

Informatie aan niet-opdrachtgever. Recht van erfpacht gesplitst van bloot eigendom.

Klagers waren geïnteresseerd in een appartement. Uiteindelijk is de aankoop niet doorgegaan omdat klagers er achter kwamen dat er sprake was van een bijzondere situatie. De ontwikkelaars van het appartementencomplex hadden de bloot eigendom van de grond en de daarop gebouwde appartementen gesplitst met als resultaat dat de bloot eigendom bij de ontwikkelaars bleef en t.b.v. de appartementen een erfpachtsrecht in het leven werd geroepen. Klagers menen dat de onderhavige constructie niet deugt en verwijten de verkopend makelaars (beklaagden) dat zij hen onvoldoende hebben geïnformeerd. De Raad kan niet tot de conclusie komen dat de onderhavige constructie niet zou "deugen", en derhalve evenmin dat beklagden hieraan geen medewerking hadden mogen verlenen. De beschrijving van het appartement op Funda had wat betreft het punt van de eigendom wel beter moeten. Van de gemiddelde verkoper kan niet worden verwacht dat de vermelding "voormalig particulier erfpacht" betekent dat niet zonder meer sprake is van "volle eigendom", maar van de hiervoor genoemde constructie. Vast staat echter, dat in het eerste contact tussen beklagden en de makelaar van klagers, mededeling is gedaan van de onderhavige, in Amsterdam bedachte en aldaar niet voor het eerst toegepaste constructie, en dat daarbij is meegedeeld dat daarover meer informatie kan worden gegeven door de notaris, met wie vervolgens door klagers uitvoerig is gecorrespondeerd. Naar het oordeel van de Raad kan onder deze omstandigheden niet worden gezegd dat beklagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld.

De loop van de procedure

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, Afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna de Vereniging) heeft kennisgenomen van een klacht van mevrouw Mr V., Mr V. en Ir V., wonende te V. en R., hierna te noemen: "klagers", gericht tegen de makelaardij-onderneming S., gevestigd te A., alsmede tegen de heer G. en de heer H., beiden verbonden aan makelaarskantoor S., hierna te noemen: "beklaagden".

De klacht van klagers is binnengekomen bij de Raad bij brief d.d. 9 september 2010. Beklaagden hebben hierop gereageerd bij brief van 3 december 2010. Vervolgens hebben klagers gerepliceerd bij brief van 19 december 2010, waarna beklagden hebben gedupliceerd bij brief van 13 januari 2011.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad op 13 april 2011 zijn klagers in persoon verschenen. Van beklaagden is in persoon verschenen de heer H., bijgestaan door mr. D., advocaat te A.

DE FEITEN

Beklaagden hebben een appartementsrecht inzake een woning aan de [adres]te koop aangeboden, hierna te noemen: "het appartement", onder meer via Funda. Als bijzonderheid van het appartement is daarbij vermeld:

"Eigen grond (voormalig particulier erfpacht)"

Tevens is vermeld:

"Eigendomssituatie Volle eigendom"

Klagers zijn in onderhandeling getreden inzake de aankoop van het appartement via de in hun opdracht werkende makelaar mevrouw K., verbonden aan de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor], aangesloten bij de Vereniging.

Partijen zijn tot overeenstemming in het kader van de koop van het appartement gekomen. Deze overeenstemming is bevestigd in de e-mail van mevrouw K. van 12 augustus 2010 aan beklaagden. In deze e-mail is onder meer opgenomen:

"Eigen grond"

Beklaagden hebben op 17 augustus 2010 van de notaris een concept-koopakte ontvangen onder de uitnodiging de koopakte op 18 augustus 2010 te ondertekenen. Klagers hebben hierop om uitstel verzocht met het oog op nadere bestudering van de concept-koopakte.

Tussen notaris en klagers is vervolgens een uitgebreide correspondentie tot stand gekomen. De aanleiding hiervan is geweest de vermelding in de concept-akte inzake het erfpachtsrecht dat door vermenging met de bloot eigendom teniet gaat. De achtergrond hiervan is dat de ontwikkelaars van het appartementencomplex waarvan het appartement onderdeel uitmaakt de bloot eigendom van de grond en de daarop gebouwde appartementen hebben gesplitst met als resultaat dat de bloot

eigendom bij de ontwikkelaars bleef en ten behoeve van de appartementen een erfpachtrecht in het leven werd geroepen.

Op 31 augustus 2010 hebben beklaagden klagers laten weten er geen vertrouwen meer in te hebben dat een koopovereenkomst tot stand zou komen. Tevens is medegedeeld dat het appartement wederom op de markt te koop zou worden aangeboden.

DE KLACHT

De klacht van klagers, zo begrijpt de Raad, houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagden zich niet als goed makelaar hebben gedragen. Hiertoe hebben klagers als klacht naar voren gebracht dat beklaagden het appartement in volle eigendom te koop hebben aangeboden terwijl zij wisten of behoorden te weten dat die volle eigendom niet geleverd kon worden. In ieder geval is de voorlichting door beklaagden verre van compleet geweest. Op grond daarvan, zo menen klagers, hebben beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

DE BEOORDELING

Het standpunt van klagers:

