

22034 RvT Amsterdam

Verklaring van Erfrecht. Belangenbehartiger opdrachtgever.

Klagers in deze procedure zijn de erven van een overleden woningeigenaar. Zij besluiten de woning te verkopen. Daarvoor wordt beklaagde als makelaar ingeschakeld. In het kader van de verkoop wordt door de makelaar documentatie aan geïnteresseerden gezonden. Daarbij zit ook de verklaring van Erfrecht. Klagers zijn er niet blij mee dat deze informatie zonder hun uitdrukkelijke toestemming wordt gedeeld. Voorts zijn klagers het niet eens met een standaardbepaling die door beklaagde is opgenomen in de koopovereenkomst. Door klagers worden twee klachten ingediend. De Raad oordeelt beide klachten ongegrond.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

16/22

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de **[erven B.]** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen de besloten vennootschap **[D. B.V.]** lid van de Vereniging (hierna te noemen: beklaagde).

De klacht is door klagers ingediend bij klachtformulier van 16 juni 2022 met 4 bijlagen. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij schrijven van 10 oktober 2022 (abusievelijk gedateerd 2023) met 5 bijlagen.

Klagers hebben hun standpunt nader uiteen gezet bij schrijven van 11 januari 2023 met 2 bijlagen, waarna beklaagde nog heeft gereageerd bij brief van 1 februari 2023. Tenslotte hebben klagers, voorafgaand aan de mondelinge behandeling van deze zaak, een Verklaring van erfrecht en executele overgelegd.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 19 april 2023 zijn namens klagers verschenen mevrouw [J.] en mevrouw [B.]. Namens beklaagde zijn verschenen haar directeur mevrouw [D.] en mevrouw [M.], verbonden aan het kantoor van beklaagde.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Op 8 december 2021 hebben klagers aan beklaagde opdracht geven om de woning aan [adres] voor hen te verkopen. Deze woning was destijds eigendom van de heer [X.], die in 2011 is overleden. Volgens de op 30 december 2011 opgemaakte 'Verklaring van erfrecht en executele' – verder te noemen: de Verklaring van erfrecht - heeft de erflater bij testament zijn tweede echtgenote, twee van de drie kinderen, geboren uit zijn eerste huwelijk, alsmede zijn dochter, geboren uit het huwelijk met mevrouw [M.], benoemd tot zijn erfgenamen. Mevrouw [M.] is daarbij benoemd tot executeur over zijn nalatenschap. De onderhavige woning maakte deel uit van deze nalatenschap.

- In het kader van de verkoopopdracht hebben klagers de Verklaring van erfrecht aan beklaagde verstrekt, alsmede de akte van levering waarmee erflater de woning destijds in eigendom had verworven. De Verklaring van erfrecht, opgemaakt door notaris mr. J. Wieringa te Haarlem, is niet ingeschreven in het Kadaster.

- Op 13, 15 en 17 december 2021 heeft een groot aantal bezichtigingen van de woning plaatsgevonden. Beklaagde heeft vervolgens in overleg met klagers besloten de woning bij inschrijving te verkopen. Geïnteresseerden konden tot dinsdag 21 december 2021 te 11.00 uur een bod op de woning uitbrengen. Beklaagde heeft door middel van We transfer aan 31 potentiële gegadigden alle informatie met betrekking tot de woning gezonden, waaronder de eerder genoemde akte van levering en de Verklaring van erfrecht.

- Eén der gegadigden voor de woning, die de informatie had ontvangen, bleek een bekende van twee van de klagers. Deze gegadigde heeft contact opgenomen met klagers en hen er op attent gemaakt dat de Verklaring van erfrecht deel uitmaakte van de hem toegezonden stukken. Naar aanleiding hiervan heeft mevrouw Van Meurs meteen telefonisch en schriftelijk contact opgenomen met beklaagde. Op uitdrukkelijk verzoek van klagers is de Verklaring van erfrecht uit het We Transfer-bestand verwijderd, aangezien klagers van oordeel waren dat deze verklaring privacygevoelige informatie bevatte. Om die reden achtten klagers het onwenselijk dat deze informatie terecht kwam bij alle potentiële gegadigden voor de woning.

- Op 21 december 2021 hebben 17 gegadigden een bod op de woning uitgebracht. De woning, die een vraagprijs had van € 795.000,--, is

verkocht aan de hoogste bieder voor een koopsom van € 955.000,-- kosten koper.

- Omdat klagers zelf niet in de woning hebben gewoond heeft beklaagde in de koopovereenkomst een niet-bewoners clause alsmede een ouderdomsclause opgenomen. De tekst van de ouderdomsclause luidde als volgt:

“... Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijv. houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven “woongebruik”.”

- Klagers verbaasden zich over het gebruik van het woord “aanwezigheid” in de ouderdomsclause. Naar hun oordeel betekende dit dat zij juist verantwoordelijk waren voor de in dat artikel genoemde, mogelijke gebreken aan de woning. Volgens klagers diende in plaats van het woord “aanwezigheid” het woord “afwezigheid” te worden gebruikt. Beklaagde heeft er op gewezen dat zij de door de Vereniging opgestelde clauses aanhoudt.

- Klagers hebben vervolgens contact opgenomen met de koper van de woning. In overleg met de koper is nadien door de notaris een addendum aan de koopakte toegevoegd waarin met betrekking tot de ouderdomsclause het woord “aanwezigheid” is veranderd in “afwezigheid”.

- Op 8 februari 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen klagers en beklaagde. Daarbij hebben klagers wederom hun ongenoegen geuit over het feit dat beklaagde de Verklaring van erfrecht had gevoegd bij de stukken die in december 2021 aan belangstellenden waren gezonden. Ook is de taalkundige kwestie van het gebruik van het woord “aanwezigheid” in de koopovereenkomst aan de orde gekomen. Omdat de uitkomst van dit gesprek voor klagers niet bevredigend was, hebben zij de onderhavige klacht tegen beklaagde ingediend.

DE KLACHT

De klacht van klagers valt in twee onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij

a. zonder toestemming van klagers de Verklaring van erfrecht, die zeer persoonlijke informatie bevat, heeft gedeeld met alle belangstellenden voor de woning;

b. geweigerd heeft in de ouderdomsclausule, zoals opgenomen in het koopcontract, het woord “aanwezigheid” te veranderen in “afwezigheid”.

Volgens klagers heeft beklaagde tijdens het gesprek van 8 februari 2022 niet ingezien dat zij fouten heeft gemaakt. Met name het delen van de Verklaring van erfrecht met een groot aantal personen heeft tot grote emotionele schade bij klagers geleid.

HET VERWEER

Klachtonderdeel a

Beklaagde heeft gesteld dat klagers haar niet hebben laten weten dat zij niet wensten dat de Verklaring van erfrecht zou worden gevoegd bij de stukken die aan potentiële gegadigden voor de woning zijn gezonden. Volgens beklaagde is het gebruikelijk dat een dergelijk stuk wordt gevoegd bij de informatieve stukken, zodat collega makelaars en particulieren de brondocumenten vooraf kunnen toetsen. In het kadastraal uittreksel stond de heer [X.] nog als eigenaar vermeld, alsook dat hij is overleden. Voor geïnteresseerden in de woning is het belangrijk te weten wie bevoegd zijn de woning te verkopen. Beklaagde betreurt het wel dat klagers deze handelwijze als nadelig hebben ervaren en zij heeft daarvoor haar excuses aangeboden.

