

**Grondverschil. Deel van het verkochte perceel eigendom van de gemeente. Klacht ongegrond, toch kostenveroordeling.**

*Klagers kopen met inschakeling van een eigen makelaar een woning die bij beklagde in verkoop is. Nadat de koop tot stand is gekomen blijkt hen dat 110 m<sup>2</sup> van het perceel eigendom van de gemeente is. Optisch was dit niet waarneembaar. Klagers ontdekken verder dat ik de koopakte waarbij hun wederpartij destijds koper van de woning werd, een vermelding van de werkelijke situatie was opgenomen. Verkoper en diens makelaar (beklaagde) waren dus op de hoogte. Ook de eigen makelaar van klagers had op de hoogte kunnen zijn, zeker nu deze destijds betrokken was bij de transactie waarbij de huidige verkopers kopers werden. Die eigen makelaar heeft een regeling met klagers getroffen.*

*De raad constateert dat het grootste verwijt de aankopend makelaar betreft, maar die is geen beklagde. De verkopend makelaar treft wel enig verwijt maar niet zodanig dat daar een straf op moet volgen. Wél rekent de raad het beklagde aan dat deze de zaak heeft gebagatelliseerd en zich afhoudend heeft opgesteld zodat klagers zich genoodzaakt zagen om de tuchtrechter in te schakelen. Om die reden dient beklagde de kosten van behandeling van de klacht te dragen.*

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

de heer **M. R.** en mevrouw **B.M. R.-van der V.**

wonende te D, klagers,

tegen

de heer **P. M.**,

aangesloten makelaar bij de vereniging, kantoorhoudende te D

de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 4 september 2014 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 21 oktober 2014 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 10 november 2014 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.

- 1.3. Ter zitting van 10 december 2014 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - mevrouw R vergezeld van de heer W. van der V
  - makelaar in persoon, vergezeld van de heer H. B.
- 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. Klagers waren geïnteresseerd in de aankoop het woonhuis aan de R 62 te D.
- 2.3. De woning stond te koop, waarbij de makelaar als verkopend makelaar optrad. Klagers hadden zelf ook een makelaar in de arm genomen (F van kantoor V).
- 2.4. Na bezichtigingen en onderhandelingen is op 5 december 2007 een koopovereenkomst tot stand gekomen.
- 2.5. Veel later, namelijk op 7 maart 2012 ontvingen klagers een brief van de gemeente dat er 110 m<sup>2</sup> van het bij klagers in gebruik zijnde perceel eigendom was van de gemeente, namelijk 89 m<sup>2</sup> aan de westkant van het perceel en 21 m<sup>2</sup> aan de zuidkant.
- 2.6. Naar aanleiding van deze brief hebben klagers contact opgenomen met zowel de aankopend als de verkopend makelaar en hen daarop aangesproken.
- 2.7. Klagers hebben een beroep op verjaring gedaan, maar dit beroep is op 17 oktober 2013 afgewezen. Klagers hebben om die reden de grond aangekocht, om te voorkomen dat zij die aan de gemeente zouden moeten afstaan.
- 2.8. Tussen klagers en hun aankopend makelaar is een regeling tot stand gekomen. Tussen klagers en de makelaar is ook correspondentie gevoerd, maar dat heeft slechts geleid tot afwijzing van enige aansprakelijkheid van de zijde van de makelaar. Klagers hebben voorts de voormalige eigenaren aansprakelijk gesteld, maar ook dat heeft niet geleid tot enige genoegdoening van die zijde aan klagers.

