

**Mandeligheid van buitenmuur. Informatie aan kopende collega-makelaar over juridisch geschil met de bureu. Tijdsverloop voor indienen van klacht.**

*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. Beklaagde heeft zijn collega-makelaar die voor de koper optrad, van genoemd geschil op de hoogte gebracht. Niet staat vast dat de muur uitsluitend eigendom is van klager en dat geen sprake is van mandeligheid.*

*Klager heeft weliswaar tijd verloren laten gaan voor hij zijn klacht indiende, maar niet zodanig lang dat beklagde in zijn verdedigingsmogelijkheden is geschaad.*

*Naar het oordeel van de raad heeft beklagde in deze kwestie gedaan wat redelijkerwijs van een NVM-makelaar mag worden verwacht.*

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

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

contra:

**K MAKELAARSKANTOOR O.G. B.V.**, kantoorhoudende te G,  
beklaagde,

1. De klacht is ingediend bij brief van 3 maart 2014 van klager aan NVM Consumentenvoorlichting. Het verweer van beklagde is vervat in een brief van 4 juni 2014. Klager heeft nadere stukken ingestuurd met datum 21 mei 2014, 25 mei 2014, 15 juni 2014 en 26 juni 2014, welke aan het dossier zijn toegevoegd.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 4 september 2014. Klager was in persoon aanwezig. Beklaagde werd ter zitting vertegenwoordigd door de aan haar verbonden makelaars W en D. De mondelinge behandeling vond tegelijk plaats met de mondelinge behandeling van de klacht van klager gericht tegen B Makelaardij B.V. te

G. Laatstgenoemde werd ter zitting vertegenwoordigd door de aan haar verbonden makelaar B.

3. Klager heeft ter zitting verzocht om nadere stukken over te mogen leggen. Deze stukken zijn door de Raad geweigerd. Bij deze beslissing heeft de Raad betrokken dat klager aangaf dat deze stukken betrekking hadden op klagers stelling dat de muur in kwestie zijn eigendom is, en niet op het door de Raad te beoordelen optreden van beklagde.
4. De klacht van klager komt er, mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad, kort samengevat op neer dat hij beklagde verwijt dat de aan haar verbonden medewerkers in 2008 in het kader van hun optreden als verkopende makelaar van het woonhuis aan de Van I-straat 9 te G
  - 1) de koper niet (voldoende) hebben gewezen op het afdak dat in de jaren '60 in de tuin van het te verkopen huis aan de buitenmuur van klagers woonhuis is bevestigd, noch op de wens van klager om dat afdak te verwijderen,
  - 2) pas na de verkoop een bijeenkomst tussen klager en de koper hebben georganiseerd, en
  - 3) de situatie steeds juridisch onjuist hebben geduid, doordat zij uitgingen van mandeligheid van de betreffende muur terwijl deze muur uitsluitend aan hem, klager, toebehoorde.
5. Het verweer van beklagde houdt ten opzichte van het als 1) aangeduide klachtonderdeel in dat zij de koper, via diens makelaar B, hierover wel degelijk heeft ingelicht, en alle relevante informatie waarover haar opdrachtgever beschikte aan de koper heeft doen toekomen.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2) heeft beklagde aangegeven dat zij geheel onverplicht en om de koper van dienst te zijn een bespreking op haar kantoor heeft georganiseerd, teneinde te bevorderen dat het geschil tussen klager en de koper zou worden opgelost.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3) heeft beklagde aangegeven dat zij geen positie heeft ingenomen in de juridische discussie die al dateerde van jaren vóór de verkoop. Beklagde heeft van haar opdrachtgever onder meer een afschrift ontvangen van een brief die de juridisch adviseur van haar opdrachtgever in 2001 aan de advocaat van klager heeft gestuurd. Die brief heeft beklagde aan de koper doen toekomen via diens makelaar B.
6. Mede gelet op het verhandelde ter zitting in de twee gezamenlijk behandelde zaken staat het navolgende vast:

