtgeld van € 100,-- niet aan hem behoeft te worden gerestitueerd.

#### 4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Klager heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Ten overstaan van de Raad van Toezicht heeft geen behoorlijke behandeling van de klacht plaatsgevonden. Aan klager is nauwelijks de gelegenheid geboden om zijn stellingen toe te lichten en deze door middel van overlegging van bewijsstukken te onderbouwen.
- 4.3 Voorafgaande aan de totstandkoming van de koopovereenkomst heeft klager zowel de verkoper als de aankoper makelaar geïnformeerd over zijn standpunt dat sprake was van een niet-mandelige muur en door hem slechts bij wijze van gunst in het verleden toestemming was verleend om daaraan een afdak te bevestigen. De verkoper heeft eenzijdige, onjuiste en misleidende informatie verstrekt met als gevolg dat de koper een woonhuis met een verborgen gebrek heeft gekocht. De makelaars hebben klager ten onrechte en bewust niet de mogelijkheid geboden de aspirant-koper te informeren over de eigendomssituatie met betrekking tot de muur en de daaraan verbonden (juridische) gevolgen. Het makelaarskantoor heeft nagelaten om degelijk en in overleg met klager een onderzoek in te stellen naar alle aspecten van de situatie. Weliswaar is op het makelaarskantoor overleg gevoerd tussen klager, de koper en de beide makelaars, maar dat was een schijnvertoning omdat de koopovereenkomst al was gesloten en klager daarom niet meer de mogelijkheid had om in te grijpen.
- 4.4 Ten aanzien van het afdak kan geen sprake zijn van verjaring aangezien klager al in 1987, maar ook nog twee keer daarna, aan de toenmalige eigenaar van het woonhuis heeft meegedeeld en schriftelijk bevestigd dat het gebruik van de muur was toegestaan op basis van een door hem verleende gunst. De inhoud van de brief van 11 juni 2001 van de juridisch adviseur van De N is daarom onjuist.
- 4.5 Door de bevestiging van het afdak in de muur van klager is schade ontstaan aan zijn woonhuis. In opdracht van klager heeft het bureau L Expertises een onderzoek ingesteld naar deze schade en maatregelen geadviseerd om de problematiek te verhelpen en in de toekomst te voorkomen. Klager begroot de schade vermeerderd met de gebruikskosten van de muur over een periode van vijf jaar op € 9.800,--. Klager maakt aanspraak op vergoeding van schade door het makelaarskantoor.

#### 5. **Het verweer**

- 5.1 Het makelaarskantoor heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Tussen klager en de eigenaar van het woonhuis aan de Van I-straat 9 is een juridisch geschil gerezen over eigendomsverhoudingen. Het makelaarskantoor is niet bevoegd om over een dergelijk juridisch geschil een uitspraak te doen .
- 5.3 De verkoper heeft het makelaarskantoor geïnformeerd over het met klager bestaande conflict.

Het aankopend makelaarskantoor is daarvan op de hoogte gesteld evenals haar opdrachtgever. De koper is van oordeel dat hij volledig is geïnformeerd over het met klager bestaande verschil van inzicht en hij maakt het makelaarskantoor ten aanzien van de daarover verstrekte informatie geen enkel verwijt. Het makelaarskantoor heeft zich tevergeefs nog ingespannen om door middel van overleg te streven naar een regeling in het geschil.

## 6. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 6.1 Na de indiening van de klacht heeft de Raad van Toezicht aan klager de gelegenheid geboden om voorafgaande aan de behandeling ter zitting nadere stukken in het geding te brengen. Niet onbegrijpelijk of onjuist is de beslissing van de Raad van Toezicht om aan klager niet toe te staan om ter zitting nog producties over te leggen. In het kader van een behoorlijke procesvoering dienen producties tijdig te worden ingediend, zodat de wederpartij en de tuchtrechter de mogelijkheid hebben tijdig voor de mondelinge behandeling van de inhoud van die producties kennis te nemen. Alsdan kan de wederpartij nagaan of in reactie daarop aanvullende producties in het geding moeten worden gebracht en kan inhoudelijk op die producties worden gereageerd. Voorts kan de tuchtrechter alsdan nagaan of de producties vragen oproepen die op de mondelinge behandeling aan de orde dienen te komen. Voorts is niet gebleken dat de Raad van Toezicht aan klager geen gelegenheid heeft gegeven zijn standpunt behoorlijk naar voren te brengen. Overigens heeft klager bij dit bezwaar geen belang doordat hij in hoger beroep alsnog die producties in het geding heeft kunnen brengen en zijn standpunt schriftelijk en mondeling verder uiteen heeft kunnen zetten.
- 6.2 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat het makelaarskantoor is opgetreden als verkopend makelaar en uitgangspunt is dat het haar taak was om, zoals Regel 2 van de Erecode voorschrijft, eerst en vooral de belangen van haar opdrachtgever te beschermen en te bevorderen. Klager is ten opzichte van het makelaarskantoor een derde, waarmee het makelaarskantoor niet in een contractuele relatie staat.
- 6.3 De verkopers hebben in de door hen ingevulde “Vragenlijst voor de verkoop van een woning” door middel van de onder 2.2 weergegeven passages het makelaarskantoor geïnformeerd over het door klager ingenomen standpunt met betrekking tot het aan zijn woonhuis bevestigde afdak. In zijn brief van 15 juni 2008 aan het makelaarskantoor heeft klager dit standpunt nog eens toegelicht. Op grond van de zowel door de verkopers als klager verstrekte informatie, aangevuld met de eigen waarneming ter plaatse, heeft het makelaarskantoor voor de vervulling van zijn opdracht jegens de verkopers zich voldoende een beeld kunnen vormen van de door zowel de verkopers als klager aan de orde gestelde problematiek.
- 6.4 Klager heeft het makelaarskantoor in zijn brief van 15 juni 2008 gewezen op de op de verkopers rustende informatieverplichting. Het makelaarskantoor heeft in haar e-mail van 1 augustus 2008 aan klager bericht dat alle kandidaat-kopers en ook de partij die het woonhuis heeft gekocht, zijn geïnformeerd over het standpunt van klager met betrekking tot het afdak. In de door het makelaarskantoor overgelegde e-mail van 3 juni 2014 van de koper aan diens (aankopend) makelaar bevestigt de koper dat hij tijdens de onderhandelingen, die tot de koopovereenkomst hebben geleid, is geïnformeerd over het standpunt van klager met betrekking tot de desbetreffende muur. Nu uit het dossier blijkt dat de koper voorafgaande aan de totstandkoming van de koopovereenkomst op de hoogte was van het met klager bestaande geschil is het onder 3.a opgenomen klachtonderdeel ongegrond.

6.5 Het makelaarskantoor heeft na het tot stand komen van de koopovereenkomst klager en de koper de gelegenheid geboden om op haar kantoor van gedachten te wisselen over het geschil met het doel om te streven naar een oplossing daarvan. Daartoe bestond voor het makelaarskantoor niet een uit de regelgeving van de NVM voortvloeiende verplichting. Het makelaarskantoor was evenmin gehouden om voorafgaand aan de koopovereenkomst een dergelijke bespreking te beleggen. Kennelijk heeft het makelaarskantoor daartoe besloten om in het belang van alle partijen te trachten escalatie van het geschil te voorkomen en een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te bereiken. Dat stond haar vrij. Het onder 3.b opgenomen klachtonderdeel is ongegrond.

6.6 Het onder 3.c opgenomen klachtonderdeel betreft het verwijt dat het makelaarskantoor de situatie steeds juridisch onjuist zou hebben geduid. Het makelaarskantoor heeft aangevoerd dat zij er voor heeft gewaakt om zich uit te laten over de juridische posities van klager en de verkoper/koper.

De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat bij bemiddeling in onroerend goed transacties waarin rechten worden geclaimd en betwist de taak van de verkopend makelaar eerst en vooral is om de van de opdrachtgever verkregen informatie op correcte wijze aan (potentiële) kopers te melden. Dit heeft het makelaarskantoor gedaan. Onder omstandigheden kan van de verkopend makelaar worden verwacht en verlangd dat hij zijn opdrachtgever advies geeft over zijn juridische positie, waarbij in juridisch en/of feitelijke ingewikkelde situaties het advies kan zijn juridische bijstand van een advocaat of andere juridisch geschoolde gemachtigde in te roepen. Over de vraag of een verkopend makelaar tuchtrechtelijk gezien hierin tekort is geschoten kan in de regel alleen de opdrachtgever klagen en niet een derde als klager.

Voorts is de verkopend makelaar niet gehouden die derde te informeren over zijn juridische positie of de door die derde verlangde juridische positie jegens zijn opdrachtgever in te nemen. Als een derde van mening is dat een verkoper zijn rechten (dreigt) te schenden heeft die derde er zelf voor te zorgen dat zijn rechten worden veilig gesteld en dat daarover zondig in een juridische procedure tussen die derde en de verkoper een beslissing wordt genomen. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

## 7. **Slotsom**

7.1 De Raad van Toezicht 's-Gravenhage heeft terecht de klachtonderdelen ongegrond verklaard en het daartegen gerichte beroep dient te worden verworpen.

7.2 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## 8. **Beslissing in hoger beroep**

8.1 Bekrachtigt de beslissing van 30 september 2014 van de Raad van Toezicht 's-Gravenhage en verworpt het daartegen gerichte beroep.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. drs. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J.T. Anema, F.J. van der Sluijs, W. van Haselen, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 13 april 2015.