

**Zaaknummer:** 18-064  
Datum uitspraak: 3 mei 2019

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**Z,**  
wonende te xxx,  
hierna ook: Klager

tegen

**Y,**  
h.o.d.n. P,  
gevestigd te xxx,  
hierna ook: Beklaagde

---

## 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:

- de klacht met bijlagen van 24 september 2018;
- de aanvulling op de klacht met bijlagen van 17 oktober 2018;
- het verweerschrift van Beklaagde met bijlagen van 7 november 2018;
- de aanvulling op de klacht met bijlagen van 6 december 2018; en
- de aanvulling op het verweerschrift van Beklaagde van 17 januari 2019.

1.2. Op 19 november 2018 heeft de heer mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, voorzitter van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland, in deze klachtzaak een voorzitter-beslissing genomen, welke luidde als volgt:

*Geachte heer Z,*

*Bij schrijven van 24 september 2018 heeft u een klacht bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland ingediend jegens de heer Y, werkzaam bij P, gevestigd te xxx, hierna ook te noemen: makelaar.*

*Naar aanleiding van uw klacht zijn door het klachtbureau aanvullende stukken bij u opgevraagd, welke bij schrijven van 17 oktober 2018 zijn ontvangen. Vervolgens is de makelaar gevraagd op de klacht te reageren, welke reactie bij schrijven van 7 november 2018 door het klachtbureau is ontvangen en u bij deze als bijlage ontvangt.*

*Het klachtbureau en de voorzitter van het tuchtcollege hebben de door u en de makelaar verstrekte documenten zorgvuldig bestudeerd en kunnen u als volgt berichten.*

*Uw klacht ziet er met name op dat u bij de aankoop in 2014 onvoldoende of zelfs valselijk zou zijn voorgelicht door de makelaar. Voorts zou de makelaar in 2017/2018 rondom het kort geding klachtwaardig hebben gehandeld.*

*Aangezien uw klacht ziet op gedragingen van de makelaar uit 2014 is de klacht niet ontvankelijk op grond van artikel 4.4 van het Reglement op de Tuchtrechtspraak. Voorts zijn er uit de aangeleverde stukken geen aanwijzingen gebleken dat de makelaar bij de aankoop in 2014 of later bij het door de heer T aangespannen kort geding in 2017/2018 tekort is geschoten als redelijk handelend makelaar. Van belang is ook om u te realiseren dat u zowel in de koopovereenkomst als in de leveringsakte de prijs, omvang van het perceel en de erfdienstbaarheid met uw handtekening heeft onderschreven.*

*Op grond van het vorenstaande zal het tuchtcollege uw klacht niet in behandeling nemen.*

1.3. Op 6 december 2018 heeft Klager te kennen gegeven dat hij, ondanks de afwijzende voorzitter-beslissing, een bindend advies wenst van het voltallige tuchtcollege. In antwoord hierop zijn op 12 december 2018 partijen door het klachtbureau geïnformeerd dat, gezien de eerdere voorzitter-beslissing, de klachtzaak verder in behandeling zal worden genomen en zal worden beoordeeld door de plaatsvervangend voorzitter en de overige leden van het tuchtcollege.

---

1.4. Naar het oordeel van de plaatsvervangend voorzitter van het tuchtcollege is deze klachtzaak, naar aard en omvang, geschikt voor schriftelijke afdoening als voorzien in artikel 5.6 van het Reglement op de tuchtrechtspraak. Na ontvangst van de dupliek van 17 januari 2019 is het onderzoek in de klachtzaak gesloten en is het tuchtcollege zich gaan beraden. De uitspraak is bepaald op heden.

## **2. De feiten**

1.1. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam P, gevestigd te xxx. Beklaagde is lid van VBO sinds xx-xx-xxxx.

1.2. Op 17 juni 2014 heeft Klager middels tussenkomst van Beklaagde gekocht en op 2 oktober 2014 in eigendom verkregen: een perceel grond met toebehoren (bouwkavel nummer 2) gelegen aan xxx, kadastraal bekend gemeente xxx, sectie xxx nummer xxx, groot xxx are xxx ca, hierna ook: het perceel 1532.