### 3. De klacht:

- 3.1. De brief van 7 maart 2012, waarin de gemeente aangaf dat het door klagers gebruikte perceel gedeeltelijk uit gemeentegrond bestond, was voor hen een volkomen verrassing. Zij stellen vast dat in de koopakte, waarmee de vorige bewoners, zijnde de verkopers aan klagers, koper werden een vermelding omtrent het gebruik van gemeentegrond is opgenomen, zodat de verkopers daarvan op de hoogte waren en dit hadden moeten vermelden, zo niet aan klagers dan toch in ieder geval aan hun makelaar. Omdat vaststaat dat ook de makelaar over deze notariële akte beschikte, was ook de makelaar op de hoogte van het gebruik van gemeentegrond, althans hij had dat behoren te zijn.
- 3.2. Klagers wijzen er voorts op dat het standaard vragenformulier, dat door de verkopers is ingevuld, juist op deze punten op zijn minst onduidelijk en wellicht zelfs misleidend is. Er is namelijk om onverklaarbare redenen geen antwoord vermeld bij de vraag over de grenzen, die als volgt luidt:  
*“Wijken de huidige terreinafscheidings volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burenen) Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?”*.
- 3.3. Op grond van het bovenstaande stellen klagers zich op het standpunt dat in ieder geval de vorige eigenaren op de hoogte waren van het feit dat een gedeelte van het perceel aan de gemeente toebehoorde en dat de makelaar evenzeer met dit feit bekend was doch het heeft verzwegen, of het zelf niet heeft gezien. Nu in ieder geval uit de aankomsttitel dit feit bleek, mag van de verkopend makelaar verwacht worden dat hij dat stuk doorneemt en belangrijke feiten daaruit aan potentiële kopers mededeelt.
- 3.4. Klagers geven tenslotte aan dat de feitelijke situatie, met name de tuininrichting, geen enkele aanleiding gaf om te veronderstellen dat een gedeelte van de grond, die in gebruik was, niet bij het perceel zou horen. Zo was er sprake van een betonnen damwand, die over het stuk grond van de gemeente doorliep. Evenzeer wijzen klagers erop dat de feitelijke situatie weliswaar afweek van de kadastrale tekening, maar dat voor een leek nauwelijks te constateren is, dat wel van een makelaar verwacht mag worden dat hij de feitelijke situatie vergelijkt met de kadastrale tekening en eventuele bijzonderheden daaromtrent aan de orde stelt.

### 4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar stelt zich op het standpunt dat uit de verstrekte informatie bleek dat de eigendomssituatie afweek van de werkelijke situatie. In de eerste plaats was in de brochure een kadastrale kaart opgenomen, die duidelijk afwijkt van de

werkelijke situatie. Voorts is de aankomstitel bij de koopakte gevoegd, zodat die vooraf bekend was bij klagers en hun aankopend makelaar. Voorts hebben de opdrachtgevers van de makelaar hem bevestigd dat zij de kwestie van de gemeentegrond tijdens de tweede bezichtiging aan de orde hebben gesteld. De makelaar heeft dat niet zelf waargenomen, maar heeft geen reden om aan de verklaring ter zake van zijn opdrachtgever te twifelen.

- 4.3. De makelaar wijst er voorts op dat klagers zich hebben laten bijstaan door de makelaar, die destijds ook betrokken was bij de verkoop aan de opdrachtgever van de makelaar. Nu destijds in de koopakte uitdrukkelijk is opgenomen dat er sprake was van gebruik van gemeentegrond, was de aankopend makelaar daar dus van op de hoogte en had dat op zijn weg gelegen klagers daarover te informeren.
- 4.4. Ditzelfde geldt voor de afwijking tussen de werkelijke situatie en de kadastrale kaart en de opmerkingen in de aankomstitel. Indien klagers zelf al niet in staat zijn om de kadastrale kaart te vergelijken met de werkelijke situatie en niet alle verstrekte documentatie hebben doorgenomen, dan mocht dat van hun makelaar in ieder geval wel verwacht worden.
- 4.5. De makelaar meent dan ook dat klagers voldoende kans is geboden om op de hoogte te zijn van het feit dat een gedeelte van de grond aan de gemeente toebehoorde en hij geeft uitdrukkelijk aan dat hij in de veronderstelling verkeerde dat klagers zich daarvan ook bewust waren. Van enige opzettelijke verzwijging is in ieder geval geen sprake. Op deze gronden is de makelaar van mening dat hem geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

