

**Ontvankelijkheid. Belangenbehartiging opdrachtgever. Onvoldoende belangenbehartiging.
Bodemverontreiniging.**

Klager heeft via zijn makelaar, beklaagde, een bedrijfsruimte met bovenwoning verkocht. Nog voor de overdracht bleek dat er sprake was van bodemverontreiniging. De koper wenste de woning vervolgens niet meer af te nemen en weigerde de waarborgsom te voldoen. Klager verwijt beklaagde dat hij niet heeft onderkend dat er m.b.t. de onderhavige locatie bij het bodemloket van de provincie bodemverontreiniging geregistreerd stond. Voorts wordt beklaagde verweten dat hij nadat de problemen over de verontreiniging waren ontstaan, te weinig heeft gedaan om de koopovereenkomst alsnog succesvol af te wikkelen. Beklaagde ontkent dat de bodemverontreiniging ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bij het bodemloket bekend was en stelt verder dat klager hem veel te laat op zijn handelwijze heeft aangesproken.

Ondanks het tijdsverloop acht de Raad klager in zijn klacht ontvankelijk. Klager heeft onverwijld na kennisneming van het verweer van de koper dat beklaagde al voor de koopovereenkomst bekend had kunnen zijn met de publicatie over ernstige bodemverontreiniging in het Bodemloket, bij beklaagde navraag gedaan en hem aansprakelijk gesteld. Klager heeft niet onnodig tijd laten verlopen. De Raad verklaart de klachten van klager vervolgens ongegrond. Bij inzage in het bodemloket heeft beklaagde slechts kennis kunnen nemen van een rapportage uit 2000 op grond waarvan de bodemverontreiniging als niet-ernstig werd gekwalificeerd. Er bestond voor beklaagde, in aanmerking genomen de informatie uit 2000 en de verklaring van klager in het opdrachtformulier dat hij niet met de bodemverontreiniging bekend was, geen aanleiding om naast raadpleging van het Bodemloket ook navraag te doen bij de gemeente V. Voorts heeft beklaagde zich, nadat de problemen waren ontstaan, voor klager ingespannen door ondermeer een aanvullende overeenkomst op te stellen en offertes voor nader bodemonderzoek aan te vragen. Onder de onderhavige omstandigheden mocht van beklaagde niet worden verwacht dat hij op eigen initiatief – van een verzoek van klager daartoe is niet gebleken – de koper zou trachten te bewegen de waarborgsom te betalen.

Raad van Toezicht te Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **A.**, wonende te V., klager,

tegen:

de heer **K.**, makelaar in onroerende zaken te V., beklaagde.

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 18 februari 2013 met bijlagen van mr. H., advocaat te V., heeft, door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, de heer A., wonende te V., (hierna: klager) bij de Raad van Toezicht Arnhem (hierna: de Raad) een klacht ingediend tegen de heer K., makelaar in onroerende zaken te V. en lid van de NVM (hierna: beklaagde).
- 1.2 Bij verweerschrift van 13 mei 2013 met bijlagen van mr. W., verbonden aan X N.V., heeft beklaagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, te weten de brieven met bijlagen van 4 april 2013, 2 mei 2013, 5 juni 2013 en 12 augustus 2013 van mr. H., waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 29 augustus 2013, hebben partijen, A. bijgestaan door mr. H. en K. door mr. Z., eveneens verbonden aan X N.V., hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.
- 1.5 Desverzocht heeft mr. H. bij e-mailbericht van 10 september 2013 in het geding gebracht het e-mailbericht van de gemeente V. van 29 april 2008 en het e-mailbericht van de provincie Utrecht van 28 april 2008.

2. De feiten

2.1

Bij op 7 januari 2008 ondertekend opdrachtformulier heeft klager aan beklaagde opdracht gegeven tot dienstverlening bij de verkoop van de onroerende zaak, bestaande in bedrijfsruimte met bovenwoning en grond aan de [adres] (hierna ook: de onroerende zaak).

2.2

Met betrekking tot de onroerende zaak heeft in 2000 een onderzoek naar bodemverontreiniging plaatsgevonden. Blijkens het betreffende rapport van 10 april 2000 was geen ernstige verontreiniging aangetroffen; een nader onderzoek werd niet noodzakelijk geacht.

2.3

Blijkens daarvan opgemaakte akte is op 1 februari 2008 door bemiddeling van beklaagde tussen klager en Y B.V., verder te noemen: “de koper”, een koopovereenkomst tot stand gekomen, met betaling van de waarborgsom van € 25.000,00 op 29 februari 2008 en met eigendomsoverdracht op dezelfde datum.

2.4

De gemeente V. heeft sinds januari 2007 een historisch en een aanvullend bodemonderzoek doen verrichten, waarover op 12 oktober 2007 is gerapporteerd. Het rapport is op 18 oktober 2007 toegezonden aan de gemeente V. en het Bodemloket van de provincie Utrecht. Op 22 februari 2008 heeft de gemeente V. aan klager medegedeeld dat in de omgeving van het perceel [adres] indicaties van bodemverontreiniging waren ontdekt. Klager heeft beklaagde en de koper over de bodemverontreiniging geïnformeerd.

