

## **RAAD VAN TOEZICHT 's GRAVENHAGE**

**Niet voldoen aan wens van opdrachtgever: verkoop van appartementen apart én als geheel. Zorgdragen voor vertrek huurder. Beweerdelijke druk op verkoper om accoord te gaan met verkoop.**

*Klager is eigenaar van een tweetal appartementsrechten. Hij wil dat de makelaar deze objecten zowel elk afzonderlijk als als geheel aanbiedt. De makelaar wekt de indruk dat hij aan die wens gevolg geeft, maar doet dat niet. Als de makelaar dat niet zag zitten – waar op zich goede redenen voor te bedenken zijn - dan had hij dat aan klager vooraf duidelijk moeten maken.*

*De stelling van de makelaar dat zekerheid bestond dat de huurder zou vertrekken, is niet door klager aan de hand van stukken bestreden.*

*Van onder druk zetten is geen sprake geweest. Als er al sprake was van druk, dan is die veroorzaakt door de specifieke omstandigheden van het geval.*

### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**De heer R. van der H**, wonende te G, klager,

contra:

**Z Makelaardij**, kantoorhoudende te G, beklaagde,

1. De klacht is door klager ingediend bij brief van 11 maart 2014. Het verweer is vervat in een bij brief van 3 april 2014 namens beklaagde ingediend verweerschrift. Partijen hebben aanvullende stukken ingediend bij brieven van 16 en 26 mei 2014.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 20 juni 2014. Ter zitting waren aanwezig klager in persoon alsmede O. Z. namens beklaagde.
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 beklaagde tuchtrechtelijk onjuist heeft gehandeld door:
  - a. ten onrechte geen gevolg te geven aan de afspraak om de te verkopen appartementen niet alleen bij elkaar, maar ook afzonderlijk te koop aan te bieden;

- b. klager onjuiste informatie te verstrekken over en ongeoorloofd onder druk te zetten om akkoord te gaan met de koopovereenkomst van de appartementen tezamen;
  - c. klager aan risico's bloot te stellen door er niet voorafgaand aan de totstandkoming van de overeenkomst voor te zorgen dat het verkochte vrij van huur kon worden opgeleverd.
4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat de voormalige partner van klager eigenlijk niet wilde dat parterre en bovenliggende etages afzonderlijk zouden worden verkocht en dat hij de wijze waarop het object in de markt zou worden gezet heeft afgestemd, ook met klager. Van ongeoorloofde druk zijdens beklaagde om akkoord te gaan met de koopovereenkomst is geen sprake geweest; beklaagde heeft naar beste vermogen geprobeerd om in een complexe situatie de belangen van klager te dienen. Met betrekking tot de huurovereenkomst van de parterre geeft beklaagde aan dat ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst verzekerd was dat de huurster zou vertrekken.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
- a) Klager en zijn voormalige partner waren de eigenaars van de aan de H-sstraat 19 en 21 en P-sstraat 26a gelegen onroerende zaak, bestaande uit een parterre met drie bovenliggende etages ("het object");
  - b) In juridische zin werd het object gevormd door twee appartementsrechten (de parterre resp. de bovenwoning), waarbij van een actieve VvE geen sprake was;
  - c) Een deel van de parterre was als woonruimte verhuurd;
  - d) De relatie tussen klager en zijn partner is medio 2013 tot een einde gekomen;
  - e) Op 29 juli 2013 hebben klager en zijn voormalige partner aan beklaagde opdracht gegeven om te bemiddelen bij de verkoop van het object;
  - f) Het object is begin oktober 2013 aangemeld in het NVM-systeem voor een vraagprijs van € 775.000;
  - g) S B.V. heeft op 24 oktober 2013 een bod van € 650.000 kosten koper op het object uitgebracht, welk bod aanvankelijk door beklaagde en zijn voormalige partner is afgewezen;
  - h) Na een aanvankelijke afwijzing is het bod van S B.V. in december 2013 alsnog door beklaagde en zijn voormalige partner geaccepteerd.
6. Met betrekking tot de klachten overweegt de Raad het navolgende.

7. De Raad acht genoegzaam gebleken dat beklaagde (om te beginnen in de opdrachtbevestiging) heeft aangegeven dat het object niet alleen als één geheel, maar ook als afzonderlijke appartementsrechten in de markt zou worden gezet, en dat klager, toen hem bleek dat dat niet het geval was, er herhaaldelijk op heeft aangedrongen om dat alsnog te doen.
8. Hoewel er naar het oordeel van de Raad redenen zouden kunnen zijn geweest om aan klager te adviseren om het object niet ook in de vorm van afzonderlijke appartementsrechten aan te bieden (zoals de andere wens van de voormalige partner van beklaagde, de matige staat van het object en de daaraan voor gesplitste verkoop verbonden complicaties en/of complicaties met de financier) heeft beklaagde naar het oordeel van de Raad bij klager wél de verwachting gewekt dat het object ook in de vorm van afzonderlijke appartementsrechten in de markt zou worden gezet. Terwijl beklaagde deze verwachting bij klager heeft gewekt heeft beklaagde evenwel niet conform deze verwachting gehandeld. Het object is namelijk alleen op Funda te vinden geweest voor de koopprijs van aanvankelijk € 775.000, dus in een hoge prijscategorie, en deze vermelding op Funda maakt slechts indirect duidelijk dat een verkoop in afzonderlijke gedeelten mogelijk is.
9. Als beklaagde het niet zag zitten om het object ook in de vorm van afzonderlijke appartementsrechten in de markt te zetten had hij dit aan klager op voorhand duidelijk dienen te maken. Beklaagde heeft in zoverre niet gehandeld overeenkomstig hetgeen klager mocht verwachten.  
De Raad rekent het beklaagde verder aan dat hij klager op enig moment heeft aangegeven dat gesplitste verkoop vanwege de bouwkundige staat van het object niet mogelijk zou zijn. De bouwkundige staat zou wellicht complicerend hebben gewerkt bij een gesplitste verkoop, onmogelijk maakte de bouwkundige staat gesplitste verkoop geenszins, nu van twee appartementsrechten sprake was.
10. De Raad merkt wel op dat geenszins zeker is dat het (ook) in de vorm van afzonderlijke appartementsrechten in de markt zetten van het object tot een hogere koopprijs zou hebben geleid. Waar het de Raad om gaat is dat beklaagde helder had moeten zijn in de wijze waarop hij met de verwachtingen van klager omging en zijn communicatie daarover.
11. Naar het oordeel van de Raad is niet gebleken dat beklaagde klager onder ongeoorloofde druk heeft gezet om over te gaan tot ondertekening van de koopovereenkomst. Voor zover sprake is geweest van druk om over te gaan tot ondertekening van de koopovereenkomst is deze niet afkomstig geweest van beklaagde, maar veeleer veroorzaakt door de specifieke omstandigheden waarin klager verkeerde nadat de relatie met zijn voormalige partner was verbroken.
12. Met betrekking tot de klacht dat beklaagde er niet op voorhand voor zou hebben gezorgd dat het object vrij van huur kon worden opgeleverd overweegt de Raad het volgende. Niet is komen vast te staan dat ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst nog

niet verzekerd was dat de huurster van de parterre zou vertrekken. Beklaagde heeft uitdrukkelijk aangegeven dat vóór ondertekening van de koopovereenkomst was verzekerd dat de huurster zou vertrekken en door klager zijn geen stukken overgelegd die aan de juistheid van die stelling hebben doen twijfelen.

13. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ten dele gegrond is. De Raad acht een berisping passend.

**Uitspraak doende:** verklaart de klacht gegrond, legt aan beklaagde de straf op van berisping en veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.594, te vermeerderen met BTW over € 2.120,-, te voldoen aan de NVM.

Verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2014

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