## 5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar P.M. te D-; deze is aangesloten makelaar bij de NVM en aangesloten bij de afdeling 22 Zwolle. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De raad stelt voorop dat uit de stukken, die in het kader van de totstandkoming van de onderhavige koopovereenkomst zijn uitgewisseld, blijkt dat er sprake was van gebruik van gemeentegrond. De raad stelt voorts vast dat dit gebruik aan de feitelijke situatie niet te zien was, omdat het perceel met daarop de woning geen indicatie bevatte dat een gedeelte daarvan geen eigendom zou zijn. Dat bleek uit vergelijking van de - vooraf ter hand gestelde - kadastrale kaart, waarop de aangegeven grenzen afwijken van de feitelijke.
- 5.3. Als gevolg daarvan acht de raad het begrijpelijk dat klagers het probleem niet zelf hebben geconstateerd. Primair ligt de verantwoordelijkheid daarbij naar het oordeel van de raad bij de aankopend makelaar, van wie wel verwacht mag worden dat hij, aan de hand van de hem ter beschikking gestelde stukken, constateert dat de erfgronden in werkelijkheid niet overeenkomen met de kadastrale kaart en

voorts dat in één van de stukken uitdrukkelijk is verwoord dat er sprake is van in gebruik gegeven gemeentegrond.

- 5.4. De aankopend makelaar is echter niet in de onderhavige procedure betrokken en heeft ter zake zijn verantwoordelijkheid genomen en een regeling getroffen.
- 5.5. Naar het oordeel van de raad is daarmee echter de kwestie niet afgedaan. Ook voor de makelaar als verkopend makelaar was immers duidelijk - of had in ieder geval duidelijk moeten zijn - dat een gedeelte van het perceel eigendom van de gemeente was in de plaats van de verkopers. Het ging daarbij ook om een relevant deel van de oppervlakte van het perceel. In het kader van de informatieplicht rustte op de makelaar de taak om te waken dat alle relevante info aan de orde is geweest. Vaststaat dat de makelaar zelf noch zijn aankopend collega noch klagers heeft gewezen op het probleem. Weliswaar heeft de makelaar gesteld van zijn opdrachtgever te hebben vernomen dat de kwestie uitdrukkelijk mondeling tijdens een bezichtiging aan de orde is gesteld, maar gezien de expliciete ontkenning daarvan van de zijde van klagers verwerpt de raad dat verweer.
- 5.6. De conclusie van de raad is dat klagers terecht beide betrokken makelaars verwijten dat de kwestie niet (voldoende) aan de orde is gesteld in het kader van de totstandkoming van de onderhavige verkoop. Dit verwijt richt zich, naar het oordeel van de raad, voornamelijk op de aankopend makelaar, die immers tot opdracht had de belangen van klagers te behartigen. Naar het oordeel van de raad heeft dit tot gevolg dat ook de makelaar in zekere mate nalatig is geweest, maar naar het oordeel van de raad niet zodanig dat hem daarvoor een tuchtrechtelijk verwijt treft.
- 5.7. Dat ligt anders voor het feit dat de makelaar, geconstateerd met het hem gemaakte verwijt, slechts heeft volstaan met een categorische ontkenning van zijn verantwoordelijkheid daarvoor. Het had naar het oordeel van de raad op de weg van de makelaar gelegen om met alle betrokkenen in overleg te treden om een aandeel bij te dragen in de oplossing. Van de makelaar had, anders geformuleerd, naar het oordeel van de raad van toezicht mogen worden verwacht dat hij zich, gegeven de aan de orde gestelde problematiek, flexibeler en soepeler had opgesteld om een oplossing te vinden die ertoe geleid had dat klagers hadden afgezien van het indienen van een klacht bij de raad van toezicht.
- 5.8. Als gevolg daarvan verklaart de raad de klacht jegens de makelaar ongegrond, maar ziet toch redenen hem te veroordelen in de kosten, vallend op het voeren van de onderhavige procedure, omdat het op de weg van de makelaar had gelegen, die te vermijden.

## 6. Uitspraak:

- 6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

- 6.2. Veroordeelt de makelaar tot betaling van een bedrag van € 3.176,25 (inclusief 21% btw) aan de NVM als bijdrage in de kosten van de behandeling.  
Dit bedrag dient te worden overgemaakt op rekeningnummer [volgt rekeningnr van de NVM] onder vermelding van ZW 537; kosten procedure.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. J. van der Hulst, voorzitter, drs. J. Berger MRE, lid en mr. H.R. Quint, secretaris, op 10 december 2014

mr. J. van der Hulst  
Voorzitter

mr. H.R. Quint  
Secretaris

