

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Ontvankelijkheid t.a.v. vordering schadevergoeding. Mededelings- en onderzoeksplicht. Te laat doorgeven van informatie over de omvang van het te verkopen perceel. Strook van het verkochte perceel blijkt eigendom van de buurman.

Beklaagde heeft van klager een opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van zijn perceel/pand ontvangen. Nadat een koper was gevonden deelde beklaagde bij de ondertekening van de koopovereenkomst mede dat een strook van de verkochte grond eigendom van de buurman was. Beklaagde had dat al enige tijd daarvoor van de buurman vernomen. Klager verwijt beklaagde dat hij die informatie niet eerder heeft doorgegeven. Deze informatie vormde voor de koper aanleiding om op de aankoop terug te komen. Doordat uiteindelijk met de koper een regeling kon worden getroffen, is de verkoop alsnog doorgegaan. Klager verwijt beklaagde de gang van zaken en meent daarnaast dat beklaagde hem schadevergoeding verschuldigd is.

De Raad stelt vast dat (tijdige) informatie over de bewuste strook grond uiteraard zowel voor de verkoper als voor de koper relevant was. Beklaagde had klager en de koper daarover zo spoedig mogelijk moeten informeren. Beklaagde heeft dit nagelaten en de klacht is in zoverre dan ook gegrond. Dat beklaagde ook op andere punten tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft is niet komen vast te staan. Dat de strook grond van de buurman was valt beklaagde so wie so niet te verwijten, maar hem kan ook niet worden verweten dat hij daar niet op voorhand –d.w.z al vóórdat hij de buurman sprak- rekening mee hield. Dat beklaagde van meet af aan wist, althans redelijkerwijs kon of behoorde te weten dat de betreffende strook níet tot het ter plekke zichtbaar omheinde perceel van klager behoorde is niet gesteld noch gebleken. De Raad is niet bevoegd om te oordelen over de door klager gevraagde veroordeling tot kosten- en/of schadevergoeding. De bevoegdheid om daarover te oordelen, berust op grond van de wet immers niet bij de Raad, maar bij uitsluiting bij de gewone rechter.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

(Zaaknummer: RvTZ20180045)

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[A]**

[adres]

klager

Tegen:

de heer **[X]** die als aangesloten NVM-makelaar

is verbonden aan het kantoor [naam makelaarskantoor]

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[adres]

beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Na voorafgaande correspondentie en contact met de afdeling NVM Consumentenvoorlichting heeft de heer [A], hierna te noemen: “klager”, bij aan de afdeling NVM Consumenten-voorlichting gezonden email van 4 december 2017 met bijlage, een klacht ingediend tegen de aangesloten NVM-makelaar [X], hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Vervolgens heeft de NVM Klachtencoördinator conform bij “klachtformulier” d.d. 27 juli 2018 door klager gedaan verzoek, het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 23 augustus 2018 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft op 1 november 2018 per e-mail nog een verweerschrift met bijlagen en een kopie van het bindend advies van de Geschillencommissie Makelaardij ingediend.
- 1.4. De Raad heeft de klacht, wegens plotselinge ontstentenis van het lid Luijks in onvolledige samenstelling op donderdag 1 november 2018 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 29 augustus 2018 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:
 - klager in persoon
 - beklagde in persoon
- 1.5. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht c.q het verweer daartegen mondeling toegelicht.
- 1.6. Tenslotte heeft de voltallige Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. het van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de afdeling NVM Consumenten-voorlichting samengesteld klachtdossier, waaronder de klachtmail d.d. 4 december 2017 met bijlage, het klachtformulier d.d. 27 juli 2018 en door klager aan de Geschillencommissie Makelaardij gezonden brieven d.d. 6 maart, 14 mei en 3 juli 2018.

2. het bij email van 1 november 2018 door beklaagde ingediende verweerschrift met 2 bijlagen.
3. het bij email van 01 november 2018 door beklaagde toegezonden bindend advies van de Geschillencommissie Makelaardij d.d. 26 juni 2018

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Klager was eigenaar van het perceel/pand [adres]. Beklaagde trad bij de verkoop van dat perceel/pand in opdracht van klager op als zijn verkopend makelaar.
- 2.3. Nadat het perceel/pand werd verkocht, werd op 21 juli 2017 bij ondertekening van de (ver)koopovereenkomst ten kantore van beklaagde duidelijk dat een strook grond, die als behorende bij het perceel [adres] was verkocht, eigendom was van de buurman
- 2.4. Koper kwam daarom binnen de wettelijk bedenktijd op de aankoop van het perceel terug, maar kocht dat na discussie en regeling alsnog, waarna op 10 augustus 2017 een tweede koopovereenkomst werd ondertekend/gesloten. Notarieel transport vond plaats op 24 oktober 2017.
- 2.5. Naar aanleiding van die gang van zaken diende klager een klacht in bij de Geschillencommissie Makelaardij, die op 26 juni 2018 uitspraak deed.

