



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

18-110 RvT Noord

**201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING
OVEREENKOMST**

Informatie aan niet-opdrachtgever. Medelings- en onderzoeksplicht. Onjuiste c.q. onvoldoende informatie over ontsluiting van de achtertuin.

Klager heeft een nieuwbouwwoning gekocht waarbij beklaagde optrad als verkopend makelaar. De achtertuin van de woning was alleen via de aangebouwde garage bereikbaar. Klager verwijt beklaagde dat hij ten onrechte de indruk heeft gewekt dat via het perceel van de achterburen ook nog een toegang aan de achterzijde gerealiseerd zou kunnen worden. Klager vermoedt dat beklaagde al vóór de ondertekening van de koopovereenkomst wist dat de burens medewerking weigerden en stellen dat beklaagde dit feit opzettelijk heeft verzwegen.

De Raad stelt vast dat niet is komen vast te staan dat beklaagde reeds vóór de ondertekening van de koopovereenkomst wist of had moeten weten dat de burens hun medewerking aan de ontsluiting van de tuin van klager zouden weigeren. Dat beklaagde klager van onjuiste informatie heeft voorzien of hem bewust belangrijke informatie heeft onthouden, is niet voldoende onderbouwd. Dat de burens hun medewerking hebben geweigerd is beklaagde niet te verwijten en de klacht wordt ongegrond verklaard.

NVM Noord 051

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer K.,

wonende te L.,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

klager,

tegen

de heer [X], lid van de vereniging,

verbonden aan makelaarskantoor [naam makelaarskantoor],

kantoorhoudende te O.,

de makelaar.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft per e-mail van 7 juni 2018 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM op 8 juni 2018 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Per e-mail van 29 augustus 2018 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 17 oktober 2018 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
 - klager in persoon
 - de makelaar in persoon
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord 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, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klager heeft op 13 september 2016 een nieuwbouwwoning gekocht aan de [adres] (bouwnummer [..]). De makelaar trad hierbij op voor de verkoper.
- 2.3. Omdat het pand respectievelijk de garage is vast gebouwd aan de beide buurpanden (bouwnummers [..] en [..] en er aan de achterzijde geen ontsluiting is, is de achtertuin alleen via de garage ontsloten.
- 2.4. Klager wilde graag een ontsluiting van zijn achtertuin via een bestaand pad met aansluiting op de achtergelegen [straatnaam], dat door de achterburen van klager op hun eigen perceel was gerealiseerd.
- 2.5. Aanvankelijk voorzag het bouwplan in een erfdienstbaarheid ten behoeve van ontsluiting aan de achterzijde, maar die is in het kader van een latere aanpassing vervallen. Een regeling voor ontsluiting van de achtertuin van klager was dan ook alleen mogelijk met toestemming van de betrokken (achter)buren. Klager heeft die materie aangekaart bij de makelaar en de betrokken notaris.
- 2.6. Op 10 november 2016 heeft een medewerkster van het notariskantoor in een e-mail aan klager (onder meer) geschreven:

“Van de makelaar, [X], begreep ik dat uw achterburen er geen probleem mee hebben dat u gebruik maakt van het achtergelegen pad om te gaan naar de [straatnaam]. Juridisch is dit echter niet vastgelegd.”
- 2.7. Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft de makelaar in een persoonlijk



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

gesprek de toestemming en medewerking van de achterburen gevraagd, maar die is stellig en definitief geweigerd.

3. De klacht:

- 3.1. Klager verwijt de makelaar ten onrechte de indruk te hebben gewekt dat het realiseren van een ontsluiting van de achtertuin van klager via de percelen van de achterburen, desnoods op persoonlijke titel, gerealiseerd zou kunnen worden omdat die burens daar welwillend tegenover stonden. Dit woog voor klager zwaar en het viel hem dan ook zeer tegen dat de achterburen, tegen de door de makelaar en de notaris gewekte indruk in, hun medewerking weigerden.
- 3.2. Klager vermoedt dat de makelaar van de weigering van de burens nog voor het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst op de hoogte was en dit feit opzettelijk voor klager heeft verzwegen om de koop niet in gevaar te brengen.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. Eerst enkele weken na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst is de ontsluiting van de achtertuin door klager en zijn partner bij de makelaar ter sprake gebracht. Er is dus geen sprake van dat de makelaar daarvan reeds voor het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst op de hoogte was en/of in dit verband iets voor klager verzwegen zou hebben. Klager, althans zijn partner, verkeerde blijkbaar in de onjuiste veronderstelling dat er sprake zou zijn van een zijpad langs zijn woning naar de achtertuin, maar daarin heeft het bouwplan ook blijkens de tekeningen en de brochure, nooit voorzien. Ook niet vóór de aanpassing. Wel was voor die aanpassing sprake van een te vestigen erfdienstbaarheid aan de achterzijde ter ontsluiting van de tuinen, omdat er aanvankelijk sprake was van rijtjeswoningen zonder garages met als gevolg dat toegang tot de achtertuinen daarvan via een garage (of zijpaden langs de woningen) onmogelijk zou zijn. Na aanpassing van het plan was sprake van twee-onder-één-kap woningen met garage, zodat de achtertuinen via de garages konden worden ontsloten en een erfdienstbaarheid om ontsluiting achterlangs te realiseren niet langer nodig was (behoudens voor één middenwoning, zijnde bouwnummer [...]), het buurpand van klager). Klager en zijn partner zijn voldoende en tijdig geïnformeerd en beschikten over alle relevante documentatie, zodat zij steeds exact van de situatie op hoogte waren. De makelaar bestrijdt met klem het verwijt dat hij bewust informatie zou hebben achtergehouden of valse informatie zou hebben verstrekt.
- 4.3. Omdat de erfdienstbaarheid was vervallen kon de medewerking van de burens niet afgedwongen worden, maar de makelaar veronderstelde dat de betrokken burens wellicht zouden willen meewerken aan een veel minder vergaand persoonlijk recht voor klager, om toch ontsluiting van zijn tuin aan de achterzijde te bewerkstelligen. De makelaar heeft vervolgens getracht klager van dienst te zijn door te proberen dit ten behoeve van hem te realiseren, maar stuitte daarbij tot zijn verrassing op grote weerstand bij de burens, die hun medewerking in stellige bewoordingen weigerden.
- 4.4. De makelaar betwist dat hem daarvan enig verwijt kan worden gemaakt. Hetgeen



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

(een medewerkster van) de notaris heeft geschreven komt uiteraard niet voor rekening van de makelaar, de makelaar kende deze mail ook niet voordat klager die bij zijn klacht voegde, maar ook in het betreffende bericht is geen bevestiging te lezen, maar slechts hetgeen de notaris blijkbaar (ten onrechte) heeft begrepen uit contacten met de makelaar. Bovendien wordt in die mail uitdrukkelijk het voorbehoud gemaakt dat een en ander niet juridisch is vastgelegd.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar [X], verbonden aan [naam makelaarskantoor] te O.; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad stelt bij zijn beoordeling voorop dat de makelaar niet in opdracht van klager handelde, maar in opdracht van de eigenaar/projectontwikkelaar. Klager diende dus niet primair de belangen van klager te behartigen, maar van zijn opdrachtgever.
- 5.3. Naar het oordeel van de Raad staat niet vast dat klager zijn wens voor ontsluiting van zijn achtertuin via de achterzijde voor het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst aan de makelaar (met voldoende nadruk) heeft duidelijk gemaakt, in ieder geval niet als voorwaarde voor het aangaan van die overeenkomst. De Raad is van oordeel dat de situatie helder blijkt uit de overgelegde stukken, waarin geen aanleiding is te vinden waarop klager mocht baseren dat hij zijn tuin aan de achterzijde zou kunnen ontsluiten. Voorts blijkt naar het oordeel van de Raad uit de vaststaande feiten en omstandigheden niet dat de makelaar reeds voor het tekenen van de meergenoemde overeenkomst wist of had moeten weten dat de realisatie van klagers wens zou afstuiten op gebrek aan medewerking van de burens.
- 5.4. Het mailbericht van het kantoor van de notaris van 10 november 2016, dat de makelaar pas later onder ogen kreeg, verandert aan het bovenstaande niets. In de eerste plaats geeft dit bericht slechts weer wat de notaris had begrepen en in de tweede plaats wordt daarin uitdrukkelijk vermeld dat een en ander niet juridisch vastligt.
- 5.5. Het verwijt dat de makelaar klager van onjuiste informatie heeft voorzien of hem bewust belangrijke informatie heeft onthouden is dan ook naar het oordeel van de Raad niet voldoende onderbouwd en de klacht in dat opzicht ongegrond.
- 5.6. Hoewel de opdracht van de makelaar daarop niet primair gericht was, heeft hij na het sluiten van de koopovereenkomst nog getracht de wensen van klager te verwezenlijken door het hebben van contact met de betrokken burens. De makelaar heeft gedaan wat klager van hem mocht verwachten en zelfs meer dan dat. Dat hij daarbij (onverwacht) stuitte op gebrek aan medewerking van de zijde van de burens kan hem niet verweten worden. Ook dit onderdeel van de klacht oordeelt de Raad ongegrond.
- 5.7. De conclusie is dat de klacht in alle onderdelen ongegrond is.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

6. Uitspraak:

- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, senior lid NVM en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, op 17 oktober 2018.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op november 2018:

mr. U. van Houten
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op november 2018.