

Koopovereenkomst tot stand gekomen? Communicatie. Onzorgvuldig handelen.

Klaagster was geïnteresseerd in een woning die beklaagde in verkoop had. De verkoper wenste de woning pas te verkopen nadat hij zelf een andere woning gevonden had. Hoewel met klaagster over de prijs overeenstemming was bereikt, heeft de verkoop aan klaagster, i.v.m. dit voorbehoud van de verkoper, uiteindelijk geen doorgang gevonden. Klaagster verwijt beklaagde dat hij met onvoldoende zorgvuldigheid en met onvoldoende integriteit gehandeld heeft.

De Raad stelt vast dat beklaagde aan klaagster heeft laten weten dat het appartement alleen werd verkocht als de verkoper zelf geschikte vervangende woonruimte gevonden had. Dat er al sprake was van een volledige wilsovereenstemming is niet gebleken. Wellicht dat beklaagde nog duidelijker met klaagster had kunnen communiceren maar dit maakt de klacht gezien de feitelijke gang van zaken dat de eigenaar de woning niet meer wilde verkopen, niet gegrond. Ten overvloede wordt nog overwogen dat civielrechtelijke disputen niet aan het oordeel van de Raad zijn onderworpen.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake:

A, wonende te E., klaagster,

contra:

B verbonden aan Makelaarskantoor B kantoorhoudende te R., beklaagde,

1. De klacht is door klaagster ingediend op 13 april 2016 en doorgezonden aan de Raad op 10 mei 2016. Het verweer is vervat in een door beklaagde ingediend verweerschrift op 7 juni 2016.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 4 juli 2016. Ter zitting waren aanwezig klaagster en beklaagde, in de persoon van de heer B, NVM-makelaar. B is de behandelend makelaar in deze kwestie geweest, zodat de klacht door de Raad mede tegen hem gericht wordt geacht. Klaagster werd ter zitting vergezeld door de heer S., werkzaam bij [naam rechtsbijstandsverzekeraar] en beklaagde door de heer W., werkzaam bij [naam verzekeraar].
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klaagster stelt dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door niet de van hem te verwachten zorgvuldigheid en integriteit te betrachten die van een NVM makelaar zou mogen worden verwacht. In dat verband worden concreet genoemd dat:

- a) beklaagde moedwillig klaagster aan het lijntje heeft gehouden en haar opzettelijk heeft misleid en niet de waarheid spreekt over de aankoop van het appartement;
- b) beklaagde weigert een voorlopig koopcontract te overhandigen en/of op te maken;
- c) beklaagde niet of te laat heeft gereageerd op telefoon- en/of emailberichten van klaagster;
- d) beklaagde vragen van klaagster over de koop van het appartement onbeantwoord heeft gelaten;
- e) beklaagde de gestelde koopovereenkomst niet is nagekomen en 10% boete aan klaagster is verschuldigd ;
- f) beklaagde een schade vergoeding is verschuldigd door opzettelijk de verkoop van het appartement telkenmale uit te stellen .

4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

Beklaagde betwist dat hij zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden die in strijd zijn met de statuten van de vereniging of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en of in strijd zijn met de eer van die stand. Beklaagde stelt dan ook dat de klacht van klaagster ongegrond dient te worden verklaard dan wel dient te worden afgewezen. Ten aanzien van de verschillende klachtonderdelen wordt door beklaagde het volgende aangevoerd.

Ten aanzien van de klachtonderdelen a en b

Beklaagde betwist dat een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Volgens beklaagde is de eigenaar niet akkoord gegaan met de verkoop van het appartement aan klaagster. Voorts stelt beklaagde dat voor de totstandkoming van een koopovereenkomst het noodzakelijk is dat een koopakte is getekend en dit is volgens beklaagde niet gebeurd. Weliswaar was er overeenstemming over de koopprijs, maar van een overeenkomst was nog geen sprake.

Beklaagde stelt dat hij klaagster direct heeft geïnformeerd nadat hij door de eigenaar van het appartement er van op de hoogte was gesteld dat de verkoop van het appartement afhankelijk was van de aankoop van een alternatief appartement door de eigenaar. Volgens beklaagde heeft hij klaagster ook medegedeeld dat hij haar direct op de hoogte zou stellen op het moment dat de eigenaar de verkoop weer actief op wilde starten.

Beklaagde betwist dat hij valse verwachtingen zou hebben gewekt en dat hij heeft toegezegd dat een "voorlopige" koopakte door hem zou worden opgesteld.

Ten aanzien van klachtenonderdeel c

Beklaagde stelt dat hij de vele telefoontjes van klaagster heeft beantwoord en steeds heeft aangegeven dat de eigenaar van het appartement nog geen eigen woonruimte heeft gevonden, reden waarom de verkoop van het appartement aan klaagster (nog) geen doorgang kon vinden.

Ten aanzien van klachtenonderdeel d

Beklaagde stelt dat nu er geen koop tot stand is gekomen er ook geen sprake kan zijn van een opeisbare contractueel overeengekomen boete.

Ten aanzien van klachtenonderdeel e

Volgens beklagde oordeelt de Raad niet over de aansprakelijkheid van de makelaar en de toekenning van een eventuele schadevergoeding. Deze aspecten dienen dan ook in het kader van de tuchtrechtelijke beoordeling buiten beschouwing te blijven.

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

- a) Mevrouw E., hierna te noemen “de eigenaar” heeft beklagde opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop van haar appartement te R.;
- b) Op 11 februari 2015 heeft klaagster contact met beklagde opgenomen en kenbaar gemaakt interesse te hebben in het appartement;
- c) Op 13 februari 2015 heeft klaagster het appartement bezichtigd.
- d) Klaagster heeft vervolgens telefonisch contact opgenomen met beklagde en een bod uitgebracht op het appartement inclusief de garage c.q. parkeerplaats.
- e) Beklaagde heeft het bod overgebracht aan de eigenaar van het appartement.
- f) Op 17 en 25 februari 2015 zijn tussen klaagster en beklagde telefoongesprekken gevoerd.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

Ter gelegenheid van de zitting heeft beklagde aangevoerd dat hij enkele telefonische contacten met klaagster heeft opgenomen. De Raad heeft in deze mededeling reden gezien deze geluidsbestanden bij beklagde op te vragen. Deze geluidsbestanden heeft zowel de Raad als klaagster ontvangen. De Raad is van oordeel dat het laatste door beklagde

overgelegde geluidsbestand d.d. 25 februari 2015 bevestigt dat beklaagde klaagster heeft laten weten dat het appartement alleen kon worden verkocht als de verkoopster vervangende woonruimte had gevonden. De Raad heeft niet kunnen vaststellen dat dat voordien al door beklaagde aan klaagster kenbaar is gemaakt of dat al sprake was van volledige wilsovereenstemming. Daarom kan ook niet worden vastgesteld dat beklaagde tuchtrechtelijk tekort is geschoten dan wel zich laakbaar jegens klaagster heeft gedragen. Beklaagde kan immers geen registergoed verkopen zonder de instemming van zijn opdrachtgever. Wellicht dat beklaagde nog duidelijker - en in een later stadium met tijdigere reacties - met klaagster had kunnen communiceren, maar dit maakt de klacht, gezien de feitelijke stand van zaken dat de eigenaar van het appartement niet meer wilde verkopen, naar het oordeel van de Raad niet gegrond.

Ten overvloede overweegt de Raad dat civielrechtelijke disputen niet aan het oordeel van de Raad zijn onderworpen. Deze dienen in beginsel voorgelegd te worden aan de burgerlijke rechter.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam op 4 juli 2016 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RMT, lid en Mr. M. Boender-Radder, secretaris.