- a) Beklaagde is in 2008 opgetreden als verkopende makelaar van het woonhuis aan de Van I-straat 9 te G.
  - b) Opdrachtgever van beklagde waren de erven van de overleden bewoonster, mevrouw De N.
  - c) De tuin van het verkochte pand grenst aan het woonhuis van klager aan de P-straat 4. Een buitenmuur van klagers pand fungeert als erfscheiding.
  - d) In de tuin van het verkochte pand is in het verleden - vermoedelijk in de jaren '60 van de vorige eeuw - door of namens mevrouw De N een afdak bevestigd aan de buitenmuur van het pand van klager.
  - e) Dit afdak is aangebracht voordat klager in de tweede helft van de jaren '80 van de vorige eeuw eigenaar werd van het pand P-straat 4.
  - f) In de verkoopinformatie heeft beklagde vermeld dat er tussen de verkoper en klager een geschil bestond over de juridische status van het afdak, alsmede dat het de wens van klager was dat het afdak zou worden verwijderd.
  - g) De woning is verkocht aan een Franstalige koper, die bij de koop werd bijgestaan door makelaar B.
  - h) Op initiatief van beklagde heeft op beklagdes kantoor een ontmoeting plaatsgevonden tussen klager, de koper en diens makelaar B, bij welke gelegenheid partijen over klagers wensen met betrekking tot het afdak hebben gesproken.
  - i) De koper heeft vervolgens besloten de bestaande situatie te handhaven.
  - j) Tussen het najaar van 2008 en december 2013 heeft beklagde van klager over deze kwestie - en naar de Raad begrijpt ook overigens - niets vernomen.
7. De Raad overweegt naar aanleiding van de klacht als volgt.
8. De Raad is van oordeel dat het tijdsverloop 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 ambtshalve zou moeten besluiten de klacht niet inhoudelijk te behandelen vanwege dit tijdsverloop. Beklaagde heeft in haar verweerschrift vermeld dat klager naar haar mening "een zeer oude kwestie opnieuw ter tafel brengt" maar daaraan niet de consequentie verbonden dat de klacht vanwege het lange tijdsverloop niet meer zou mogen worden behandeld. Beklaagde heeft ook niet aangevoerd dat zij door het tijdsverloop in haar verdediging is geschaad. Gelet hierop zal de Raad de klacht inhoudelijk behandelen.
9. Ten aanzien van klachtonderdeel 1 (het niet informeren van de koper over het standpunt van klager over het afdak) oordeelt de Raad dat klager niet mocht verwachten dat beklagde als verkopende makelaar zou bewerkstelligen dat zijn probleem werd

opgelost. Uit het dossier blijkt dat beklagde heeft gesignaleerd dat er een juridisch geschil bestond over de status van het afdak, en dat beklagde dat voldoende duidelijk heeft vermeld in de verkoopinformatie. Daarmee heeft beklagde voldaan aan hetgeen redelijkerwijs van een verkopende NVM makelaar mag worden verwacht.

10. Ten aanzien van klachtonderdeel 2 (niet tijdig een bespreking tussen klager en de koper organiseren) oordeelt de Raad dat uit het dossier is gebleken dat beklagde zeker heeft gedaan wat in de gegeven omstandigheden van een NVM makelaar mocht worden verwacht. Beklagde heeft in feite meer gedaan dan van haar als verkopende makelaar mocht worden verwacht door na de eigendomsoverdracht nog een bijeenkomst te organiseren voor klager en de koper.
11. Klachtonderdeel 3 (onjuiste juridische duiding van de feitelijke situatie) mist naar het oordeel van de Raad feitelijke grondslag. Uit de overgelegde stukken blijkt dat beklagde op de wijze zoals van een NVM makelaar mag worden verwacht, heeft gewezen op de aanwezigheid van een juridisch geschilpunt. Uit de stukken blijkt niet dat beklagde in dat geschil zelf een standpunt heeft ingenomen. Daarbij komt dat het leerstuk inzake mandeligheid niet eenvoudig is, en dat - naar de Raad begrijpt - tot op de zitting van de Raad tussen klager en de koper niet is vast komen te staan of de muur in kwestie - zoals klager stelt - uitsluitend eigendom van klager is, of dat deze mede toebehoort aan de eigenaar van het pand Van I-straat 9.
12. Het vorenstaande brengt mee dat het optreden van beklagde naar het oordeel van de Raad niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is geweest en dat de klacht van klager derhalve ongegrond moet worden verklaard.
13. De Raad doet geen uitspraak over geschillen van civielrechtelijke aard. Uit deze uitspraak kunnen dan ook geen conclusies worden getrokken omtrent eigendom, civielrechtelijke aansprakelijkheid, schade en/of oorzakelijk verband.
14. Het klachtgeld van € 100,-- dat klager heeft betaald behoeft niet aan hem te worden gerestitueerd.

**Uitspraak doende:**

Verklaart de klacht ongegrond.

Verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,-- niet zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 30 september 2014,

door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,  
W.F. Klap, lid en  
mr. D.J.A. van den Berg, plaatsvervangend secretaris.

K.R. van der Graaf

D.J.A. van den Berg