



Voorlichting/belangen niet-opdrachtgever. Ontbreken schriftelijke vastlegging koopovereenkomst. Verkoop aan derde. Bevoegdheid t.a.v. schadevergoeding.

Klaagster was geïnteresseerd in een woning die beklaagde in verkoop had. Direct nadat mondeling overeenstemming over de verkoop aan klaagster was bereikt, heeft klaagster de woning laten taxeren. Nog vóórdat de koopovereenkomst schriftelijk was vastgelegd, meldde zich een nieuwe gegadigde met een voor de verkoper interessanter bod. De woning is vervolgens aan deze nieuwe gegadigde verkocht. Klaagster verwijt beklaagde dat hij haar niet zo snel mogelijk over de nieuwe gegadigde heeft geïnformeerd waardoor zij met de kosten van de door haar reeds ingeschakelde taxateur is blijven zitten.

De Raad is onbevoegd om te oordelen over de aanspraak van klaagster op schadevergoeding. De bevoegdheid daartoe is voorbehouden aan de civiele rechter. De Raad stelt vast dat klaagster de taxatie-opdracht heeft verstrekt, nog vóórdat de koopovereenkomst op schrift was gesteld en door beide partijen was ondertekend. Hiermee heeft klaagster het risico genomen om kosten te maken terwijl de koopovereenkomst nog niet definitief was. Dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld is niet komen vast te staan.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad heeft via de Afdeling consumentenvoorlichting van de Vereniging de klacht d.d. 14 april 2016 ontvangen van mevrouw B., wonende te A., hierna te noemen “klaagster”, tegen de heer A., makelaar en aangeslotene bij de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor], gevestigd te N, lid van de Vereniging.

Op deze klacht heeft beklaagde geantwoord per e-mail van 6 september 2016. Hierop heeft klaagster gerepliceerd per e-mail van 8 september 2016 waarop beklaagde heeft gedupliceerd per e-mail van 12 september 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht door de Raad heeft plaatsgevonden op 29 november 2016. Hierop is klaagster in persoon verschenen, vergezeld door haar echtgenoot. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen, vergezeld door de heer D., tevens verbonden aan de makelaardij-onderneming van beklaagde.

DE FEITEN



Beklaagde heeft opgetreden als verkopend makelaar met betrekking tot de woning aan de [adres], hierna te noemen de woning. Klaagster heeft per e-mail van 20 januari 2016 een bod uitgebracht op deze woning, onder voorbehoud van financiering en verkoop eigen woning. Na de aanvankelijke verwerping van dat bod door beklagde, heeft die vervolgens telefonisch contact met klaagster opgenomen. Tijdens dat telefoongesprek is overeenstemming bereikt over de hoogte van het bod van klaagster en de genoemde voorwaarden. Vervolgens heeft klaagster, met het oog op de opstelling van de koopakte, op verzoek van beklagde haar personalia en overige gegevens aan beklagde doorgegeven. Toen klaagster na enige tijd telefonisch navraag deed bij het kantoor van beklagde, heeft zij te horen gekregen dat een andere gegadigde inmiddels een hoger bod op de woning had uitgebracht. De woning is uiteindelijk aan een andere gegadigde verkocht en geleverd.

DE KLACHT

Klaagster heeft als klacht naar voren gebracht:

Beklaagde heeft nagelaten haar zo spoedig mogelijk te informeren over het feit dat zich een andere gegadigde voor de woning had aangediend met een voor de opdrachtgever van beklagde aantrekkelijker bod dan dat van klaagster. Hierdoor is klaagster met kosten voor de door haar reeds ingeschakelde taxateur van de woning blijven zitten.

Op grond hiervan heeft beklagde klachtwaardig gehandeld, zo meent klaagster.

VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Hierop wordt bij de beoordeling van de klacht ingegaan.

DE HOEDANIGHEID VAN BEKLAAGDE

De klacht is niet specifiek ingediend tegen de genoemde makelaardij-onderneming noch tegen de bij de onderwerpelijke vestiging van dit lid van de Vereniging geregistreerde twee makelaars-aangeslotenen, te weten de heer A. en de heer D. In verband hiermee beschouwt de Raad zich op grond van het bepaalde van artikel 15 lid 4 van het Reglement Tuchtrechtspraak bevoegd te bepalen wie als beklagde moet worden aangemerkt. Uit de feitelijke gang van zaken is de Raad gebleken dat klaagster overwegend met de heer A. van doen heeft gehad, op grond waarvan die als beklagde wordt aangewezen. Hieraan legt de Raad mede het disciplinaire karakter van het tuchtrecht ten grondslag, alsmede de handhaafbaarheid daarvan.

DE BEOORDELING

Klaagster heeft als toelichting op haar klacht naar voren gebracht na de mondelinge overeenstemming met beklagde direct een afspraak te hebben gemaakt voor een tweede bezichtiging van de woning. Daarbij is door klaagster meteen kenbaar gemaakt een



taxatierapport van de woning te willen laten opstellen door een andere makelaar. Op de dag van die bezichtiging vond ook een rondleiding van andere gegadigden plaats, hetgeen klaagster bevreemde gelet op het door haar met beklaagde bereikte akkoord. Aangezien klaagster na een week de door beklaagde benodigde formulieren voor het opstellen van de koopovereenkomst nog niet had ontvangen, heeft zij beklaagde hierover opgebeld. Na ontvangst alsnog daarvan heeft klaagster die direct ingevuld en teruggestuurd naar beklaagde. Omdat vervolgens de bank klaagster liet weten geen afspraak over de financiering van haar aankoop te kunnen maken zonder afschrift van de koopovereenkomst, heeft klaagster wederom telefonisch contact opgenomen met beklaagde. Op haar vraag hoe lang één en ander nog zou gaan duren, heeft klaagster te horen gekregen dat beklaagde met een andere partij was verder gegaan. Het is onjuist dat beklaagde nog contact met klaagster zou hebben opgenomen met het voorstel om de voorwaarde ‘van verkoop eigen huis te laten vallen. En als dat wél het geval was geweest, was zij daarop niet ingegaan, zo heeft zij ter zitting laten weten. Inmiddels had klaagster wél € 450 aan kosten voor haar taxateur gemaakt. Klaagde meent dat beklaagde veel eerder had moeten informeren over de ontwikkeling van een nieuwe gegadigde voor de woning. Daarnaast vraagt zij zich af hoe beklaagde denkt haar schade te gaan vergoeden.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat klaagster om een tweede bezichtiging heeft verzocht waarop zij een andere makelaar meenam voor een taxatie van de woning. Die opdracht is door klaagster verstrekt en niet door beklaagde. Het is juist dat klaagster hieraan voorafgaand heeft aangegeven de woning te willen kopen voor een bepaald bedrag met voorbehoud van financiering en verkoop eigen woning. De opdrachtgever van klager heeft evenwel voorafgaand aan het tekenen van enige overeenkomst besloten met een andere het gesprek aan te gaan. Deze ontwikkeling is gecommuniceerd met klaagster. Die gaf echter in het bewuste telefoongesprek aan de ontbindende voorwaarde van verkoop eigen woning niet te kunnen noch te willen laten vallen. De opdrachtgever van beklaagde heeft kort daarna besloten om de woning te verkopen aan de partij die het gunstiger bod had uitgebracht. Voor transacties als de onderhavige geldt het schriftelijkheidsvereiste terwijl het van een schriftelijke koopovereenkomst met klaagster nooit is gekomen. Beklaagde is juridisch geen partij bij de koopovereenkomst en daarom ook niet aansprakelijk voor de klaagster gemaakte kosten. Het is niet zo dat beklaagde ongevoelig is geweest voor het “unheimische gevoel” bij klaagster. Beklaagde heeft getracht dat gevoel weg te nemen door het aanbod te doen om de taxatiekosten in mindering te brengen op de courtage voor de verkoop van de woning van klaagster indien beklaagde daartoe de opdracht mocht ontvangen. Klaagster heeft evenwel te kennen gegeven van dit voorstel geen gebruik te willen maken. Beklaagde betreurt de gang van zaken maar is van mening dat hem niets te verwijten valt..

De Raad overweegt als volgt.

Voorzover klaagster aanspraak maakt op een schadevergoeding van beklaagde is de Raad onbevoegd daarover te oordelen. De bevoegdheid daartoe is voorbehouden aan de civiele



rechter.

De Raad overweegt vervolgens dat zolang de koopovereenkomst met betrekking tot een woning bij particulieren als de onderhavige niet in een schriftelijke koopovereenkomst is vastgelegd die door beide partijen is ondertekend, een bereikt (voor)akkoord niet bindend is. Verder klemt dat bij een dergelijke koopovereenkomst de makelaar niet als partij betrokken is, maar doorgaans slechts als bemiddelaar.

In het onderhavige geval heeft klaagster besloten opdracht te geven aan een andere makelaar om de woning te taxeren vóórdat de koopovereenkomst op schrift was gesteld en door partijen ondertekend. Hiermee heeft klaagster een bepaald risico genomen om kosten te maken terwijl de koopovereenkomst nog niet definitief was. Immers, het stond de opdrachtgever van beklaagde op het moment van de opdracht door klaagster vrij om aan de overeenstemming die met haar was bereikt geen opvolging te geven. Overigens gold dat ook voor klaagster zelf.

De Raad heeft niet kunnen vaststellen op welk moment beklaagde ermee op de hoogte was dat zich een nieuwe gegadigde had gemeld met een bod dat voor zijn opdrachtgever interessanter was dan dat van klaagster, en derhalve evenmin in hoeverre beklaagde te lang heeft gewacht klager van die nieuwe ontwikkeling op de hoogte te stellen. Voor de beoordeling van de onderhavige klacht acht de Raad dat ook niet van belang nu de onderwerpelijke kosten door klaagster zijn gemaakt onmiddellijk na het met beklaagde bereikte mondelinge akkoord.

Afsluitend overweegt de Raad te hebben geconstateerd dat partijen van mening verschillen over de vraag of beklaagde contact met klaagster heeft opgenomen om haar in de gelegenheid te stellen haar bod aan te passen gelet op het bod van de andere gegadigde. Beklaagde stelt dat klaagster daartoe de kans heeft gekregen, klaagster ontkent dat. Een en ander is naar de mening van de Raad voor de beoordeling van de klacht niet van belang nu op dat moment de kosten waarop de klacht toeziet reeds door klaagster waren gemaakt. Daarnaast heeft klaagster laten weten dat zij sowieso niet van die mogelijkheid gebruik zou hebben gemaakt.

Ook verder is de Raad niet gebleken dat beklaagde klachtwaardig heeft gehandeld. De klacht van klaagster is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING

De Raad verklaart de klacht van klaagster inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Mr J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en Mr R. Vos, op 29 november 2016, ondertekend op 21 december 2016

