

Verkoop echtelijke woning. Geen werkelijke intentie tot verkoop bij een der partners. Communicatieperikelen.

Klager en zijn ex-echtgenote geven de makelaar opdracht tot verkoop van hun woning. Klager werkt niet echt mee om tot verkoop te geraken daar hij de woning aan zich wil laten toescheiden. De klachten die hij over het optreden van de makelaar uit, zijn in het licht bezien van genoemde bedoeling van klager of niet-reëel of dermate futiel dat het optreden van de makelaar niet klachtwaardig is.

De makelaar had er wel verstandig aan gedaan om uit te leggen waarom hij de woning uit de markt haalde.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake de klacht van:

De heer **A. T.** , wonende te H, klager,

contra:

H MAKELAARS B.V. , kantoorhoudende te H, beklagde,

1. De klacht is door klager ingediend per mail van 22 oktober 2015 en doorgezonden aan de Raad op 3 november 2015, met een aanvulling op 10 november 2015. Het verweer is vervat in een op 20 januari 2016 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 6 juni 2016. Ter zitting waren aanwezig klager alsmede beklagde in de persoon van J. S..
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door:
 - a) niet te reageren, ondanks toezegging, op zijdens klager gestelde vragen;
 - b) niet of niet tijdig te reageren op brieven van klager, met name een in september 2014 door klager gezonden brief waarop pas in april 2015 wordt gereageerd;

- c) gemaakte afspraken niet na te komen, met name ten aanzien van het splitsen van de eindafrekening tussen klager en zijn ex-echtgenote;
- d) aan potentiële kopers af te raden om de woning te bezichtigen, terwijl er volgens klager alles aan moest worden gedaan om de woning te verkopen;
- e) een in september 2014 met een bepaald factuurnummer gezonden factuur opnieuw te zenden in september 2015 met een ander factuurnummer;
- f) het vermelden van een onjuist adres van de ex-echtgenote van klager op de betreffende tweede declaratie;
- g) op de declaratie te verwijzen naar een opdracht tot dienstverlening d.d. 24 april 2014 terwijl de opdracht tot dienstverlening in 2013 tot stand is gekomen;
- h) het zonder instemming van klager van de markt halen van de woning van klager en zijn ex-echtgenote;
- i) het in rekening brengen van intrekkingcourtagage van € 850 bij declaratie van 21 oktober 2015.

4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat en puntsgewijs, in dat:

- a) beklaagde geeft aan dat er in januari 2015 en ook nadien meerdere malen telefonisch contact met klager is geweest en klager in die periode ook diverse keren op het kantoor van beklaagde is langsgekomen; beklaagde geeft aan dat de vragen van klager zijn beantwoord;
- b) de brief van klager van 30 september 2014 hield in dat klager van mening was dat geen factuur voor courtagage aan de orde was, en een onderbouwing van die mening. De brief vroeg niet om een reactie zodat deze niet door beklaagde is verstuurd. Wel is er in januari 2015 telefonisch een persoonlijk contact geweest. Achteraf was het wellicht beter geweest dat beklaagde aanstonds op de brief van 30 september 2014 had gereageerd;
- c) er is door beklaagde geen afspraak gemaakt over splitsing van de kosten tussen klager en zijn ex-echtgenote;
- d) beklaagde geeft aan dat klager van het begin af aan het standpunt heeft ingenomen dat de woning enkel werd aangeboden onder dwang van zijn ex-echtgenote. De ex-echtgenote van klager kwam alleen in aanmerking voor een huurwoning als de woning te koop zou worden gezet. Klager heeft in dat kader steeds aangegeven dat hij de

woning zelf wilde overnemen zodra hij daarvoor de financiële middelen kon aantrekken; er was dus in het geheel geen sprake van een situatie waarin er alles aan gedaan moest worden om de woning te verkopen; klager had juist in het geheel geen belang bij die verkoop; klager heeft de verkoop geobstrueerd;

- e) het is juist dat declaraties met verschillende nummers zijn verstuurd; de reden daarvan is dat de eerste declaratie met een interne creditnota is gecrediteerd; klager heeft daarvan geen enkel nadeel ondervonden;
- f) de declaratie aan de ex-echtgenote van klager is verzonden aan het laatst van haar bekende adres; er is nooit een adreswijziging van haar ontvangen;
- g) bij de onjuiste vermelding van het jaar van de opdracht van dienstverlening (2014 in plaats van 2013) is sprake van een kennelijke schrijffout;
- h) beklagde geeft aan dat klager begin 2015 heeft verzocht om de woning in de stille verkoop te houden; na de beslissing van de Geschillencommissie van 9 juli 2015 is er voor gekozen om de woning uit de markt te halen; die beslissing hield immers in dat de woning onder ontbindende voorwaarden van het verkrijgen van financiering door klager was gekocht; wel vindt beklagde achteraf dat het uit de markt halen in overleg met klager had moeten plaatsvinden;
- i) klager heeft op 13 oktober 2015 te kennen gegeven dat hij niet in staat zal zijn om de financiering van de woning rond te krijgen en dat van beklagde niet meer wordt verlangd dat de bemiddelingsopdracht wordt voortgezet en dat daarmee de opdracht van rechtswege is geëindigd; beklagde is van mening dat hij op grond daarvan gerechtigd is om de in de bemiddelingsopdracht voorziene intrekkingcourtagage in rekening te brengen, hetgeen hij ook gedaan heeft.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) beklagde had van klager en zijn ex-echtgenote de opdracht om te bemiddelen bij de verkoop van aan de R-singel 21 te H gelegen woning;
- b) de bemiddelingsopdracht was aan beklagde verstrekt omdat voorwaarde was voor de ex-echtgenote van klager om voor een huurwoning in aanmerking te komen dat de woning te koop zou worden gezet;
- c) de bemiddelingsopdracht had feitelijk geen enkel draagvlak van de zijde van klager, omdat het de voorkeur van klager had om zelf in de woning te blijven wonen; daarvoor was het echter noodzakelijk dat hij over financiering beschikte die hij als ZZP-er op korte termijn zou kunnen verkrijgen;

- d) op 25 september 2014 heeft beklagde aan klager en zijn ex-echtgenote een courtagenota gestuurd, gebaseerd op een verkoopprijs van € 220.000,-; beklagde ging er vanuit hiertoe gerechtigd te zijn omdat hij meende dat de woning aan klager was toebedeeld; klager heeft naar aanleiding van de declaratie een procedure aanhangig gemaakt bij de Geschillencommissie Makelaardij;
 - e) bij uitspraak van 9 juli 2015 heeft de Geschillencommissie geoordeeld dat klager thans geen courtage aan beklagde verschuldigd is omdat, kort samengevat, (a) toebedeling aan klager heeft plaatsgevonden onder voorbehoud van financiering, dus nog voorwaardelijk is en (b) de toescheiding slechts op de onverdeelde helft betrekking heeft en de courtage dus ook op de grondslag van de waarde van die onverdeelde helft moet worden berekend;
 - f) per mail van 13 oktober 2015 heeft klager aan beklagde aangegeven dat niet meer van hem wordt verlangd dat hij medewerking geeft aan een voortzetting of herleving van de bemiddelingsopdracht en neemt klager het standpunt in dat de bemiddelingsopdracht van rechtswege is beëindigd.
6. Met betrekking tot de diverse klachtonderdelen overweegt de Raad het navolgende. Klager en zijn ex-echtgenote hebben aan beklagde een bemiddelingsopdracht gegeven terwijl het klager er in het geheel niet om te doen was om de woning aan een derde te verkopen, en hij bij zodanige verkoop aan een derde ook geen enkel belang had. Het is steeds de wens van klager geweest om de woning, nadat hij de financiering daarvoor zou kunnen aantrekken, zelf te blijven bewonen. De bemiddelingsopdracht was noodzakelijk om de ex-echtgenote van klager voor een huurwoning in aanmerking te laten komen. Klager heeft zich, zo al niet actief, dan toch tenminste passief tegen de verkoop van de woning verzet. De Raad acht het tegen deze achtergrond dat de communicatie tussen beklagde en klager stroever zal zijn verlopen dan bij een “reguliere” bemiddelingsopdracht het geval zou zijn geweest.
7. Voor de Raad is niet komen vast te staan dat de communicatie van beklagde in de richting van klager onvoldoende is geweest. Beklagde heeft gemotiveerd gesteld dat hij wel degelijk gereageerd heeft op vragen van klager. Een gemaakte afspraak om de eindafrekening te splitsen is voor de Raad niet komen vast te staan. Evenmin is komen vast te staan dat beklagde potentiële kopers heeft afgeraden om de woning te bezichtigen, nog daargelaten dat naar het oordeel van de Raad met dit onderdeel van de klacht ook geen redelijk belang van klager is gemoeid, omdat het klager er bepaald niet om te doen was om tot een verkoop van de woning aan een derde te komen. Naar het oordeel van de Raad heeft klager voor het bestaan van twee dezelfde declaraties met verschillende nummers een toereikende administratieve verklaring gegeven. Het vermelden van een onjuist adres van de ex-echtgenote oordeelt de Raad niet klachtwaardig, omdat het nieuwe adres van de ex-echtgenote bij beklagde niet bekend was. Het vermelden van een onjuist jaartal van de bemiddelingsopdracht berust op een kennelijke verschrijving en acht de Raad evenmin klachtwaardig.

8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat beklaagde er beter aan had gedaan duidelijkheid te scheppen over het van de markt halen van de woning in plaats van het in stille verkoop houden van de woning, doch er staat tegenover dat werkelijke verkoop van de woning geen intentie van klager was. Uit de uitspraak van de Geschillencommissie kon beklaagde in redelijkheid de conclusie trekken dat, materieel gezien, de woning onder ontbindende voorwaarde van financiering aan klager was toebedeeld. De Raad acht, tenslotte, het in rekening brengen van de intrekkingcourtagage op 21 oktober 2015 evenmin klachtwaardig; de aan die nota ten grondslag liggende mail van klager van 13 oktober 2015 kon door beklaagde in redelijkheid als een intrekking van de bemiddelingsopdracht worden gezien. Het feit dat beklaagde de betreffende nota kort daarna heeft ingetrokken maakt het vorengaande niet anders.
9. Slotsom van het vorengaande is dat de Raad de klacht niet gegrond acht.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 20 juni 2016 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
W.F. Klap, lid en Mr. J.A. Huijgen, secretaris.