



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-104 RvT Noord

NVM Noord 085

Totstandkoming koopovereenkomst. Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Afwijkende bepaling in de koopovereenkomst.

Klager koopt een bedrijfspand. Beklaagde treedt op als verkopend makelaar. Bij de notaris bleek dat er onduidelijkheid was over de koopprijs. Er zou ook een deel contant zijn betaald en partijen verschillen van mening over de vraag of dit bedrag was meegenomen in de koopprijs zoals opgenomen in de koopovereenkomst. Uiteindelijk worden nieuwe afspraken gemaakt. Daarna ontstaat discussie over een strook grond. Volgens klager is de aankoop van deze strook onderdeel van de nieuwe afspraken. Beklaagde betwist dit. Klager dient vervolgens een klacht in bij De Raad en verwijt beklagde een zestal zaken. De Raad oordeelt dat hoewel de verkoop en de levering rommelig zijn verlopen, er geen sprake is van klachtwaardig handelen van beklagde. De klacht wordt ongegrond verklaard.

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[naam klager]**,

wonende te [plaats],

klager,

tegen

de heer **[naam beklagde]**,

verbonden aan [kantoor beklagde],

beklaagde,

gemachtigde: mr. A.A.R. van Eijdsen, verbonden aan De Vereende

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft op 28 april 2020 een klachtformulier ingediend met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM om zijn klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. De klacht is op 18 juni 2020 door de Raad van Toezicht Noord ontvangen en in behandeling genomen. De makelaar is op 19 juni 2020 uitgenodigd een verweerschrift in te dienen. Dat verweerschrift is op 7 augustus 2020 ontvangen.
- 1.3. De op 2 oktober 2020 geplande mondelinge behandeling is vanwege de aangescherpte coronamaatregelen afgelast. In plaats daarvan is in overleg met partijen op 26 november 2020 een digitale behandeling via Zoom gepland.
- 1.4. Omdat het klager niet lukte om in te loggen bij Zoom is de zitting een half uur aangehouden zodat hij die in persoon kon bijwonen. De makelaar en zijn gemachtigde waren daarmee akkoord. Zij hebben via Zoom aan de zitting deelgenomen.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Beklaagde is in 2019 opgetreden als verkoopmakelaar van een bedrijfshal met grond aan de [adres] te [plaats]. Klager heeft de hal met grond gekocht. De makelaar heeft de koopovereenkomst opgesteld. Die is op 6 mei 2019 door klager en de verkoper getekend. De koopovereenkomst vermeldt als koopsom € 120.000,-- "Waarbij inbegrepen de koopsom van de roerende zaken, welke € 10.000,-- bedraagt".
- 2.3. Op 24 juni 2019 was voor het transport een bijeenkomst bij de notaris gepland. Volgens de makelaar is het transport die dag niet doorgegaan omdat de bank nog geen royementsvolmacht had verstrekt. Volgens klager kon die dag het transport niet doorgaan omdat de verkoper de hal nog niet (volledig) had ontruimd en tussen partijen niet toereikend was vastgelegd wanneer de verkoper het gebruik van de hal zou beëindigen.
- 2.4. Tijdens de bijeenkomst op 24 juni 2020 bleek de notaris dat klager reeds € 10.000,-- contant op de koopsom had betaald. Volgens partijen was deze € 10.000,-- vooruitbetaald omdat klager de hal vooruitlopend op de levering in gebruik zou nemen en zich daarin de door hem over te nemen goederen bevonden. Deze contante betaling bleek niet uit de koopovereenkomst en de makelaar had de notaris daarover ook niet op andere wijze geïnformeerd. Evenmin was er voor de contante betaling een kwitantie verstrekt.
- 2.5. Ten overstaan van de notaris ontstond vervolgens onenigheid tussen partijen over de vraag of de in de koopovereenkomst vermelde koopsom van € 120.000,-- correct was. Volgens klager was dat de overeengekomen prijs inclusief € 10.000,-- voor de roerende zaken. Volgens de makelaar was er sprake van een verschrijving zijnerzijds en waren partijen van meet af aan een koopsom van € 130.000,-- voor de hal en de roerende goederen overeengekomen.
- 2.6. Klager heeft zich vervolgens bereid verklaard om in totaal € 130.000,-- te voldoen, naar zijn zeggen daartoe gedwongen. Ontbinding van de koopovereenkomst was geen optie omdat de verkoper niet in staat was de aanbetaling van € 10.000,-- te restitueren, klager zou dat

bedrag dan kwijt zijn geweest. Anderzijds was de bank slechts bereid was tot doorhaling van de hypotheek tegen betaling van € 120.000,--. Bovendien had hij de hal reeds in gebruik genomen en beschikte hij niet over vervangende ruimte om zijn goederen op te slaan. Klager heeft zich tot de heer Zwiers van Groenhout Makelaars gewend. Die heeft namens hem zijn instemming met een koopsom van € 130.000,-- schriftelijk aan de notaris bevestigd. Daarbij zijn als aanvullende voorwaarden gesteld dat de hal op 5 juli 2019 bezemschoon zou worden opgeleverd alsmede dat door de verkoper een compensatie zou worden betaald van € 1.500,-- omdat hij een deel van de aan koper verkochte inventaris had meegenomen. De makelaar heeft namens de verkoper ingestemd met de door de heer Zwiers geformuleerde aanvullende voorwaarden. Het transport heeft op 11 juli 2019 plaatsgevonden.