Klachtonderdeel b

Beklaagde stelt dat de door haar gehanteerde tekst van de ouderdomsclausule in het koopcontract afkomstig is van de Vereniging en dat ook de Vereniging Eigen Huis van mening is dat de gehanteerde tekst de juiste is. Volgens beklaagde hebben verkopers op eigen initiatief en zonder overleg met beklaagde door de notaris een addendum bij de koopovereenkomst laten opstellen waarin het woord aanwezigheid is veranderd in afwezigheid.

Beklaagde is van mening dat zij de woning voor een zeer goede prijs voor klagers heeft kunnen verkopen en dat zij naar eer en geweten heeft gehandeld.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Klagers stellen zich op het standpunt dat beklaagde de Privacywet (AVG=Algemene verordening gegevensbescherming) heeft geschonden door zonder hun toestemming de Verklaring van erfrecht te zenden aan een groot aantal belangstellenden voor de woning. In die Verklaring van erfrecht staan hun persoonsgegevens vermeld alsook blijkt daar uit dat een der kinderen uit het eerste huwelijk van erflater is overleden. Klagers achten dit privacygevoelige informatie.

De Raad stelt vast dat de makelaar - in dit geval de makelaar-verkoper - verplicht is de persoonsgegevens van zijn opdrachtgevers te verzamelen aangezien hij hun identiteit dient vast stellen en dient te weten of zij bevoegd zijn de woning te verkopen. In het onderhavige geval blijkt de bevoegdheid van klagers uit de Verklaring van erfrecht. De algemene regel is dat het verstrekken van persoonsgegevens alleen is toegestaan als dat verenigbaar is met het doel waarvoor de gegevens zijn verzameld. In dit geval heeft de makelaar de verzamelde gegevens kenbaar gemaakt aan ruim 30 belangstellenden voor de woning. De vraag dient te worden beantwoord of dit laatste de makelaar is toegestaan.

De Raad merkt op dat het niet aan hem is om te beoordelen of in dit geval door de makelaar de regels van de AVG zijn overtreden. Die bevoegdheid berust bij de Autoriteit Persoonsgegevens, die toezicht houdt op een correcte naleving van de AVG.

Klagers hebben ter zitting verklaard dat om voor hen onbekende redenen de Verklaring van erfrecht destijds niet is ingeschreven in het Kadaster. Ware dit wel het geval geweest, dan had eenieder kennis kunnen nemen van de gegevens die staan vermeld in de Verklaring, aangezien het kadaster een openbaar register is. Nu de Verklaring van erfrecht juist bedoeld is om aan derden informatie te verschaffen omtrent de eigendomssituatie van de woning, alsook omdat niet is gebleken dat klagers tevoren aan beklaagde hebben laten weten dat zij niet wisten dat de Verklaring van erfrecht onderdeel zou uitmaken van de aan belangstellenden te verstrekken informatie, kan dit verwijt van klagers aan beklaagde niet leiden tot grondverklaring van de klacht.

Dit klachtonderdeel is dan ook **ongegrond**.

Klachtonderdeel b

Dit onderdeel betreft een taalkundige discussie over de wijze waarop het woord "aanwezigheid" is gebruikt in de ouderdomsclausule. De Raad heeft niet kunnen vaststellen dat het woord "aanwezigheid" voorkomt in het model van de Vereniging dat beklaagde stelt te hebben gehanteerd. Wel is de Raad gestuit op gebruik van het woord "afwezigheid". Geheel los daarvan overweegt de Raad het volgende.

De zinsnede in de oorspronkelijke ouderdomsclausule “Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid .. etc” betekent feitelijk dat verkoper niet weet of bepaalde gebreken aanwezig zijn. Wanneer men het woord “aanwezigheid” vervangt door “afwezigheid” betekent dit dat de verkoper ook niet weet of de gebreken afwezig zijn. De Raad is van oordeel dat de woorden “verkoper staat niet in voor..” dan ook ongelukkig gekozen zijn. Dit valt beklagde echter niet te verwijten.

Dit klachtonderdeel is **ongegegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.,
mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 4 mei 2023.