1.3. In de koopakte van perceel 1532 was opgenomen *artikel 20 Bijzondere bepalingen*, welke onder meer luidde als volgt:

*De bouwkavel is circa 2.000m2 en de overige grond van circa 1.055m2 zal geleverd worden als agrarische grond.*

*Koper is bekend met de erfdienstbaarheden die rusten op dit gedeelte van het perceel, zie bijgevoegde Kadastrale Kaart.*

*Het pad moet circa 5 meter breed zijn, gemeten vanuit de erfgrans.  
(enzovoorts.)*

1.4. In de leveringsakte d.d. 2 oktober 2014 van perceel 1532 stond onder meer het volgende woordelijk vermeld:

### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van transport op xx-xx-xxxx verleden voor N, destijds notaris te X bij afschrift overgeschreven ten kantore van de dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op zevententwintig januari negentienhonderd zeventien in register x deel xxx nummer xx Leiden, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

*Artikel 6*

*Ingeval van afzonderlijke verkoop der perceelen hetzij alle of hetzij eenigen of meer daarvan worden bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden van weg, ter breedte van drie meter gemeten op den vlakken grond ten laste van:*

*Perseel een langs de Zuidoost en Noordoost zijde, ten behoeve van de perceelen twee tot en met zestien.*

*Perceel twee langs de Noordoostzijde ten behoeve van de perceelen drie tot en met zestien.*

*Perceelen drie en twaalf op hun gemeenschappelijke scheiding ten behoeve en ten laste van elkander, over en weder en ten behoeve van perceelen vier tot en met elf en dertien tot en met zestien.*

*Perceelen vier en elf op hun gemeenschappelijke scheiding ten behoeve en ten laste van elkander over en weder en ten behoeve van de perceelen vijf tot en met tien en vijftien en zestien.*

*Perceelen acht en tien op hun gemeenschappelijke scheiding ten behoeve en ten*

---

*laste van elkander over en weder en ten behoeve van perceelen zeven, negen, vijftien en zestien.*

*Perceelen zeven en negen op hun gemeenschappelijke scheiding ten behoeve en ten laste van elkander over en weder.*

*Perceel tien langs de Noordwestzijde ten behoeve van perceelen vijftien en zestien.*

*Perceel vijftien langs de Noordwestzijde ten behoeve van perceel zestien.*

*Perceel vier langs de Noordwestzijde ten behoeve van perceelen vijf en zes.*

*Perceel zes langs de Zuidoostzijde ten behoeve van perceel vijf.*

*Perceelen elf en twaalf op hun gemeenschappelijke scheiding, ten behoeve en ten laste voor elkander over en weder en ten behoeve van perceelen dertien en viertien.*

*Perceelen dertien en viertien op hun gemeenschappelijke scheiding ten behoeve van en ten laste van elkander over en weder.*

*Artikel 7*

*Het kadastrale perceel gemeente X Sectie X nummer 557 wordt belast met de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van de perceelen een tot en met zestien.*

*Artikel 8*

*Ingeval aan de perceelen een tot en met zestien te eeniger tijd den uitweg over de xxx mocht worden verboden, wordt bij deze gevestigd nu voor alsdan en alleen in dat geval, de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van die perceelen, ten laste van de kadastrale perceelen gemeente X Sectie X nummers 557, 51, 1353 en 1354 over de bestaande laan.*

*Artikel 9*

*De eigenaar van het kadastrale perceel gemeente X Sectie X nummer 263 zal het recht hebben een brug of dam te leggen tusschen dat perceel en gemeld nummer 264.*

*Artikel 10*

*Ingeval van afzonderlijken verkoop dier perceelen hetzij allen of eenigen of meer daarvan worden bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden van weg ter breedte van drie meter gemeten op den vlakken grond ten laste van:*

*Perceelen zeven en negen op hun gemeenschappelijke scheiding ten behoeve en ten laste van elkander over en weder en ten behoeve van perceelen een tot en met zes en acht, tien tot en met zestien.*

*Perceelen acht en tien op hun gemeenschappelijke scheiding ten behoeve en ten laste van elkander over en weder en ten behoeve van perceelen een tot en met zes en tien tot en met zestien.*

*Perceelen vier en elf, op hun gemeenschappelijke scheiding ten behoeve en ten laste van elkander over en weder en ten behoeve van perceelen een tot en met zes en tien tot en met zestien.*

*Perceelen drie en twaalf op hun gemeenschappelijk scheiding ten behoeve van elkander en ten laste van elkander over en weder en ten behoeve van perceelen een en twee en perceel twee ten behoeve van perceel een.*

*Alle van en naar den xxx, toebehoorende aan den staat.*

*(enzovoorts)*

*Voorts wordt nog verwezen naar een akte van levering, op zeventwintig november tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris mr N, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op diezelfde dag in register X deel xxx nummer 70, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

*" VESTIGING ERDIENSTBAARHEID*

*De comparanten verklaren ter uitvoering van een daartoe strekkende tussen hen aangegane mondelinge overeenkomst, aangegaan met de navolgende inhoud, bij*

*deze te vestigen ten laste en ten behoeve van het bij deze verkochte perceel kadastraal bekend gemeente X sectie X nummer 1533 en ten laste en ten behoeve van het aan verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente X sectie X nummer 1532:*

*-de erfdienstbaarheid, inhoudende het verbod om op de strook grond gelegen binnen drie meter afstand van de kadastrale grens tussen gemelde percelen kadastraal bekend gemeente X sectie X nummer 1532 en 1533 te bouwen;*

*-de erfdienstbaarheid, inhoudende dat de toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal ook voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon-, radio-, televisie- en/of draadomroepaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, eventueel inbalking, inankering, over- en onderbouw, alsmede licht en uitzicht.*

*Deze verplichting houdt evenwel niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen. Ten aanzien van deze erfdienstbaarheden geldt nog dat een bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven niet zal gelden als verzwaring van de erfdienstbaarheid."*

*(enzovoorts.)*

1.5. De heer T, eigenaar van het kadastraal object aan de xxx in X, kadastraal bekend gemeente X Sectie X nummer 705, met daarop vier vervallen recreatiewoningen, hierna ook: het perceel 705, heeft Klager op 7 september 2017 doen dagvaarden om te verschijnen ter zitting van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag. De zaak is op 5 oktober 2017 behandeld en pro forma aangehouden om partijen in de gelegenheid te stellen het geschil in onderling overleg te beëindigen.

1.6. Bij brief van 25 oktober 2017 hebben betrokken partijen de voorzieningenrechter bericht dat zij ter gelegenheid van de mondelinge behandeling van 5 oktober 2017 middels tussenkomst van beider advocaten overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden voor een finale minnelijke regeling, hetgeen is vastgelegd in een op 20 oktober 2017 ondertekende overeenkomst.

De voorzieningenrechter heeft blijkens het proces-verbaal van 31 oktober 2017 de tussen partijen gesloten vaststellingsovereenkomst beschouwd als ware het een ter zitting afgelegde verklaring van partijen tot beëindiging van hun geschil.

1.7. Bedoelde vaststellingsovereenkomst van 20 oktober 2017 tussen de heer Y en Klager luidde onder meer als volgt:

*De ondergetekenden:*

*de heer T (enzovoorts.)*

*en*

*de heer Z (enzovoorts.)*

*1. mevrouw J (enzovoorts.)*

*in overweging nemende dat:*

- T eigenaar is van het kadastraal object aan de xxx in X (XX), kadastraal bekend gemeente X X 705, hierna te noemen "**perceel xxx**";*
- Z en J eigenaar zijn van het kadastraal object aan de xxx in X (XX), kadastraal bekend X X 1532, hierna te noemen "**perceel xxx**";*
- Ten laste van perceel xxx en ten gunste van perceel xxx in 1914 een erfdienstbaarheid is gevestigd, vastgelegd in een notariële akte van notaris N van 1969, hierna te noemen "de Erfdienstbaarheid":*

"4. Met betrekking tot bestaande erfdiensbaarheden wordt ten deze speciaal verwezen naar een koopakte op xx-xx-xxxx voor de destijds te X standplaats gehad hebbende notaris N verleden afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te X op xx-xx-xxxx daarna in deel 895 nummer 95 en waarin onder ander woordelijk de volgende erfdiensbaarheid werd gevestigd:

"Ten vierde: de aan den verkoper in eigendom verblijvende kadastrale percelen gemeente X Sectie X nummers 51, 557, 1353 en 1354 en gemeente X Sectie X nummers 30 en 264 worden belast met de erfdiensbaarheid van uitweg ter breedte van minstens drie meter, gemeten op den vlakken grond ten behoeve van het in deze verkochte perceel (zijnde voormeld perceel 263) van- en naar de weg"

- Partijen ten overstaan van de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag in een kort geding-procedure betrokken zijn (kenmerk: xxx) met T als eisende partij;
- Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling van 5 oktober 2017 hebben partijen overeenstemming bereikt over de voorwaarden voor een finale minnelijke regeling;
- Partijen die voorwaarden in deze overeenkomst schriftelijk wensen vastleggen;

komen het volgende overeen:

1. Partijen stellen vast dat de Erfdiensbaarheid onverkort tussen hen gold en heeft te gelden.
2. T is ingaande 1 januari 2017 jaarlijks een vergoeding van € 175,- verschuldigd aan Z, zijnde T's bijdrage in de onderhoudskosten met betrekking tot de instandhouding van het in de Erfdiensbaarheid omschreven pad. Deze bijdrage wordt jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2018, geïndexeerd met een percentage van 3%.
3. Wat betreft toekomstig noodzakelijk onderhoud in verband met de instandhouding van het in de Erfdiensbaarheid omschreven pad zullen partijen voorafgaand overleg met elkaar hebben. Partijen zullen daarbij te allen tijde streven naar een oplossing, zowel wat betreft de aard van de te verrichten werkzaamheden, als de daaraan verbonden kosten.
4. Partijen zullen onvoorwaardelijk de verplichtingen uit deze overeenkomst opleggen aan hun rechtsopvolgers, en ten opzichte van hen bedingen dat zij de verplichtingen uit deze overeenkomst opleggen aan hun rechtsopvolgers, etc.
5. Partijen, althans hun advocaten zullen de behandelend voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag schriftelijk verzoeken deze overeenkomst aan het proces-verbaal van de zitting van 5 oktober 2017 te hechten.

### **3. De klacht en het verweer**

#### **3.1. Klager verwijt Beklaagde dat deze:**

Het klaagschrift van 24 september 2018:

- a. zich schuldig heeft gemaakt aan misleiding, oplichting, haat zaaien, stalken, schending van de privacy, laster en smaad en het doen van een vals bod op huis van Klager;

- 
- b. een bouwka­vel aan Klager heeft ver­kocht onder de voor­waarde dat er geen recrean­ten over het be­treffende per­ceel zou­den gaan, uitsluitend de agra­rische bu­ren van Klager. Beklaagde zou heb­ben ge­garandeerd dat de vier vervallen recreatiewo­ningen niet meer zou­den worden ge­bruikt, zou­den worden ge­vloopt en er geen va­kantie­huisjes meer zou­den komen op per­ceel 705 met het recht van over­pad over per­ceel 1532 van Klager. Echter 3 jaar later is het per­ceel 705 met daarop vier al 30 jaar leeg­staande huisjes toch te koop aan­ge­boden als recrea­tieter­rein met over­pad over per­ceel 1532 van Klager;
  - c. in de koop­akte zou heb­ben op­ge­legd dat het over­pad 5 meter breed zou moeten zijn, ter­wijl dit wet­telijk 3 meter breed zou moeten zijn; de kosten voor het her­stel hi­ervan (het ter­ug­brengen van 5 m naar 3 m breedte), waar­onder ver­plaatsing van het hek­werk, be­strating, op­ruimen pui en ka­daster­meting, wenst Klager te ver­halen op Beklaagde;
  - d. in de oorspron­kelijke ad­vertentie ten aan­zien van bouw­ka­vel 1532 een on­juiste oppervlakte zou heb­ben weerge­ge­ven: 3.370m<sup>2</sup> in plaats van de wer­kelijke grootte van 3.055m<sup>2</sup>; Klager wenst de 300m<sup>2</sup> van Beklaagde ter­ug te ont­vangen;
  - e. privé­ge­gevens over Klager met zijn cliënt en zijn ad­vo­caat ge­deeld zou heb­ben in een kort ge­ding: onder meer koop­akte en akte van levering; en
  - f. niet reageert op brieven van Klager.
- Het aanvullend klaagschrift van 6 december 2018:
- g. be­klaagde zou ten tijde van de aan­koop door klager ook de be­lang­en heb­ben be­hartigd van de klager, omdat hij geen aan­koop­makelaar had, hij heeft klager daarop niet ge­wezen.