2.5

De koper heeft in verband met de bodemverontreiniging geweigerd op 29 februari 2008 de onroerende zaak af te nemen en heeft geen waarborgsom betaald. In overleg met klager en de koper heeft beklaagde het concept van een aanvullende overeenkomst opgesteld. Daarin is onder meer vermeld:

“[.....]

Omdat de gemeente onverwacht gemeld heeft dat het gekochte is aangemerkt als een verdachte locatie met sporen van verontreiniging, waarvan middels een aanvullend onderzoek welke uitgevoerd gaat worden in opdracht van de gemeente V. de juiste omvang moet worden bepaald, zijn partijen overeengekomen de eigendomsoverdracht op te schorten.

Wanneer duidelijk is in welke mate en waar de verontreiniging aanwezig is zullen partijen met elkaar in overleg treden onder welke condities het transport zal plaatsvinden.”

Koper heeft deze aanvullende overeenkomst niet ondertekend.

2.6

Bij brief van 23 september 2009 heeft de makelaar van de koper, eerder als taxateur bij de transactie betrokken, aan klager voorgesteld de koopovereenkomst te ontbinden.

2.7

Bij brief van 2 december 2009 heeft klagers toenmalige advocaat de koper gesommeerd mee te werken aan de eigendomsoverdracht onder voldoening van de koopprijs. In deze brief is onder meer vermeld:

“Anders dan uw makelaar blijktens boven aangehaalde passage uit de brief d.d. 23 september meent, is er geen sprake van dat cliënt niet conform de met u gesloten koopovereenkomst zou kunnen leveren. Anders ook dan uw makelaar heeft opgemerkt in het begin dit jaar gevoerde overleg met de makelaar van cliënt, rechtvaardigt de geconstateerde verontreiniging geen beroep op dwaling. Van non-conformiteit is geen sprake”

2.8

In de jaren 2009, 2010 en 2011 is in opdracht van klager bodemonderzoek gedaan en is een begroting van de saneringskosten opgesteld.

2.9

Bij brief van 22 juni 2012 van de advocaat van de koper is de onder 2.3 genoemde koopovereenkomst vernietigd wegens bedrog dan wel dwaling, en medewerking aan de eigendomsoverdracht geweigerd. Klager heeft vervolgens de koper in rechte betrokken en nakoming van de koopovereenkomst gevorderd.

2.10

In de onder 2.9 genoemde brief is onder meer vermeld:

“[.....]

Voorts heeft opvraging bij het Bodemloket van de provincie Utrecht op 15 juni 2012 opgeleverd dat de publicatie van de mogelijke verontreiniging reeds was ingeschreven op 12 oktober 2007, derhalve ruim voor de aanmelding bij de NVM. Ik verwijs u naar de bijlage bij deze brief.

De nalatigheid van de makelaar kan aan uw cliënt worden toegerekend.”

2.11

In antwoord op een verzoek van klager om nadere informatie heeft beklaagde bij e-mailbericht van 30 juli 2012 aan Mr H. onder meer bericht:

“De heer A. heeft middels ondertekening van de opdracht tot dienstverlening bij verkoop over de toestand van de onroerende zaak onder Toestand Bodem / verontreiniging / opslagtanks verklaard dat hierop geen bijzonderheden van toepassing waren.

Ook het Bodemloket van de Provincie gaf omstreeks die tijd en zelfs nog na de verkoopdatum geen bijzonderheden aan.”

2.12

Voor het geval in de onder 2.9 genoemde gerechtelijke procedure klagers vordering mocht worden afgewezen, heeft Mr H. bij brief van 7 januari 2013 beklaagde aansprakelijk gesteld voor de schade die het gevolg is van de niet doorgegangene overeenkomst van koop en verkoop van het perceel [adres].

2.13

Bij vonnis van 20 maart 2013 is in de gerechtelijke procedure de vordering van klager tegen de koper door de rechtbank Oost-Nederland, locatie Arnhem afgewezen.

3. De klacht

3.1

De klacht houdt, kort samengevat, in:

- (1) dat beklaagde als deskundig makelaar tijdig had behoren te onderkennen dat bij het Bodemloket van de provincie Utrecht een bodemverontreiniging ter plaatse van het verkoopobject van klager stond geregistreerd.
- (2) dat beklaagde zich te weinig heeft ingespannen om tot uitvoering van de koopovereenkomst met betrekking tot betaling van de waarborgsom en de levering te geraken, nadat de bodemverontreiniging op 22 februari 2008 bekend was geworden.

3.2

Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling van de klacht:

4.1

Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd. Hij is in zijn verweer onredelijk bezwaard doordat klager eerst bijna vijf jaar na de totstandkoming van de koopovereenkomst beklaagde over de beweerde fout heeft aangesproken. Beklaagde heeft bij opdrachtverlening het Bodemloket van de provincie Utrecht geraadpleegd. Daaruit was toen het bodemonderzoek in 2007 niet kenbaar. Ook gelet op klagers eigen verklaring bij opdrachtverlening dat inzake de toestand van de onroerende zaak (verontreiniging) geen bijzonderheden bekend waren, had beklaagde geen aanwijzing dat van ernstige bodemverontreiniging sprake zou kunnen zijn.

Beklaagde heeft zich ook na de totstandkoming van de koopovereenkomst voor beklaagde ingespannen. Hij heeft de aanvullende koopovereenkomst opgesteld; offertes voor bodemonderzoek aangevraagd en is aanwezig geweest bij besprekingen. Hem is door klagers advocaat het concept van diens brief van 2 december 2009 voor commentaar voorgelegd.

4.2

Aan beklaagde kan worden toegegeven dat hij door tijdsverloop in zijn verweer is bezwaard. Klager heeft evenwel onverwijld na kennisneming van het verweer van de koper dat klagers makelaar al voor de koopovereenkomst bekend kon zijn met de publicatie in het Bodemloket van de provincie Utrecht, bij beklaagde navraag gedaan en ongeveer een halfjaar later, bij brief van 7 januari 2013 beklaagde aansprakelijk gesteld. Klager heeft niet onnodig tijd laten verlopen. De Raad komt dan ook toe aan de inhoudelijke beoordeling van de klacht.

4.3

Met betrekking tot onderdeel (1) van de klacht.

Klager heeft beklaagde verweten dat deze bij opdrachtverlening geen inzage heeft gedaan in het Bodemloket van de provincie Utrecht, dan wel navraag heeft gedaan bij de gemeente V. Beklaagde heeft aangevoerd dat hij wel degelijk inzage in het Bodemloket heeft gedaan, maar slechts de rapportage uit 2000 heeft aangetroffen met betrekking tot niet ernstige bodemverontreiniging ter plaatse.

De Raad kan in het midden laten wie van beiden het gelijk aan zijn zijde heeft. Het gaat er immers om of het rapport van 12 oktober 2007 betreffende het bodemonderzoek dat in opdracht van de gemeente V. was uitgevoerd, voor de totstandkoming van de koopovereenkomst in het Bodemloket was gepubliceerd, en of beklaagde door inzage in het Bodemloket daarmee toen bekend kon zijn.

Dienaangaande is van beslissend belang het e-mailbericht van 28 april 2008 van de provincie Utrecht, dat onder meer vermeldt:

“[.....] U heeft gezien dat er op bodemloket wat bekend is van bodemverontreiniging op dit adres. Het klopt dat er nog een nader onderzoek moet plaatsvinden; inmiddels is gewijzigd dat het een vermoedelijk niet-ernstig geval is (het moet zijn: potentieel ernstig; dit is volgende maand op het bodemloket te zien).”

Daaruit is af te leiden dat vanwege het bovengenoemde rapport de informatie in het Bodemloket gewijzigd diende te worden van een niet-ernstig geval van bodemverontreiniging als vermeld in de rapportage van 2000 in een potentieel ernstig geval op grond van de rapportage van 12 oktober 2007 en dat deze wijziging in “*de volgende maand*”, dus in mei 2008, op het Bodemloket te zien zou zijn. Bij inzage in het Bodemloket heeft beklagde derhalve slechts kennis kunnen nemen van de rapportage uit 2000 en niet die uit 2007. Er bestond voor klager, in aanmerking genomen de informatie uit 2000 en de verklaring van klager in het opdrachtformulier dat hij niet met de bodemverontreiniging bekend was, geen aanleiding om naast raadpleging van het Bodemloket ook navraag te doen bij de gemeente V. Dit onderdeel van de klacht is dan ook ongegrond.

4.4

Met betrekking tot onderdeel (2) van de klacht.

Vaststaat dat na de weigering van de koper om mee te werken aan de eigendomsoverdracht deze zou worden opgeschort totdat omtrent de ernst en omvang van de bodemverontreiniging duidelijkheid zou zijn verkregen. Onweersproken staat vast dat beklagde vervolgens ten behoeve van klager het concept van de aanvullende overeenkomst heeft opgesteld, offertes voor nader bodemonderzoek heeft aangevraagd, bij besprekingen aanwezig is geweest en aan hem eind november 2009 een conceptbrief van de toenmalige advocaat van klager voor commentaar is voorgelegd. Beklaagde heeft daarmee voldoende zijn betrokkenheid bij het belang van klager aannemelijk gemaakt. In de gegeven omstandigheden mocht van beklagde niet worden verwacht dat hij op eigen initiatief – van een verzoek van klager daartoe is niet gebleken – de koper zou trachten te bewegen de waarborgsom te betalen. Gelet op de inhoud van het concept van de aanvullende overeenkomst zou levering eerst plaatsvinden nadat voldoende duidelijkheid over de bodemverontreiniging was verkregen. Ook dit onderdeel van de klacht is ongegrond.

5. De beslissing:

De Raad van Toezicht Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

verklaart de klacht tegen de beklagde ongegrond.

Aldus gewezen door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, B. van Anken, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 23 oktober 2013

mr. K. van der Meulen
secretaris

mr. J.W.M. Tromp
voorzitter