3. De klacht

- 3.1. Klager geeft in zijn klachtmail van 4 december 2017 concreet aan dat de klacht betrekking “...heeft op het handelen van de makelaar”, bestaande uit:
“a. het onprofessionele handelen (zie de bijlage tijdens het tekenen van de eerste voorlopige koopacte)
b. het nalaten van enige actie om bijvoorbeeld zijn fout en falen te herstellen

c. het niet nakomen van de afspraak in de aanvullende kosten hoewel ik van mening was dat hij eigenlijk voor alle extra kosten zou moeten opdraaien ben ik accoord gegaan met 50/50
d. niet reageren op berichten”

- 3.2. Tijdens de zitting op 1 november 2018 heeft klager desgevraagd toegelicht dat zijn klacht vooral betrekking heeft op het handelen/nalaten van beklaagde op 21 juli 2017 en daarna.

4. Het verweer

- 4.1. Blijkens een tot het klachtdossier behorende brief d.d. 3 mei 2017 van beklaagde aan de Geschillencommissie Makelaardij, stelt beklaagde zich kennelijk op het standpunt, kort en zakelijk samengevat, dat de op 21 juli 2017 gerezen kwestie niet alleen gemakkelijk kon worden opgelost, maar feitelijk door zijn actieve inzet ook is opgelost. Beklaagde betwist blijkens die brief dus ook dat hij door zijn handelen/nalaten “...de ‘stand van de makelaar’ zou hebben bezoedeld”
- 4.2. Dit verweer heeft beklaagde in zijn mail van 1 november en tijdens de zitting op 1 november 2018 herhaald.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad constateert op grond van de stukken en daarop gegeven toelichting allereerst:
- a. dat partijen het er over eens zijn dat beklaagde klager pas op 21 juli 2017, zijnde de dag waarop de (eerste) koopovereenkomst werd getekend, heeft geïnformeerd over het feit dat een strook grond –naar bij later kadastrale inmeting bleek ca 18 m2- van het door bemiddeling van beklaagde verkocht perceel van klager, eigendom van de buurman was.
 - b. dat beklaagde echter ruim vóórdien al door een gesprek met de buurman ([B]) daarvan op de hoogte was.
- 5.2. Uiteraard was (tijdige) informatie over de bewuste strook grond echter zowel voor de verkoper als de koper van het perceel van klager relevant. Dus had beklaagde klager, alsook diens koper daarover zo spoedig mogelijk nadat hem de kwestie van de strook grond bekend c.q. duidelijk werd en dus niet pas op bij gelegenheid van ondertekening van de (eerste) koopovereenkomst moeten informeren.

- 5.3. Aldus heeft beklaagde naar het oordeel van de Raad niet gehandeld zoals, gelet ook op artikel 1 jo 2 van de Erecode NVM, van een betrouwbaar, zorgvuldig makelaar mag worden verwacht. Het in overweging 3.1. onder a. geciteerde onderdeel van de klacht is in zoverre dan ook gegrond.
- 5.4. De Raad constateert op grond van de stukken en daarop gegeven toelichting vervolgens dat partijen het er niet over eens zijn wat beklaagde ná 27 juli al dan niet deed. Klager stelt immers dat beklaagde na 21 juli 2017 "*...enige actie om bijvoorbeeld zijn fout en falen te herstellen*", alsook communicatie daarover naliet. Daartegenover heeft beklaagde die stelling zowel in zijn brief d.d 3 mei 2018 aan de Geschillencommissie Makelaardij, als in zijn verweerschrift en ten slotte ook ter zitting gemotiveerd betwist. Beide partijen hebben hun stellingen echter niet verder met bewijs gestaafd c.q. onderbouwd.
- 5.5. Hoewel de Raad aldus niet exact kan vaststellen wat er ná 21 juli 2017 precies is gebeurd, acht de Raad op grond van de wederzijds ingenomen stellingen en toelichting daarop de in rechtsoverweging 3.1 onder b. geciteerde stelling van klager, die er in feite op neerkomt dat beklaagde na 21 juli 2017 totaal niets zou hebben gedaan en/of gecommuniceerd, niet aannemelijk.
- 5.6. De Raad neemt daarbij enerzijds in aanmerking dat klager desgevraagd ter zitting volmondig heeft bevestigd dat hij door [X] op de hoogte is gebracht van beklaagdes' contact met de notaris. Anderzijds neemt de Raad daarbij in aanmerking dat klager niet, althans onvoldoende heeft weersproken dat beklaagde heeft voorgesteld om de kwestie van de strook grond op te lossen door overdracht van óók die strook grond bij het notarieel transport van het verkocht perceel.
- 5.7. De –overigens ook niet door (bewijs)stukken gestaafde- stelling van klager dat er volgens zijn notaris een akte van verjaring *móest* worden opgemaakt en klager's keuze daarvoor doet daar niet(s) aan af. Immers, uitgaande van de door beklaagde gestelde en door klager niet, althans onvoldoende weersproken medewerking van de buurman ([B]), valt niet in te zien waarom op datum van transport van het verkochte perceel/pand van klager, niet óók, hetzij direct (levering strook door [B] aan koper), danwel indirect (A-B-C levering strook door buurman aan klager en door hem aan koper) de strook grond aan de koper van het perceel van klager had kunnen zijn geleverd.

- 5.8. Onverminderde het vorenstaande acht de Raad echter en zeker niet in de laatste plaats met name nog van relevant belang, dat welke actie ook [zoals kadastrale inmeting, notariële akte(n) etc.] moest worden genomen om de kwestie van de strook op te lossen, zulks nímmër beklagde kan en ook niet behoort te worden verweten. Immers, ieder noodzakelijke actie tot oplossing was uiteraard énkél het gevolg van het (rechts)feit dat de strook grond van de buurman was, en níet het gevolg van het feit dat beklagde pas op 21 juli 2017 informatie over die strook aan partijen meedeelde . Dat de strook grond van de buurman was valt beklagde so wie so niet te verwijten, maar hem kan ook niet worden verweten dat hij daar niet op voorhand –d.w.z al vóórdat hij de buurman sprak- rekening mee hield. Niet gesteld, noch aangetoond en ook anderszins niet gebleken is immers, dat beklagde van meet af aan wist, althans redelijkerwijs kon of behoorde te weten dat de betreffende strook níet tot het ter plekke zichtbaar omheinde perceel van klager behoorde.
- 5.9. De Raad oordeelt het dan ook onaanemelijk dat beklagde, zoals klager stelt “....*enige actie..*” naliet om de kwestie van de strook grond op te lossen. Integendeel, naar het oordeel van de Raad is voldoende aannemelijk geworden dat beklagde na 21 juli 2017 het nodige heeft gedaan om de kwestie van de strook grond adequaat op te lossen en klager daarover ook heeft geïnformeerd. De in overweging 3.1. onder b. en d. geciteerde klacht-onderdelen zijn dan ook ongegrond.
- 5.10. Omdat de klacht gedeeltelijk gegrond is en voor zover de Raad heeft kunnen nagaan aan beklagde niet eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, zal de Raad beklagde de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.11. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklagden komen. De Raad ziet in het onderhavige geval aanleiding om van dat beginsel af te wijken. Klager stelt in zijn mail van 4 december 2017 immers wel dat zijn klacht betrekking heeft op het handelen van de makelaar, maar stelt in de bij die mail gevoegde bijlage ook heel expliciet: “*Nu de makelaar weigert zijn financiële verplichting na te komen ben ik genoodzaakt deze stap richting u te nemen...*”, terwijl hij bovendien op beklagdes’ ter zitting gestelde vraag: “[*voornaam*], wat had je gedaan als ik 50% van de kosten had betaald” heel expliciet antwoordt: “*Dan had ik niets meer gedaan*” . De Raad leidt daaruit en ook uit het in overweging 3.1. onder c. omschreven klacht-onderdeel af, dat de klacht kennelijk vooral ingegeven is door c.q. gericht is op vergoeding van

kosten/schade c.q. het volgens klager niet nakomen van een afspraak daarover. Daarvoor is de klachtprocedure echter niet bedoeld, noch aangewezen. De bevoegdheid om daarover te oordelen, berust op grond van de wet immers niet bij de Raad, maar bij uitsluiting bij de gewone rechter. In dat kader gezien heeft beklaagde klager naar het oordeel van de Raad dan ook noodloos in de onderhavige klachtprocedure betrokken.

- 5.12. Uit overweging 5.11 volgt dat het in overweging 3.1. onder c. omschreven klacht-onderdeel niet-ontvankelijk zal worden verklaard.
- 5.13. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht voor zover die gericht is op het verkrijgen van een oordeel over c.q. een veroordeling tot kosten- en/of schadevergoeding **niet ontvankelijk**.
- 6.2. Verklaart de klacht overigens ontvankelijk en het eerste, in overweging 3.1. onder a. omschreven onderdeel van de klacht, voor zover dat inhoudt dat beklaagde hem gebleken relevante informatie over de strook grond eerder dan op 21 juli 2017 had moeten verstrekken **gegrond**.
- 6.3. Verklaart de klacht voor het overige en in al zijn onderdelen **ongegron**d.
- 6.4. Legt beklaagde de straf op van berisping.
- 6.5. Verstaat dat ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, het klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan klager zal worden gerestitueerd.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op donderdag 6 december 2018.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **Vrijdag 7 december 2018**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklaagde tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend