

Belangenbehartiging opdrachtgever. Intrekking opdracht.

Klager en zijn (ex-)echtgenote hebben in het kader van hun echtscheiding aan beklaagde een opdracht tot dienstverlening bij verkoop van hun woning verstrekt. Nadat beklaagde op 29.10.2012 liet weten een serieus bod te hebben ontvangen heeft klager op 31.10.2012 beklaagde verzocht de woning met onmiddellijke ingang uit de verkoop te halen. Op 7.11.2012 vernam klager van beklaagde dat de woning was verkocht. Bij vonnis van de voorzieningenrechter is de echtgenote van klager gemachtigd de woning te verkopen. Klager verwijt beklaagde dat hij de woning ondanks zijn instructie daartoe, niet uit de verkoop heeft gehaald.

De Raad stelt vast dat klager de opdracht per e-mail van 31.10.2012 heeft ingetrokken. Beklaagde had zijn werkzaamheden moeten opschorten tot duidelijkheid zou zijn verkregen omtrent de civielrechtelijke gevolgen van de intrekking van de opdracht. Het doorgeven van het bod op 7.11.2012 aan de echtgenote van klager wordt door de Raad beschouwd als een onderdeel van onderhandelen. Dat bod had dan ook tegelijk aan klager moeten worden doorgegeven, zodat klager daarover een standpunt had kunnen innemen en niet voor een fait accompli zou worden gesteld op grond waarvan hij in kort geding is gedagvaard.

De Raad van Toezicht Haarlem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer S. wonende te L. klager

tegen

X Makelaardij gevestigd te H. lid van de Vereniging beklaagde

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 7 mei 2013. Aldaar zijn verschenen:

- klager in persoon, bijgestaan door de heer P.;
- beklaagde, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaar K., bijgestaan door mrs. S. en B.

1.2 Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1 In het kader van de ontbinding van hun huwelijksgoederengemeenschap hebben klager en zijn echtgenote beklaagde op 15 september 2012 opdracht gegeven tot dienstverlening bij verkoop van de woning gelegen te [adres]. De vraagprijs is daarbij bepaald op € 312.500,00. Bij e-mail van 29 oktober 2012 laat beklaagde weten een serieus bod op de woning te hebben ontvangen van € 277.500,00 kosten koper.
- 2.2 Klager heeft beklaagde op 31 oktober 2012 verzocht de woning met onmiddellijke ingang uit de verkoop te halen, daar X (bank) hem de gevolgen van een verkoop nog steeds niet inzichtelijk had gemaakt.
- 2.3 Klager heeft op 7 november 2012 telefonisch van beklaagde vernomen, dat de woning is verkocht voor een bedrag van € 287.500,00. Daar er bij verkoop voor het voorliggende bod een restschuld zou overblijven van circa € 100.000,00 wenste klager de kans te krijgen de woning zelf over te nemen.
- 2.4 Bij vonnis van 13 december 2012 van de voorzieningenrechter te Alkmaar is de echtgenote van klager gemachtigd de woning te verkopen voor een bedrag van € 287.500,00. De koopovereenkomst is op 28 december 2012 getekend. De woning is geleverd op 25 januari 2013.

3. De klacht

Klager verwijt beklaagde – zakelijk weergegeven – het volgende:

Ondanks instructie van klager heeft beklaagde de woning niet uit de verkoop gehaald.

4. Het verweer

Beklaagde heeft verweer gevoerd, waarop, voor zover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 Ingevolge artikel 6 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, die op de opdracht van toepassing zijn, eindigt de opdracht door intrekking door de consument. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht behoeft te worden genomen, worden ingetrokken. Het intrekken van een opdracht dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop de makelaar mededeling inzake intrekking ontvangt.

- 5.2 Klager heeft de opdracht per e-mail van 31 oktober 2012 ingetrokken. Aan de orde is dan of beklagde vanaf die datum zijn diensten onverkort mocht blijven verlenen aan de andere opdrachtgever.
- 5.3 De Raad is ter zake van mening, dat beklagde zijn werkzaamheden had moeten opschorten, tot duidelijkheid zou zijn verkregen omtrent de civielrechtelijke gevolgen van de intrekking van de opdracht.
- 5.4 Beklaagde zou immers ook niet zijn begonnen met zijn werkzaamheden, wanneer één van beide opdrachtgevers de opdracht nog niet zou hebben ondertekend.
- 5.5 Het doorgeven van het bod op 7 november 2012 aan de echtgenote van klager wordt door de Raad beschouwd als een onderdeel van het onderhandelen. Dat bod had dan ook tegelijk aan klager moeten worden doorgegeven, zodat klager daarover een standpunt had kunnen innemen en niet voor een fait accompli zou worden gesteld op grond waarvan hij in kort geding is gedagvaard.
- 5.6 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

- verklaart de klacht gegrond;
- legt aan beklagde de straf van een waarschuwing op;
- bepaalt, dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten tot een bedrag van € 2.200,00 door beklagde aan de Vereniging moeten worden betaald.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. F.J.P. Veenhof, voorzitter, en Th.A.W. Heijmeijer, lid, in aanwezigheid en gehoord het advies van mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op 14 juni 2013.

mr. F.J.P. Veenhof,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris

Van deze beslissing kan hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht worden ingesteld door:

- klager
- beklagde,

- het Algemeen Bestuur van de NVM.

Het beroep moet binnen acht weken na dagtekening van de brief, waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden, worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, die binnen genoemde termijn door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht, dan wel door het Algemeen Bestuur moet zijn ontvangen.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

a. **Per post**

Het postadres van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is: Postbus 280, 2000 AG Haarlem.

b. **Bezorging**

Het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is gevestigd aan het adres Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.

c. **Per fax**

Het faxnummer van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is: 023 – 5530260. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan de secretaris van de Centrale Raad in het vereiste aantal.