3.2. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

#### **4. De beoor­deling**

##### ***Ont­vankelijk­heid van de klacht***

4.1. De klacht be­treft een ver­wijt aan­gaande het han­delen door een VBO lid. VBO is aange­sloten bij het Tucht­col­lege Makelaar­dij Ne­derland. Klager kan worden aange­merkt als be­lang­heb­bende.

4.2. Op grond van artikel 4.4. van het Re­gle­ment op de Tucht­rechts­praak kan een klacht worden inge­diend binnen een termijn van een jaar na de dag waarop Klager van het han­delen of nalaten van Beklaagde dat aan­leiding geeft tot het indienen van de Klacht kennis heeft ge­no­men en in ieder ge­val niet later dan binnen een termijn van vijf­jaren na het be­treffende han­delen of nalaten van Beklaagde.

De klacht be­staat uit ver­schil­lende onder­delen. Enerzijds be­treft de klacht het han­delen van Beklaagde rondom de koop­akte in 2014 (de hi­ervoor onder 3.1. letters a, b, c, d en g ge­noemde klachten) waar­van Klager direct kennis heeft ge­no­men. De klacht is ten aan­zien van dit han­delen, ge­zien de ver­streken termijn, niet ont­vankelijk.

Het onder a. ge­noemde deel van de klacht is duidelijk langer dan 1 jaar vooraf­gaande aan het indienen van de klacht ge­dateerd. De delen b. en d. zijn per de­finitie al te lang ge­leden.

Anderzijds be­treft de klacht het han­delen van Beklaagde in 2017/2018 rondom het kort ge­ding, waar­onder be­grepen de uit­komst van de vast­stel­lings­overeen­komst in

---

oktober 2017 op grond waarvan de breedte van de weg is teruggebracht naar 3 meter, alsmede het eerdere handelen van Klager waarvan op dat moment pas kennis wordt genomen door Klager. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht voor wat betreft dit handelen ontvankelijk.

### **Verdere beoordeling van de klacht**

4.3. De klacht dient slechts besproken te worden in relatie tot "het handelen van klager".

4.4. Het perceel 1532 is zoals blijkt uit de aangeleverde stukken, de leveringsakte d.d. xx-xx-xxxx alsmede de tussen T en klager gesloten de vaststellingsovereenkomst d.d. xx-xx-xxxx, belast met een erfdienstbaarheid ten behoeve van (in ieder geval) perceel 705. Tegen het bestaan van een erfdienstbaarheid ten behoeve van de eigenaars van de omliggende percelen 704, 772, 271 is door klager nooit bezwaar gemaakt. Het kadastrale perceel 705 heeft overigens twee bestemmingen: wonen (recreatie) en akkerbouw. Er kan uit de stukken niet worden afgeleid dat er sprake was van een voorwaarde bij de levering van perceel 1532 dat er geen recreanten over het perceel zouden mogen gaan naar perceel 705.

4.5. Klager heeft door ondertekening van de koopakte op xx-xx-xxxx verklaard bekend te zijn met de erfdienstbaarheden die volgens de verkoper zouden rusten op het perceel 1532. Ter verduidelijking zijn de erfdienstbaarheden aangegeven op de aan de koopakte gehechte, door partijen ondertekende, kadastrale kaart. Daarop is te zien dat er onder meer sprake is van een erfdienstbaarheid van weg ten laste van perceel 1532 en ten behoeve van perceel 705.

4.6. Volgens de wet is een erfdienstbaarheid een last waarmee een onroerende zaak -het dienende erf, perceel 1532- ten behoeve van een andere onroerende zaak -het heersende erf, perceel 705- is bezwaard. In casu betekent dit dat Klager als eigenaar van het perceel 1532 (maar ook zijn rechtsopvolgers) dient te dulden dat de eigenaar en gebruikers (en rechtsopvolgers) van perceel 705 over het perceel 1532 gaan om van perceel 705 naar de openbare weg te gaan en vice versa. Er dient daarbij dan ook gebruik te worden gemaakt van de aanwezige weg op perceel 1532 van en naar de openbare weg, een en ander zoals beschreven *ter breedte van minstens drie meter*. Overigens, in de akte van levering uit 2014 is aangegeven (in de aangehaalde tekst van een begin vorige eeuw gevestigde erfdienstbaarheid) dat de breedte minstens drie meter zou moeten zijn. Verkoper lijkt aan koper te hebben opgelegd in de koopovereenkomst dat onder "minstens drie meter" zou moeten worden verstaan "vijf meter". Daarmee is de koper toen akkoord gegaan. In feite heeft die "grotere breedte" slechts juridisch gevolg voor de verkoper en de koper (klager). In de akte van levering uit 2014 is overigens niét de destijds gevestigde erfdienstbaarheid gewijzigd. De in de koopakte opgenomen bijzondere bepaling is slechts herhaald, maar dat heeft geen externe werking.

4.7. Of de in de akte van levering uit 2014 of de vaststellingsovereenkomst van 2017 opgenomen erfdienstbaarheid ten laste van het perceel 1532, ten behoeve van het perceel 705, een logische of onlogische erfdienstbaarheid betreft is daarbij niet meer belang. Het is mogelijk via de burgerlijke rechter een erfdienstbaarheid te laten beëindigen indien er geen belang meer is.



---

4.8. Dat Klager ten tijde van de eigendomsverkrijging van perceel 1532 niet bekend zou zijn geweest met de inhoud van de erfdienstbaarheid ten behoeve van perceel 705 acht het tuchtcollege niet aannemelijk, nu in die akte van levering een regeling omtrent erfdienstbaarheden is opgenomen.

4.9. Blijkens het proces-verbaal van xx-xx-xxxx van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag hebben de heer T en Klager een vaststellingsovereenkomst d.d. xx-xx-xxxx gesloten met daarin opgenomen een finale minnelijke regeling als ware het een ter zitting afgelegde verklaring tot beëindiging van hun geschil. Partijen hebben daarin vastgesteld dat de erfdienstbaarheid van weg ten laste van kadastrale percelen gemeente X Sectie X nummers 51, 557, 1353 en 1354 en gemeente X Sectie X nummers 30 en 264 ten behoeve van perceel gemeente X sectie X nummer 263, ter breedte van minstens 3 meter, onverkort tussen hen gold en heeft te gelden. Daarmee heeft Klager vastgelegd dát er ook van zijn kant sprake is van een (hem bekende) erfdienstbaarheid van de omvang/met de inhoud als in die overeenkomst is vermeld. Klager had ook kunnen besluiten tot niet ondertekening van de vaststellingsovereenkomst. Mogelijk zou de Voorzieningenrechter een uitspraak in klagers voordeel hebben gedaan, beklagde kan daar nu niet meer de dupe van worden. Zijn handelen is geëindigd rond de dag van levering van het perceel grond.

4.10. Voor de erfdienstbaarheid wordt in het proces-verbaal verwezen naar de akte op xx-xx-xxxx verleden voor de destijds te X standplaats hebbende notaris N. De tekst van die akte moet dus wel aan de klager bekend zijn. Tevens is overeengekomen dat de heer T jaarlijks een vergoeding van € 175 verschuldigd is aan Klager. Ten aanzien van toekomstig noodzakelijk onderhoud is afgesproken dat ze voorafgaand overleg met elkaar zouden hebben over de aard van de werkzaamheden en de daaraan verbonden kosten.

4.11. De vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW is de overeenkomst, waarbij twee of meer partijen een bindende regeling treffen om bijvoorbeeld zoals in onderhavige casus een bestaand geschil op te lossen. In casu is derhalve hangende een rechtsgeding, alsnog met tussenkomst van advocaten een finale minnelijke regeling getroffen, welke is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Deze is opgenomen in een proces-verbaal van de rechtszitting. Partijen zijn gebonden aan de inhoud, ook ten aanzien van hetgeen is overeengekomen omtrent de erfdienstbaarheid. Met het proces-verbaal kan direct nakoming worden afgedwongen bij Klager. De desbetreffende Kort Geding procedure is gestart door T, waarbij klager gedaagde was. Beide partijen zijn akkoord gegaan met doorhaling van de procedure ná ondertekening van de overeenkomst. Beklaagde is geen partij geweest bij die overeenkomst, noch was hij partij bij de procedure.

4.12. Erfdienstbaarheden zijn in principe eeuwigdurend en gaan niet teniet door verloop van tijd, behalve wanneer uitdrukkelijk een tijdsbeperking in de titel is opgenomen. Ook door verkoop gaat de erfdienstbaarheid dus niet teniet. Ten aanzien van de erfdienstbaarheid ten laste van perceel 1532 is geen tijdsbeperking opgenomen. De wetgever heeft een aantal specifieke beëindigingsgronden voorzien, maar deze zijn bij onderhavige erfdienstbaarheid niet aan de orde geweest. Mondelinge afspraken of toezeggingen ten aanzien van de werking van de erfdienstbaarheid, zoals door Klager wordt beweerd, hebben geen invloed. De erfdienstbaarheid blijft in stand zoals deze destijds is gevestigd. Er is niet gebleken dat met het huidige gebruik de erfdienstbaarheid onevenredig is verzaamd.

---

4.13. Op grond van het vorenstaande concludeert het tuchtcollege (in relatie tot de onderhavige tuchtprocedure) dat de erfdienstbaarheid bestaat, zoals door Klager zelf ook in de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd. De klacht van Klager dat hij zich dient te houden aan de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van perceel 705 en de gemaakte afspraken daaromtrent is naar het oordeel van het tuchtcollege voor wat betreft dit onderdeel dan ook ongegrond.

4.14. Ten aanzien van de erfdienstbaarheid van weg is bepaald dat deze een breedte van minstens 3 meter zou hebben. Hieronder valt 3 meter maar ook 5 meter. Door ondertekening van de koopovereenkomst heeft Klager ingestemd met 5 meter, maar de eigenaar van heersende erf, perceel 705 was daarbij geen partij. In de vaststellingsovereenkomst van oktober 2017 ligt de breedte nu vast op 3 meter. De verkoper van het perceel was bij die overeenkomst geen partij. Het is dan ook terecht om (wat de eigenaar van perceel 705 betreft) uit te (blijven) gaan van de minimale 3 meter, waar die twee betrokken partijen ook in beginsel vanuit waren gegaan en welke voldoende kan worden geacht voor het normale gebruik van de erfdienstbaarheid van weg. De vaststellingsovereenkomst kan echter geen wijziging brengen in de afspraken tussen klager als dienend erf enerzijds en de andere heersende erven anderzijds.

4.15. Het tuchtcollege heeft voorts op basis van de aangeleverde stukken niet kunnen constateren dat Beklaagde binnen de twaalf maanden voorafgaande aan het indienen van de klacht heeft tekortgeschoten als redelijk handelend makelaar.

4.16. Het feit dat Beklaagde zijn cliënt T naar de zitting van de Rechtbank begeleidde wordt weliswaar door Klager als ongebruikelijk bestempeld, maar het tuchtcollege kan deze mening niet delen. T was geen partij bij de overeenkomst tussen klager en zijn Verkoper. Verkoper was geen partij bij de Kort Geding procedure. Daarmee was ook beklagde "vrij". Overigens, deze procedure was aangespannen door T, in de periode dat deze een opdracht tot bemiddeling bij verkoop had verstrekt aan Beklaagde en de zitting van de Rechtbank hield direct verband met de verkoop van zijn perceel 705.

4.17. Het met de Rechtbank en betrokken partijen delen van de koopakte en akte van levering is Beklaagde niet te verwijten. Dit was immers noodzakelijk voor een goede afhandeling van het Kort Geding.

4.18. Over het verwijt van Klager aangaande het onjuist vermelden van de oppervlakte van het perceel 1532 in de advertentie wil het tuchtcollege (ten overvloede) het volgende nog opmerken. Uit zowel het aangeleverde kadastraal bericht als de kadastrale kaart d.d. 29 januari 2013 blijkt dat het perceel 1532, ruim voor ondertekening van de koopakte en de eigendomsoverdracht de kadastrale aanduiding gemeente X Sectie X nummer 1532 had met een grootte van 30 are 55 centiare. Deze perceelgrootte van 30 are 55 centiare is in zowel koopakte als leveringsakte opgenomen. Het document waarnaar Klager verwijst ter onderbouwing van zijn standpunt dat er sprake is van een onjuiste perceel grootte betreft een perceel met een vraagprijs van € 625.000. Aannemelijk is dat het hier derhalve niet gaat om perceel 1532, aangezien deze in eigendom is overgedragen voor € 445.000. Perceel 1533 werd twee jaar voordat klager eigenaar werd al overgedragen met een grootte van 33 are en negen centiare.

Het verwijt van Klager dat Beklaagde hen bij het tekenen van de koopakte 300m<sup>2</sup> van het perceel tekort zou hebben gedaan is dan ook niet houdbaar. De overeenkomst

---

tussen verkoper en klager werd gesloten door ondertekening van de koopovereenkomst. Daarin stonden de juiste maten vermeld. Daar nu dan vier jaar later over klagen is "aan de te late kant".

4.19. Klachtonderdeel g. Dit klachtonderdeel is ongegrond. Een makelaar mag niet voor twee partijen (verkoper en koper) tegelijk optreden. Dat mag redelijkerwijs bij iedere koper bekend worden verondersteld. Zijn opdrachtgever was niet de klager, maar de verkoper. Bij het handelen als "eenzijdig makelaar" dient een makelaar, dus ook een VBO-makelaar zich overigens te houden aan hetgeen "een goed makelaar betaamt". Uit de door klager gepresenteerde stukken blijkt niet dat beklagde zich heeft gedragen tegen hetgeen de VBO aan zijn leden daaromtrent oplegt. Overigens, ook uit de ondertekening van de koopakte bleek al dat beklagde alleen als makelaar voor de verkoper optrad. De makelaar is betaald door de Verkoper.

4.20. Een VBO- makelaar dient (voor zover dit redelijkerwijs van hem verwacht kan worden) te (blijven) communiceren met derden. Beklaagde was als makelaar zijdens de verkoper betrokken bij de verkoop van het perceel dat door klager werd gekocht. Dit houdt echter een keer op. Klager heeft een standpunt ingenomen en is daarvan kennelijk niet af te brengen. Het gekochte perceel grond is overgedragen in 2014. In oktober 2017 is er een procedure geweest, waarbij Beklaagde niet was betrokken. Het is naar het oordeel van het Tuchtcollege niet klachtwaardig indien een makelaar, zoals Beklaagde, niet meer reageert op brieven/pogingen tot contact van een derde (zoals klager) die slechts voortborduren op zijnerzijds ingenomen standpunten.

### **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. A. Helmig, mr. A.P. Hoogendoorn en mr F.W.W.M. Govers op 3 mei 2019 en is ondertekend door de secretaris en de plaatsvervangend-voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

mr. A. Helmig  
plaatsvervangend-  
voorzitter