

Geen nieuwe producties ter zitting inbrengen. Bouwwerk aan erfgransmuur. Informatie aan koper over juridisch geschil met de bureu. Geen informatieplicht aan derde.

(Zie ook CR 15/2561)

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

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. Klager verwijt de aankopend makelaar dat hij zijn cliënt onvoldoende op de hoogte bracht van het geschil over het afdak en zich onvoldoende inspande om zijn cliënt te bewegen het afdak te verwijderen.

De Centrale Raad constateert dat beklagde zijn cliënt van genoemd geschil op de hoogte bracht en deelnam aan onderling overleg om het geschil op te lossen. Hij was niet gehouden de buurman (klager) te informeren 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

B MAKELAARDIJ 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 7 januari 2015 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 B.G. B.
- 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 2008 krijgt het makelaarskantoor opdracht om te bemiddelen bij de aankoop 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 van dit woonhuis 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 In het kader van de onderhandelingen over een mogelijke aankoop van het woonhuis stelt de verkopend makelaar de door de verkoper ingevulde “Vragenlijst voor de verkoop van een woning”, ter hand aan het makelaarskantoor. Tussen de verkopers en de opdrachtgever van het makelaarskantoor wordt overeenstemming bereikt over de aankoop van het woonhuis en zij komen onder meer overeen dat op 2 september 2008 de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.
- 2.4 Klager zendt aan de Franstalige koper van het woonhuis 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 de verkopend makelaar. De verkopend makelaar stuurt op haar beurt de Franstalige brief naar het makelaarskantoor met het verzoek om de brief aan de koper door te sturen.

- 2.5 Klager, de koper en een aan het makelaarskantoor verbonden makelaar voeren op het kantoor van de verkopend makelaar overleg over het gebruik van de desbetreffende buitenmuur door de koper. De koper besluit om de bestaande situatie te handhaven.
- 2.6 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 aan te kopen woonhuis aan de buitenmuur van klagers woonhuis is bevestigd, noch op de wens van klager om dat afdak te verwijderen;
 - b. Door de koper niet (voldoende) te wijzen op zijn eigen informatieplicht ter zake van de juridische situatie ter plaatse van de erfgrans met het woonhuis van klager;
 - c. Zich onvoldoende in te spannen, ook na tot de totstandkoming van de koopovereenkomst, om de koper te bewegen het afdak te verwijderen.
- 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 klager van het makelaarskantoor dat optrad als aankopend makelaar niet mocht verwachten 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 uit het dossier volgt dat het makelaarskantoor aan de koper heeft overgebracht dat over de status van het afdak een juridisch geschil bestond en de koper dit geschil heeft betrokken bij het nemen van zijn aankoopbeslissing. De Raad van Toezicht overweegt tot slot dat geen grond bestaat voor het verwijt dat het makelaarskantoor zich onvoldoende heeft ingespannen om, ook na de totstandkoming van de koopovereenkomst, de koper te bewegen het afdak te verwijderen. 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 verkopend als de aankopend 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 De koper is tijdens de onderhandelingen die tot het sluiten van de koopovereenkomst hebben geleid volledig geïnformeerd over het geschil. In zijn e-mail van 3 juni 2014 aan het makelaarskantoor heeft de koper nog eens uitdrukkelijk bevestigd dat hij reeds in dat stadium volledig op de hoogte was van het standpunt van klager.
- 5.3 De koper heeft met klager overleg gevoerd over een oplossing van het geschil en klager heeft er aanvankelijk mee ingestemd dat het afdak zou worden gehandhaafd onder de voorwaarde dat zou worden zorg gedragen voor het dichtzetten van de boven de luifel aangebrachte loden strip en enkele andere gaten. De opdrachtgever van het makelaarskantoor is nog steeds bereid om overleg te voeren en te streven naar een oplossing van 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 aankopend 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 onder 3.2.a – b opgenomen klachtonderdelen lenen zich voor gezamenlijke behandeling. Uit het dossier volgt dat het makelaarskantoor van de verkopende makelaar de “Vragenlijst voor de verkoop van een woning” heeft ontvangen en de (potentiële) koper al tijdens de onderhandelingen over de aankoop van het woonhuis op de hoogte was van de inhoud daarvan, waaronder de onder 2.2 weergegeven passages. In zijn in deze procedure overgelegde e-mail van 3 juni 2014 bevestigt de koper voorts dat hij al tijdens de onderhandelingen over de aankoop van het woonhuis over het geschil met betrekking tot de muur en het door klager ter zake ingenomen standpunt was geïnformeerd. Hieruit volgt dat de onder 3.2.a – b opgenomen klachtonderdelen feitelijke grondslag missen aangezien het makelaarskantoor de (potentiële) koper heeft geïnformeerd over het geschil en de (potentiële) koper daarmee bekend was. Voor zover de klacht (tevens) inhoudt dat het makelaarskantoor de informatieplicht jegens zijn opdrachtgever (koper) heeft geschonden, is dat niet gebleken terwijl klager als derde daarover niet kan klagen. De beide klachtonderdelen zijn ongegrond.
- 6.4 Het makelaarskantoor heeft gebruik gemaakt van het door de verkopend makelaar genomen initiatief om op diens kantoor met klager en de koper (zijn opdrachtgever) van gedachten te wisselen over het geschil met het doel om te streven naar een oplossing daarvan. Kennelijk heeft het makelaarskantoor besloten om de koper te adviseren om op dat aanbod in te gaan en ook zelf aan dat overleg deel te nemen om in het belang van alle partijen te trachten escalatie van het geschil te voorkomen en een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te bereiken. Het makelaarskantoor was daartoe niet gehouden, maar dat stond haar vrij.
- 6.5 Voorts stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat bij bemiddeling in onroerend goed transacties waarin rechten worden geclaimd en betwist de taak van de aankopend makelaar eerst en vooral is om zijn opdrachtgever (potentiële koper) te informeren over de feitelijke situatie van het aan te kopen pand. Dit heeft het makelaarskantoor gedaan. Onder omstandigheden kan van de

aankopend 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 aankopend 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 koper zijn rechten (dreigt) te schenden heeft die derde er zelf voor te zorgen dat zijn rechten worden veilig gesteld en dat daarover zo nodig in een juridische procedure tussen die derde en de koper een beslissing wordt genomen.

Het voorgaande leidt ertoe dat ook dit klachtonderdeel ongegrond is.

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 verwerpt 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.