



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-09 RvT West

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 27 februari 2019

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

Onvoldoende voorlichting inzake erfpacht. Geen niet-ontvankelijkheid wegens niet-tijdig indienen van klacht.

Klager heeft in 2015 via inschakeling van beklaagde een woning gekocht op erfpachtgrond. De erfpacht is tot 2035 afgekocht en jaarlijks is koper een klein bedrag aan administratiekosten verschuldigd. In 2017 bericht de gemeente aan klager dat er een nieuwe afkoopregeling voor de erfpacht van kracht is geworden. In die regeling wordt een concreet fors bedrag voor de afkoop genoemd. Pas dan wordt klager duidelijk hoe de erfpachtregeling in elkaar steekt en wat de consequenties voor hem betekenen.

De raad van toezicht stelt vast dat de makelaar te kort is geschoten in het uitleggen van de erfpachtregeling.

Tussen het moment dat klager de consequenties van de erfpacht gewaar werd en het indienen van de klacht ligt minder dan een jaar. Dat leidt niet tot niet-ontvankelijkheid wegens het niet-inachtnemen van een redelijke termijn.

Inzake de klacht van

De heer N.C. de B., wonende te U

klager -

tegen

De heer J.M. B., aangesloten bij de NVM, verbonden aan B Makelaardij,

kantoorhoudende te U,

beklaagde



In deze uitspraak zal klager "De B" en beklaagde "B" worden genoemd. De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "de Raad" worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- De klacht van De B d.d. 19 augustus 2018 (met bijlagen);
- Het verweer van B d.d. 23 oktober 2018 (met bijlagen);
- De reactie in repliek van De B d.d. 30 oktober 2018 (met bijlagen);
- De reactie in dupliek van B d.d. 29 november 2018 (met bijlagen);
- De spreek aantekeningen van De B d.d. 25 januari 2019.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 25 januari 2019.

Verschenen zijn:

- De heer N.C. de B, vergezeld van de heer R.L. G, namens klager;
- De heer J.M. B, vergezeld van zijn gemachtigde de heer mr. A.A.R. van Eijdsen, namens beklaagde.

2. De feiten

- 2.1 B heeft in 2015 als aankoopmakelaar opgetreden voor De B en zijn partner bij de aankoop van de woning aan het adres C nr 15 te U (hierna: "de woning").
- 2.2 De woning is gevestigd op een perceel waarop een voortdurend recht van erfpacht van de gemeente U van toepassing is. Hiervoor is een erfpachtcanon verschuldigd welke in 2015 voor een periode van 50 jaar is afgekocht, te weten tot 28 januari 2035.
- 2.3 Ten aanzien van de erfpachtcanon is in de door de verkoper van de woning ingevulde "Vragenlijst voor de verkoop van een woning" het volgende opgenomen:

"Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is dan de canon per jaar?"

Antwoord: € 11,34.

Heeft u alle canon afbetaald? Antwoord: Ja.



*Is de canon afgekocht? Antwoord: Ja.
Zo ja, tot wanneer? Antwoord: 2035."*

- 2.4 In de koopovereenkomst van de woning is ten aanzien van de erfpachtcanon het volgende opgenomen:

"1.3 Het recht van erfpacht is voortdurend.

Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per 2035; thans bedragen de administratiekosten €11,34,- per jaar."

- 2.5 B en De B hebben voorafgaand aan de aankoop van de woning de koopovereenkomst doorgesproken. Tussen partijen staat vast dat tijdens deze bespreking is gesproken over het gegeven dat het perceel waarop de woning staat, wordt gepacht van de gemeente U. De makelaar heeft De B geïnformeerd dat hiervoor jaarlijks een bijdrage van € 11,34 aan de gemeente U dient te worden betaald en dat dit bedrag in 2035 zal worden herzien.
- 2.6 In juli 2017 heeft de gemeente U een nieuwe afkoopregeling voor erfpacht vastgesteld, de "Conversieregeling Erfpacht". In augustus 2017 heeft de gemeente U De B geïnformeerd dat afkoop van de erfpacht volgens de nieuwe afkoopregeling € 55.899,- zou bedragen en dat dit bedrag jaarlijks met 5% wordt geïndexeerd. Indien De B in 2035 niet tot afkoop van de erfpacht overgaat, zal jaarlijks een canon betaald moeten worden ter hoogte van een percentage van de dan geldende actuele grondwaarde van het perceel waarop de woning staat.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat:

- De makelaar De B verkeerd en onvolledig heeft geïnformeerd over de erfpachtregeling van de woning en de daaraan voor De B verbonden financiële consequenties op de lange termijn.
- De makelaar de belangen van De B onvoldoende heeft behartigd, over onvoldoende kennis beschikt en heeft nagelaten om De B door te verwijzen naar een deskundige op het gebied van erfpachtregelingen.
- De makelaar heeft nagelaten de erfpacht mee te laten wegen in de onderhandelingen over de koopsom van de woning.



- De makelaar zijn beleid omtrent de erfpacht naderhand heeft gewijzigd en in soortgelijke erfpachtsituaties als die van De B een ander informatie-voorzieningsbeleid heeft gevoerd.
- De B door de gedragingen en het nalaten van B geconfronteerd wordt met hoge kosten die gerelateerd zijn aan de erfpachtregeling. De B stelt de makelaar aansprakelijk voor deze kosten.
- De makelaar met bovengenoemde gedragingen in strijd heeft gehandeld met hetgeen opgenomen in artikel 2 en artikel 5 van de NVM Erecode.

3.2 B voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer:

- De B heeft te laat geklaagd over het vermeende ondeugdelijk handelen van de makelaar en heeft daarmee niet voldaan aan zijn klachtplicht ingevolge artikel 6:89 van het Burgerlijk Wetboek. De klacht dient niet-ontvankelijk te worden verklaard.
- B voert aan bij de aankoop van de woning steeds de belangen van De B voor ogen te hebben gehad en daarnaar te hebben gehandeld.
- De makelaar heeft De B ten tijde van het doornemen van de koopovereenkomst van de woning gewezen op het feit dat in 2035 de erfpacht afgekocht kan worden, dan wel dat na 2035 een nog vast te stellen canon verschuldigd zal zijn aan de gemeente. De makelaar heeft De B op beide opties gewezen en aan De B uitgelegd dat het perceel waarop de woning staat in erfpacht is gegeven.
- De makelaar heeft De B verteld dat jaarlijks een bedrag van € 11,34 aan administratiekosten dient te worden voldaan. Dit is eveneens expliciet opgenomen in artikel 1.3 van de koopovereenkomst.
- De makelaar heeft bij De B benadrukt dat de term "administratiekosten" in dit verband niet verward dient te worden met de toekomstig te betalen "canon". De B was op de hoogte van het feit dat er een verschil bestaat tussen deze twee termen.
- De makelaar heeft De B er op gewezen dat er financiële consequenties zijn verbonden aan de toekomstige erfpachtcanon en een mogelijke afkoop van de erfpacht. Het bedrag wat in 2035 zou gaan gelden was op het moment van doornemen van de koopovereenkomst niet bekend. B kon daarover dus niets verklaren.
- De makelaar voert aan dat het gegeven dat hij bij andere transacties anders heeft gehandeld, niet betekent dat zijn dienstverlening ten opzichte van De B tekort is geschoten. Zo is de informatievoorziening van een verkopend makelaar bijvoorbeeld al anders dan die van een aankoopmakelaar en daarnaast streeft B uiteraard naar een continue verbetering van zijn dienstverlening.



- Tot slot voert B aan niet aansprakelijk te zijn voor de vermeende schade van De B. Bovendien dient De B op dit punt niet-ontvankelijk te worden verklaard, nu de Raad op dit punt niet bevoegd is te oordelen.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad is van oordeel dat, gelet op de in dit geschil relevante termijnen en omstandigheden, De B zijn rechten niet heeft verwerkt omdat hij niet binnen bekwame tijd zou hebben geklaagd. De Raad ziet niet in waarom een termijn van korter dan een jaar tussen het moment dat de gemeente De B bericht over de nieuwe afkoopregeling voor erfpacht (zijnde het moment van ontdekking door De B van de onvolledige voorlichting op dit punt door B) en het moment van indiening van zijn klacht bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM in het onderhavige geval zou gelden als een overschrijding van de termijn van "binnen bekwame tijd" in de zin van artikel 6:89 van het Burgerlijk Wetboek. De Raad is dan ook van oordeel dat er geen geslaagd beroep kan worden gedaan op de niet-naleving van de klachtplicht door De B, zodat aan dit klachtonderdeel voorbij moet worden gegaan.
- 4.2 Voorts overweegt de Raad dat voor zover De B met zijn klacht vergoeding nastreeft van de door hem gestelde schade als, zoals De B stelt, veroorzaakt door B, de Raad niet bevoegd is daarover te oordelen. Daarvoor dient De B zich te wenden tot de civiele rechter.
- 4.3 De Raad overweegt dat erfpachtregelingen en de daaraan verbonden canonverplichtingen voor een doorsnee geïnformeerde koper lastig te overzien en te doorgronden zijn. Daarnaast geldt dat de aan erfpacht gerelateerde canonverplichtingen aanzienlijke financiële gevolgen kunnen hebben voor een koper. Van een aankoopmakelaar, lid van de NVM, mag dan ook worden verlangd dat hij zijn opdrachtgever voldoende en volledig over een dergelijke erfpachtregeling en de daaraan verbonden canonverplichtingen informeert en zich ervan vergewist dat die opdrachtgever de (mogelijke) consequenties van een dergelijke (afloop van een) erfpachtregeling zich realiseert, ook op de langere termijn.



- 4.4 De Raad stelt op basis van de overgelegde stukken vast dat de makelaar De B onvoldoende duidelijk en onomwonden op deze (mogelijke) consequentie heeft gewezen. De Raad acht dit nalaten klachtwaardig. Voor de Raad staat vast dat B gedurende het aankoopproces van de woning niet méér heeft gezegd tegen De B dan dat de erfpacht tot 2035 is afgekocht, dat daarvoor een jaarlijkse canon van € 11,34 aan de gemeente betaald dient te worden en dat na 2035 kan worden gekozen om enerzijds de erfpacht af te kopen dan wel een nieuwe nog vast te stellen canon aan de gemeente te betalen.
- 4.5 Hiermee heeft de makelaar De B onvoldoende gewezen op de mogelijke zware financiële consequenties van het aflopen van de canon in 2035. De Raad neemt hierbij mede in overweging dat in de documentatie van de woning de termen "administratiekosten" en "canon" als synoniemen lijken te worden gebruikt, maar de makelaar De B er niet op heeft gewezen dat deze termen niet aan elkaar gelijk staan.
- 4.6 Door het vorengaande na te laten is de handelwijze van B naar het oordeel van de Raad niet in overeenstemming met hetgeen van een redelijk handelende aankoopmakelaar, lid van de NVM, mag worden verwacht.
- 4.7 De Raad komt dan ook tot de conclusie dat B niet met die mate van zorgvuldigheid die van hem moet worden verlangd heeft gehandeld en de Raad acht het handelen van B om die reden tuchtrechtelijk laakbaar. De Raad zal B een maatregel opleggen.

5. De beslissing

De Raad verklaart de klacht:

- GEGROND -

Legt B de maatregel op van:

- BERISPING -

Veroordeelt B tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.650,- exclusief btw. Nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden, zal de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur opstellen.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

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

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

R. Imhof
plv.-secretaris

Stichting Tuchtrechtspraak NVM
Raad van Toezicht West
Newtonlaan 203
3584 BH UTRECHT
Tel.nr: 030-2121625
E-mail: diana.kuijer@cms-dsb.com