Klagers hebben ter onderbouwing van hun klacht naar voren gebracht dat in de onderhavige situatie sprake is van een bestaand complex op eigen grond dat is gesplitst in appartementsrechten die vervolgens in particuliere erfpacht zijn uitgegeven. **Vervolgens is de bloot eigendom in appartementsrechten gesplitst.** Er zijn daardoor twee verenigingen van eigenaren ontstaan, namelijk van de erfpachters en van de bloot-eigenaren. Erfpacht en bloot eigendom geraken niet in één hand waardoor geen zogeheten vermenging plaatsvindt. Daarnaast is het zo dat de verenigingen ieder een eigen bestuur hebben en de leden van de verenigingen niet identiek zullen zijn. Er ontstaat dus geen volle eigendom, maar iets wat daarop slechts lijkt met alle onduidelijkheid van dien. Klagers menen dat die constructie niet deugt en hebben gewezen op de problemen ten gevolge van deze constructie. Als voorbeelden hebben klagers verder onder meer gewezen op mogelijke financieringsproblemen bij de banken waardoor een appartement onverkoopbaar wordt, onduidelijkheid over de mogelijke vangnetconstructie van de Gemeente A., onduidelijkheid bij een eventuele aanschrijving van gemeentewege, executieproblemen, en de verkoop van het bloot

eigendom aan een onbekende buitenlandse vennootschap. Nu in ieder geval de voorlichting door beklagde verre van compleet is geweest, heeft beklagde tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld. Ook de omstandigheid dat beklagde naar de notaris heeft doorverwezen, kan daarin geen verandering brengen, zo menen klagers.

Het standpunt van beklagde:

Beklaagden hebben als verweer aangevoerd dat de centrale vraag is of enige norm in tuchtrechtelijk opzicht is overschreden. Een makelaar heeft weliswaar verstand van onroerende zaken maar in sommige gevallen heeft hij de specifieke kennis nodig van de notaris. Beklaagden zij zich in het onderhavige geval juist bewust geweest van het feit dat de constructie vragen opriep. Beklaagden hebben, uit hoofde van de zorgvuldigheid, hieraan gevolgen verbonden en ook daadwerkelijk de hulp ingeroepen van de notaris. Die heeft gezegd dat dit appartement op deze wijze kon worden verkocht. Als een deugdelijk geïnformeerde notaris een positief advies afgeeft - tenzij dit evident onjuist is - mag een makelaar daarop vertrouwen. Daarbij komt dat de notaris niet lichtvaardig heeft gehandeld, en, naar blijkt, terecht. Het appartement in kwestie is namelijk verkocht en geleverd aan een derde, en inmiddels vermelden de registers dat het hier volle eigendom betreft. Verder is het zo dat een reguliere bank aan de nieuwe eigenaar een hypothecaire financiering heeft verstrekt. Hierin leest beklagde een bevestiging van de mogelijkheid van deze constructie. Rest de vraag, zo menen beklagden, of zij het appartement op een andere wijze hadden moeten aanbieden. Funda is nu eenmaal een beperkt medium in die zin dat niet een uitvoerige beschrijving op het punt van de eigendom kan worden verschaft. Van belang is evenwel dat bij het eerste contact met de makelaar van klagers direct op de voormalige particuliere erfpacht is gewezen en dat naar de notaris is verwezen. Vervolgens is de discussie "op een ander niveau" terechtgekomen, namelijk dat van de notaris. Dat betekent echter niet dat de makelaar een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, zo menen beklagden.

De beoordeling door de Raad:

De Raad overweegt allereerst dat in artikel 1 van de Erecode van de Vereniging over de handelwijze van de makelaar onder meer staat opgenomen:

'Hij oefent deze (...) betrouwbaar, deskundig (...) uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over (...) zaken'

De Raad stelt vervolgens vast dat de situatie van het appartement afwijkend is. Ook in de juridische literatuur worden inzake deze situatie -waarin een recht van erfpacht is gesplitst van de bloot eigendom- de nodige (rechts)vragen opgeroepen. Het is evenwel niet verboden of juridisch en/of feitelijk onmogelijk een dergelijk appartement te koop aan te bieden, en te leveren. Gebleken is dat een reguliere bank bereid is als hypotheekhouder met betrekking tot het appartement op te treden voor een adspirant-koper nadat beklaagden van de koop afzagen. Daarnaast blijken de registers het appartement als volle eigendom te vermelden. Gelet hierop, kan de Raad niet tot de conclusie komen dat de onderhavige constructie niet zou "deugen", en derhalve evenmin dat beklaagden hieraan geen medewerking hadden mogen verlenen. Hieraan voegt de Raad toe dat voor een definitief antwoord op de vraag of de onderhavige constructie rechtens is, de weg naar de burgerlijke rechter moet worden bewandeld.

Wat betreft de wijze van voorlichting door beklaagden aan klagers is de Raad van mening dat de beschrijving van het appartement op Funda wat betreft het punt van de eigendom beter had moeten zijn. Van de gemiddelde verkoper kan niet worden verwacht dat de vermelding "voormalig particulier erfpacht" betekent dat niet zonder meer sprake is van "volle eigendom", maar van de hiervoor genoemde constructie. Vast staat echter, dat in het eerste contact tussen beklaagden en de makelaar van klagers mededeling is gedaan van de onderhavige, in Amsterdam bedachte en aldaar niet voor het eerst toegepaste constructie, en dat daarbij is meegedeeld dat daarover meer informatie kan worden gegeven door de notaris, met wie vervolgens door klagers uitvoerig is gecorrespondeerd. Naar het oordeel van de Raad kan onder deze omstandigheden niet worden gezegd dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld.

De klacht is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de behandeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klagers inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M.,

Mr R.A.J. van der Linde, Mr J.P. van Harseler, Mw Mr L.C. Klein, J.B. Boerman en P.H. Roos, in aanwezigheid van Mr R. Vos, op 13 april 2011, ondertekend op 16 juni 2011.

Mr R.A.J. van der Linde, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein