



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-85 RvT West

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 29 september 2020

Afwijking tussen concept-koopovereenkomst en definitieve – ander kadastraal perceel en kleinere perceelsgrootte.

Klagers kopen woning die door beklaagde wordt aangeboden. De perceelgrootte bedraagt volgens de verkoopdocumentatie 465 m². Klagers zijn enthousiast over de woning en besluiten tot aankoop. In de concept-koopovereenkomst wordt genoemde 465 m² genoemd. Bij gelegenheid van een bezoek voor enige opmetingen krijgen klagers de definitieve koopakte welke zij ondertekenen. Twee maanden later vindt de overdracht plaats. Enige tijd daarna ontdekken klagers dat zij geen eigenaar zijn geworden van een strook van 123 m² die bij de verkoopster in eigendom is gebleven. Klagers hebben weliswaar het recht van overpad maar zij mogen er geen auto parkeren. Dan blijkt dat de definitieve koopakte afwijkt van het eerdere concept. Er is sprake van een ander kadastraal perceel en een kleiner oppervlak.

De makelaar kan niet achterhalen waardoor een en ander is gebeurd. Hoe dit ook gebeurd mag zijn, de raad rekent het de makelaar aan. Hij had erop toe moeten zien dat er tussentijds wijzigingen in de stukken werden aangebracht en klagers daarover moeten inlichten. Dat klagers zelf hun onderzoeksplicht hebben verzaakt, zoals de makelaar stelt, gaat niet op.

Inzake een klacht van:

de heer T. de V. en mevrouw B. B., wonende te L

gemachtigde: mr. W.J.J. Lamers

-klagers-

tegen

de heer P. van S., aangesloten bij de NVM,

en

I Makelaars B.V.,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

kantoorhoudende te H,
gezamenlijk hierna te noemen
- beklaagden -

In deze uitspraak zullen klagers "De V en B" worden genoemd en zullen beklaagden in enkelvoud "Van S" 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 d.d. 16 januari 2020 (met bijlagen);

De Raad heeft op 7 februari 2020 de klacht naar Van S verzonden met het verzoek zijn verweer binnen vier weken na dagtekening bij de Raad kenbaar te maken. Een rappel-verzoek is verzonden op 22 april 2020. Op 27 mei 2020 heeft Van S de Raad telefonisch op de hoogte gesteld dat er geen verweerschrift zou worden ingediend en dat hij zijn verweer mondeling ter zitting zou voeren. De Raad is vervolgens overgegaan tot dagbepaling van de mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 21 augustus 2020.

Verschenen zijn:

de heer T. de V en mevrouw B. B. vergezeld van hun gemachtigde de heer mr. W.J.J. Lamers;
de heer P. van S

2. De feiten

- 2.1 Van S heeft als verkopend makelaar opgetreden bij de verkoop van de woning aan de O-dijk 158a te L, hierna ook te noemen "de woning". Het betreft een gelijkvloerse bungalow met dubbele garage, welke is gelegen aan een rustige zijtak van de O-dijk.



2.2 In de verkoopbrochure van de woning staat onder meer het volgende vermeld:

“Het perceel is 465 m² groot en ligt aan de achterzijde met een deel van de tuin en een oprit aan het O-pad”.

- 2.3 Op diverse andere plekken in de brochure wordt deze oppervlakte van het te verkopen perceel (465 m²) expliciet herhaald. Bij de brochure bevindt zich ook een kadastrale kaart waarin de woning wordt omschreven als “*L Sectie [...] Perceel [...]*”, terwijl in het desbetreffende perceel het huisnummer van de woning “158a” staat weergegeven.
- 2.4 In februari 2018 zij de V en B geïnteresseerd geraakt in de woning en zijn zij in contact getreden met Van S. In dat kader hebben zij Van S ook opdracht gegeven om hun huidige woning aan de V-laan 93 te L in verkoop te nemen. In eerste instantie verliepen de contacten met de heer P. van S zelf, maar nadat deze begin februari 2018 werd geveld door de griep en daardoor afwezig was, liet Van S zich bij deze transactie verder vertegenwoordigen door de heer J. K., werkzaam bij Van S.
- 2.5 De heer K was ook aanwezig bij de bezichtiging van de woning in februari 2018 en heeft S en B toen - mede aan de hand van de hiervoor genoemde kadastrale kaart - uitleg gegeven over de oppervlakte van het perceel, waarop de woning was gesitueerd. S en B raakten enthousiast over de woning en er werd mondeling snel overeenstemming bereikt over de koop. Op 19 februari 2018 heeft de heer K de concept-koopovereenkomst ter beoordeling aan S en B toegezonden. In artikel 1 van die concept-koopovereenkomst wordt de woning omschreven met de onder 2.3 genoemde kenmerken. De koopprijs was hier ook vermeld en bedroeg € 300.000,-- k.k.
- 2.6 S en B wilden graag toegang verkrijgen tot de woning voor enig meetwerk en zij namen contact op met de heer K. Er werd een afspraak gemaakt met de heer K om op 5 maart 2018 de woning opnieuw te bezoeken en te betreden om al vast enige maten in de woning te mogen meten, terwijl ook de afspraak werd gemaakt dat de heer K de koopovereenkomst zou meenemen om deze ter plaatse door S en B te laten ondertekenen. Aldus geschiedde, de koopovereenkomst is zowel door verkoopster als door S en B die dag getekend, waarna de heer K de getekende koopovereenkomst per mail op 12 april 2018 aan S en B heeft toegezonden. De woning is op 18 juni 2018 aan S en B geleverd. Ook de oude woning van S en B werd in die tijd verkocht en geleverd aan een derde.
- 2.7 Enige tijd later hebben S en B geconstateerd dat het perceel van de door hen gekochte woning aanmerkelijk kleiner was dan zij dachten. De bestrate strook grond gelegen aan de zijkant van het perceel ter grootte van 123 m² bleek bij levering niet hun eigendom te zijn geworden. Op dat moment hebben S en B



vastgesteld dat de koopovereenkomst welke zij op 5 maart 2018 hadden ondertekend afweek van de concept-koopovereenkomst, welke aan hen op 19 februari 2018 per mail door de heer K was toegezonden.

- 2.8 In artikel 1 van de koopovereenkomst werden weliswaar hetzelfde adres (*O-dijk 158a, [...] L*) en dezelfde koopprijs (€ 300.000,--) vermeld, maar een geheel ander kadastraal nummer (*L, sectie [...], no [...]*). Ook de in artikel 1 vermelde oppervlakte van het perceel van de woning week af. Daar waar in de concept koopovereenkomst van 19 februari 2018 nog was vermeld “*04 are, 65 centiare*” staat in de op 5 maart 2018 hier vermeld “*3 are, 42 centiare*”. De levering van de woning op 18 juni 2018 heeft plaatsgevonden op basis van de op 5 maart 2018 getekende koopovereenkomst, waarvan de kenmerken ook in de akte van levering zijn opgenomen.
- 2.9 Nadien is het voor S en B duidelijk geworden dat het kadastrale perceel L [...] ter grootte van 465m² was gesplitst in twee nieuwe kadastrale percelen, namelijk perceel L [...] ter grootte van 342m² en perceel L [...] ter grootte van 123m², welke splitsing in ieder geval heeft plaatsgevonden vóór 18 juni 2018, de dag waarop perceel L [...] ter grootte van 343m² aan S en B is geleverd. Perceel Loosdrecht [...] ter grootte van 123 m² is eigendom van verkoopster gebleven.
- 2.10 S en B ondervinden hinder en nadeel van deze situatie. Nog afgezien van het feit dat zij eigenaar van een perceel met woning zijn geworden dat 123 m² kleiner is dan zij bij aankoop hadden aangenomen, worden zij door de huidige beperking in hun gebruiksmogelijkheden van de woning belemmerd. Hoewel zij wel een recht van overpad hebben op het perceel L [...] mogen zij deze strook bestrate grond niet gebruiken om er bijvoorbeeld auto's op te parkeren.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat Van S klachtwaardig heeft gehandeld door S en B er niet tijdig op te wijzen dat de door hen op 5 maart 2018 te ondertekenen koopovereenkomst afweek van de aan hen op 19 februari 2018 toegezonden concept koopovereenkomst. Hierdoor verkeerden S en B in de veronderstelling dat de woning met een perceel ter grootte van 465 m² aan hen zou worden verkocht en geleverd in plaats van de thans aan hen verkochte en geleverde woning met perceel ter grootte van 342 m², derhalve 123 m² kleiner.
- 3.2 Van S voert in de zich in het dossier bevindende correspondentie (de mail van de heer K aan S en B van 22 november 2019) het verweer dat S en B hebben verzuimd de door hen getekende koopovereenkomst, alvorens deze te ondertekenen, goed door te lezen en melding te maken van de in artikel 1 van die koopovereenkomst doorgevoerde wijzigingen. Ook ter gelegenheid van het notarieel transport hadden zij hier nog melding van kunnen maken. Verder zouden zij geen nadeel ondervind-



en van de wijzigingen, nu er sprake zou zijn van een recht van weg zonder onderhoudsverplichting voor S en B.

- 3.3 Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft Van S aangegeven niet meer te kunnen achterhalen waardoor er een wijziging is doorgevoerd in artikel 1 van de koopovereenkomst. Hij geeft aan dat er op zijn kantoor kennelijk een fout is gemaakt. Ook zijn collega de heer K, die wegens vakantie niet bij de mondelinge behandeling aanwezig kon zijn, heeft daar geen verklaring voor aan Van S kunnen geven. Van S benadrukt dat er geen sprake is geweest van kwade trouw. Hij voert tevens aan met verkoopster in een dispuut te zijn beland, waarbij verkoopster zich op het standpunt heeft gesteld dat zij deze wijziging aan Van S zou hebben doorgegeven, hetgeen Van S heeft betwist.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Volgens artikel 1 van de Ecode dient de NVM-makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar de kwaliteit van zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. De Raad dient te beoordelen of Van S deze norm heeft geschonden.
- 4.2 De Raad overweegt dat als uitgangspunt dient te worden genomen dat derden, waaronder aspirant kopers, op de inhoud van de in de verkoopbrochure opgenomen eigenschappen van een aangeboden object moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing.
- 4.3 In de verkoopbrochure wordt de woning en het daarbij horende perceel zonder enig voorbehoud omschreven met een perceeloppervlakte van 465 m². Ter gelegenheid van de bezichtiging van de woning door de heer K, werkzaam bij Van S is de woning met perceel ook als zodanig aan S en B gepresenteerd, waarbij ook uitleg is gegeven met een kadastrale kaart in de hand, welke ook onderdeel vormde van de verkoopbrochure. Vervolgens is de woning met het perceel ook - in overeenstemming met de omschrijving in de verkoopbrochure en de daarbij gevoegde en de getoonde kadastrale kaart - opgenomen in de concept-koopovereenkomst, welke op 19 februari 2018 aan S en B is toegezonden.
- 4.4 Het staat zonder meer vast dat S en B op basis van al deze door Van S aan hen verstrekte informatie tot hun aankoopbeslissing zijn gekomen. Ook staat vast dat er op geen enkele wijze tussen 19 februari 2018, de dag waarop S en B per mail de concept-koopovereenkomst van Van S mochten ontvangen en 5 maart 2018, de dag waarop S en B de uiteindelijke koopovereenkomst hebben getekend, nog is gecommuniceerd tussen S en B en Van S min woord, per mail of geschrift over de ken-



nelijk in artikel 1 door Van S (al dan niet bewust) doorgevoerde wijzigingen.

- 4.5 De Raad heeft ter gelegenheid van de mondelinge behandeling niet de exacte toedracht van deze wijziging in artikel 1 van de koopovereenkomst kunnen achterhalen. De Raad heeft dus ook niet kunnen vaststellen of de wijzigingen met opzet door medewerkers, werkzaam bij Van S zijn doorgevoerd en/of dat hierbij doelbewust of bij vergissing is nagelaten S en B hier tijdig, dus vóór het door hen ondertekenen van de koopovereenkomst op 5 maart 2018, op te wijzen.
- 4.6 Het voorgaande neemt evenwel niet weg dat Van S hiermee naar het oordeel van de Raad wel degelijk artikel 1 van de Erecode heeft geschonden. Het staat immers vast dat Van S in artikel 1 van de op 19 februari 2018 aangeboden concept koopovereenkomst wijzigingen heeft doorgevoerd, zonder S en B hierop te wijzen. Dat had wel moeten.
- 4.7 Het gaat hier bovendien om evident relevante wijzigingen, aangezien de door S en B gekochte woning kennelijk verkocht zou worden met een substantieel kleiner perceeloppervlakte en tevens een andere kadastrale omschrijving. Juridisch gezien hebben S en B een andere zaak gekocht dan hen voor ogen stond en aan hen is gepresenteerd.
- 4.8 Het verweer dat S en B de wijzigingen in artikel 1 van de aan hen op 5 maart 2018 aangeboden koopovereenkomst na doorlezing ervan zelf hadden kunnen en moeten constateren en dat zij daarmee de op hen rustende onderzoeksplicht zouden hebben verzaakt, wordt door de Raad gepasseerd. Gezien de hiervoor onder 4.3 en 4.4 geschetste omstandigheden behoeften S en B werkelijk niet op deze voor hen zo onverwachte significante wijzigingen in artikel 1 van de koopovereenkomst bedacht te zijn.
- 4.9 Van een onafhankelijke NVM-makelaar, welke betrouwbaarheid, kwaliteit en onafhankelijkheid hoog in het vaandel moet hebben staan mag en moet zelfs worden verwacht dat deze een aspirant-koper er tijdig op wijst, dat de koopovereenkomst, die deze op het punt staat te ondertekenen op een significant punt afwijkt van de concept-koopovereenkomst, die hij eerder aan hem heeft gepresenteerd. De NVM-makelaar kan zich in dergelijke omstandigheden niet verschuilen achter een op de aspirant koper rustende onderzoeksplicht.
- 4.10 Dat de fout mogelijksterwijs is ontstaan als gevolg van ziekte van de makelaar die de opdracht vanaf het begin in behandeling had, waarna deze door een medewerker van de makelaar wordt voortgezet en afgerond of dat afspraken en/of communicatie van de NVM-makelaar met zijn opdrachtgever/verkopende partij mogelijksterwijs niet goed zouden zijn vastgelegd, kan Van S niet baten. Een NVM-makelaar dient zijn kantoororganisatie immers zodanig in te richten, dat dergelijke fouten worden



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

voorkomen.

- 4.11 De Raad komt tot de slotsom dat Van S niet zorgvuldig heeft gehandeld en artikel 1 van de Erecode heeft geschonden. De klacht is dan ook gegrond. De Raad acht in de gegeven omstandigheden de maatregel van berisping passend.

5. De uitspraak

De Raad verklaart de klacht:
gegrond

Legt beklaagden de maatregel op van:
berisping

Veroordeelt beklaagden tot betaling aan de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. 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.

Verstaat dat aan klagers het door hen 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 P.C.A. van Ingen, makelaar-lid en mr. H.R. Hart, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

H.R. Hart
plv.-secretaris