

13-23 RAAD VAN TOEZICHT s GRAVENHAGE

Te voortvarend optreden bij doorverkoop: pand al vóór transport weer op internet geplaatst.

Een makelaar verkoopt een pand waarvoor toestemming van de kantonrechter nodig is. Daarmee was enige tijd gemoeid. Koper zou de woning renoveren en daarna doorverkopen waarvan opdrachtgeefster op de hoogte was. Deze was onaangenaam getroffen toen zij het pand al snel na fiat van de rechter, op internet aantrof voor een aanzienlijk hoger bedrag dan waarvoor zij het verkocht had. Op eerste verzoek van klaagster verwijderde de makelaar het pand van internet. Klacht ongegrond.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

G.E. H., wonende te M de la S, Spanje, klaagster,

contra:

E MAKELAARDIJ, kantoorhoudende te V, beklaagde,

1. De klacht is door klaagster ingediend bij brief van NVM Consumentenvoorlichting van 11 februari 2013. Het verweer is vervat in een bij brief van 6 maart 2013 door beklaagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 5 april 2013. Ter zitting waren aanwezig klaagster vergezeld van haar echtgenoot alsmede beklaagde in persoon van de heer T, vergezeld van de heer K.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster erop neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door (a)

zonder medeweten van klaagster een nog te leveren woning op internet in de (door)verkoop te zetten, (b) de betreffende vermelding op internet niet op eerste verzoek te verwijderen en (c) de woning zonder medeweten van klaagster met een potentiële koper te bezichtigen.

4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat klaagster ermee ingestemd had dat beklaagde de doorverkoop van de woning zou verrichten. Beklaagde geeft aan dat hij daaruit, achteraf gezien iets te enthousiast, heeft geconcludeerd dat klaagster ermee akkoord was als de woning op internet te koop zou worden gezet. Beklaagde acht de belangen van klaagster niet geschaad.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
 - a) Klaagster is bewindvoester van haar tante;
 - b) Klaagster (in genoemde hoedanigheid) heeft beklaagde op 1/3 oktober 2012 opdracht gegeven om te bemiddelen bij de verkoop van de aan de tante van klaagster in eigendom behorende woning aan de I-laan 33 te G (“de woning”);
 - c) De woning diende ingrijpend te worden gerenoveerd;
 - d) Door bemiddeling van beklaagde is de woning bij op 8/15 november 2012 getekende koopovereenkomst voor een koopprijs van € 353.500 verkocht aan de heer L van L Vastgoed Projecten, met financieringsvoorbehoud zijdens de koper;
 - e) De koper zou de woning renoveren en in gerenoveerde staat doorverkopen;
 - f) Mede in verband met complicaties (verkrijgen toestemming kantonrechter voor verkoop) is de termijn voor het intropen van het financieringsvoorbehoud verlengd;
 - g) De koper heeft de overeengekomen waarborgsom betaald;

- h) Nadat de kantonrechter toestemming had gegeven voor de verkoop heeft beklaagde begin januari 2013 de woning, gepresenteerd in gerenoveerde staat, voor een koopprijs van € 625.000, op internet in verkoop gezet;
 - i) Klaagster heeft bemerkt dat de woning op internet in gerenoveerde staat te koop stond en heeft beklaagde bij mail van vrijdag 11 januari 2013 aangegeven de woning van internet verwijderd te willen zien, hetgeen beklaagde vervolgens op maandagochtend 14 januari 2013 heeft gedaan;
 - j) Op 16 januari 2013 heeft klaagster de bemiddelingsopdracht ingetrokken;
 - k) De koper heeft de koopovereenkomst met een beroep op het financieringsvoorbehoud ontbonden.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
- Tussen partijen is niet in geschil dat klaagster in november 2012, na een vraag van beklaagde daarover, had aangegeven er geen bezwaar tegen te hebben dat beklaagde de doorverkoop van de verkochte woning zou doen. Beklaagde is ervan uitgegaan dat dit akkoord mede omvatte het (in opdracht van de koper) aanbieden van de woning op internet in gerenoveerde staat. Hoewel de Raad van oordeel is dat het op de weg van beklaagde had gelegen om de publicatie van de woning op internet tevoren met klaagster af te stemmen en beklaagde derhalve met een te grote mate van voortvarendheid te werk is gegaan, acht de Raad het aan beklaagde dienaangaande te maken verwijt van onvoldoende gewicht om van tuchtrechtelijk laakbaar handelen te kunnen spreken. In het verlengde hiervan geldt hetzelfde voor de bezichtiging van de woning met een belangstellende.
7. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat de Raad geen enkele aanleiding heeft gevonden om te veronderstellen dat beklaagde uit het oog heeft verloren dat hij de belangen van klaagster als zijn opdrachtgeefster behoorde te dienen. Beklaagde kon in redelijkheid menen dat de belangen van klaagster ermee waren gediend als door zijn bemiddeling de woning zou worden doorverkocht. Daarmee zou namelijk de kans kleiner worden dat de koper op het met klaagster overeengekomen financieringsvoorbehoud een beroep zou (moeten) doen.

8. De Raad is verder van oordeel dat beklaagde, toen hem was gebleken dat klaagster bezwaar had tegen vermelding van de woning in gerenoveerde staat op internet met de vereiste mate van voortvarendheid – namelijk de eerstvolgende werkdag ná het verzoek van klaagster - de woning van internet heeft verwijderd. Aan beklaagde valt naar het oordeel van de Raad niet aan te rekenen dat de woning “gespiderd” op internet nadien op andere websites achterhaalbaar is gebleven. Op dat “spideren” heeft beklaagde geen invloed.
9. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klachten niet gegrond zijn.

Uitspraak doende: verklaart de klachten ongegrond.

Aldus gedaan te ‘s-Gravenhage op 29 april 2013

door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
mr. J.A. Huijgen, secretaris.

K.R. van der Graaf

J.A. Huijgen