- 2.7. Op 20 januari 2020 vernam klager van het Kadaster dat er een grenscorrectie had plaatsgevonden. Naar bleek had de makelaar de notaris erop geattendeerd dat zij de kadastrale splitsing niet overeenkomstig het bij de koopovereenkomst gevoegde kaartje had uitgevoerd. De notaris is dit nagegaan en heeft vervolgens zonder klager daarin te kennen de splitsing gecorrigeerd. Het resultaat van de correctie was dat een strook grond aan de voorzijde van het verkochte perceel alsnog aan de verkoper verbleef.

3. De klacht:

- 3.1. Klager is van oordeel dat de makelaar met zijn verzoek aan de notaris om een kadastrale correctie klachtwaardig heeft gehandeld. Naar klager stelt hebben partijen voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst over de strook grond aan de voorzijde onderhandeld. Omdat klager naar zijn zeggen niet bereid was om voor de hal en de inventarisgoederen meer dan € 120.000,-- te betalen was de strook grond aan de voorzijde van de kavel van de verkoop uitgezonderd. Op het bij de koopovereenkomst gevoegde kaartje was dit correct weergegeven.

- 3.2. Nadat ten overstaan van de notaris onenigheid was ontstaan over de koopprijs is volgens klager afgesproken dat de koopsom zou worden aangepast naar € 130.000,-- maar dat de bewuste strook grond aan de voorzijde, dan alsnog bij de koop zou zijn inbegrepen. Klager stelt dat het verzoek van de makelaar aan de notaris tot aanpassing van de kadastrale grens in strijd is met deze nadere afspraken en daarom klachtwaardig.

3.3. De overige klachten van klager zijn:

- het opgestelde koopcontract was onuitvoerbaar;
- de aanbetaling van € 10.000,-- is niet opgenomen in de stukken voor de notaris;
- doordat de contante betaling niet is opgenomen ontstond een tekort voor royement van de hypotheek;
- de makelaar heeft de erfdienstbaarheden onvoldoende onderzocht;
- de oplevering was onvoldoende, er is erg veel afval blijven staan. Daarnaast heeft de verkoper zaken meegenomen die aan klager waren verkocht;
- de makelaar heeft de akte van levering niet goed nagekeken.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar weerspreekt dat naar aanleiding van de bespreking bij de notaris op 24 juni 2019 nadere afspraken zijn gemaakt over de strook grond aan de voorzijde.

- 4.2. De makelaar stelt dat de overeengekomen koopprijs van meet af aan € 130.000,-- heeft bedragen. Naar zeggen van de makelaar bevat de door hem opgestelde koopovereenkomst een verschrijving.
- 4.2. De makelaar stelt dat de contante betaling van € 10.000,-- in twee gedeelten heeft plaatsgevonden, het tweede gedeelte buiten zijn aanwezigheid. Hij stelt niet verantwoordelijk te zijn voor het ontbreken van kwitanties. Hij stelt dat het evenmin zijn verantwoordelijkheid was om de notaris over de contante betaling te informeren.
- 4.3. De makelaar weerspreekt dat hij onvoldoende onderzoek naar erfdienstbaarheden zou hebben gedaan. Verder is de makelaar van oordeel dat hij niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor het gedrag van de verkoper. De makelaar stelt dat hij niet bij de levering op 11 juli 2019 aanwezig kon zijn, maar dat klager volgens zijn eigen stellingen de transportakte met de heer Zwiers heeft doorgenomen.

5. De beoordeling van de klachten

- 5.1. De Raad merkt op dat de verkoop en de levering rommelig zijn verlopen. Partijen verschillen op tal van punten over de feitelijke gang van zaken. Beide partijen ontkennen evenwel dat het de bedoeling is geweest om een bedrag van € 10.000,-- buiten de boeken te houden. De Raad heeft niet kunnen vaststellen of op 6 mei 2019 een koopprijs van € 120.000,-- of van € 130.000,-- is overeengekomen. Indien, zoals de makelaar stelt, er sprake is van een verschrijving zijnerzijds, is de klacht van klager daarop niet gericht. Volgens zijn stellingen was de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs van € 120.000,-- correct. Wat overblijft is de door de makelaar gestelde verschrijving. De Raad ziet onvoldoende redenen om daar ambtshalve tuchtrechtelijk op te reageren.
- 5.2. De klacht dat de makelaar de notaris niet om een grenscorrectie had mogen verzoeken berust op de bewering van klager dat bij de heronderhandelingen over de koopprijs nadere afspraken zijn gemaakt over de strook grond aan de voorzijde van de kavel. De nadere afspraken waarop klager zich beroept zijn echter niet komen vast te staan. Een contra-indicatie lijkt te zijn dat de heer Zwiers bij de schriftelijke bevestiging van de instemming van klager met een koopprijs van € 130.000,--, een aantal voorwaarden heeft genoemd maar niets heeft vermeld over de strook grond aan de voorzijde. Als dat was afgesproken zou het in de rede hebben gelegen dat de heer Zwiers ook die wijziging ten opzichte van de koopovereenkomst zou hebben genoemd.
- 5.3. Evenmin is komen vast te staan dat de makelaar onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar erfdienstbaarheden, noch dat hij de akte van levering onvoldoende heeft nagekeken. Daaraan kan worden toegevoegd dat de makelaar voor de verkoper optrad en niet voor klager. De door de makelaar opgestelde koopovereenkomst is ook niet onuitvoerbaar gebleken.
- 5.4. Tot slot is de makelaar niet verantwoordelijk voor de staat waarin de verkoper het verkochte heeft opgeleverd en de omstandigheid dat de verkoper verkochte goederen heeft meegenomen, zodat ook dit klachtonderdeel ongegrond is.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

- 6.1. verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer C.A. Voogd, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer.