



Informatie aan niet-opdrachtgever. Koopovereenkomst tot stand gekomen?

Beklaagde heeft van de eigenaar van een appartement een verkoopopdracht ontvangen. Klager was geïnteresseerd in de aankoop van een separate berging die ook van beklaagdes opdrachtgever was. Nadat klager en beklaagdes opdrachtgever mondeling m.b.t. de verkoop van de berging overeenstemming hadden bereikt, heeft beklaagde de koopovereenkomst bevestigd. Klager verwijt beklaagde dat zijn opdrachtgever de berging vervolgens toch aan een ander heeft verkocht.

De Raad overweegt geen uitspraak te doen over de vraag in hoeverre de koopovereenkomst met klager rechtsgeldig tot stand is gekomen. Dat oordeel is voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Vaststaat dat de opdracht van beklaagde uitsluitend zag op de woning, niet op de berging. Voorts staat vast dat de koopovereenkomst direct tussen klager en de opdrachtgever van beklaagde tot stand gekomen is. De enkele bevestiging door beklaagde dat die overeenkomst tot stand is gekomen brengt niet met zich mee dat beklaagde tuchtrechtelijk aansprakelijk is geworden voor het standpunt van zijn opdrachtgever dat hij niet aan de overeenkomst gebonden zou zijn. Het feit dat beklaagde in dat verband zijn opdrachtgever van extern juridisch advies heeft voorzien, maakt dat niet anders.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad heeft kennis genomen van een klacht van de heer S. te A., hierna te noemen klager, tegen de heer T., hierna te noemen beklaagde, makelaar als aangesloten bij de Vereniging en werkzaam bij de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor] te A., lid van de Vereniging. De klacht is bij de Afdeling consumentenvoorlichting van de Vereniging ontvangen per e-mail van 18 mei 2015.

Op deze klacht heeft beklaagde een verweerschrift ingediend per e-mail van 11 april 2016. Klager heeft vervolgens een repliek verzonden per e-mail van 20 april 2016 waarop beklaagde heeft gedupliceerd per e-mail van 21 april 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 8 juni 2016. Klager is in persoon verschenen, evenals beklaagde.

DE FEITEN

Beklaagde heeft met betrekking tot het appartement in het pand aan de [adres] van de eigenaar een verkoopopdracht verkregen en aanvaard. De eigenaar van het appartement was eveneens rechthebbende op het appartementsrecht met betrekking tot een berging in hetzelfde pand.



Eind februari 2015 is de opdrachtgever van beklaagde met klager een koopovereenkomst inzake de berging aangegaan waarbij deze door klager werd gekocht. Beklaagde heeft deze overeenkomst per e-mail van 3 maart 2015 aan klager bevestigd.

Per e-mail van 1 mei 2015 heeft klager aan beklaagde laten weten inmiddels te hebben begrepen dat de berging aan een andere partij was verkocht. Bij e-mail van dezelfde datum heeft beklaagde aan klager bevestigd dat zijn opdrachtgever van gedachten was veranderd en dat die gerechtigd was aan de koopovereenkomst met klager geen gevolg te geven.

DE KLACHT

Klager heeft als klacht naar voren gebracht:

1. De opdrachtgever van beklaagde was gebonden aan de koopovereenkomst met klager en het stond derhalve de opdrachtgever niet vrij de berging aan een derde partij te verkopen.
2. Beklaagde heeft aan klager niet kenbaar gemaakt dat de opdrachtgever van beklaagde met een andere partij in onderhandeling was getreden.

Op grond hiervan heeft beklaagde klachtwaardig gehandeld, zo meent klager.

VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

De Raad ziet aanleiding de klachtonderdelen 1 en 2 gezamenlijk te beoordelen.

Klager heeft naar voren gebracht dat hij met de opdrachtgever van beklaagde een gave en volledige koopovereenkomst heeft gesloten over de berging, welke koopovereenkomst per e-mail is bevestigd door beklaagde. Klager wijst op zijn belang bij deze koopovereenkomst; hij is rechthebbende op een appartement in het pand, maar beschikt niet over een separate berging. Nu de berging ondanks de eerdere koopovereenkomst met klager is verkocht aan een derde partij, heeft beklaagde onrechtmatig jegens klager gehandeld, zo meent klager. Ten onrechte wordt door beklaagde gesteld dat de opdrachtgever van beklaagde niet gebonden zou zijn aan de koopovereenkomst omdat deze niet schriftelijk was vastgelegd en de bedenkttermijn van drie dagen nog niet verstreken was. Artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek is immers niet van toepassing, reeds omdat klager handelde uit hoofde van zijn bedrijf. Daarnaast is het schriftelijkheidsvereiste niet aan de orde, omdat het hier niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak betreft, maar



een berging. Verder heeft beklagde in strijd met de Erecode gehandeld nu op grond van Regel 4 de verplichting op beklagde rustte om, indien er met meer dan één kandidaat onderhandelingen plaatsvinden, dit aan de betrokkenen kenbaar te maken. De berging is evenwel verkocht zonder enige mededeling aan klager te verschaffen. Klager verwijt beklagde dat geen enkele communicatie heeft plaatsgevonden en dat hij met zijn handelwijze niet naar eer en geweten heeft gehandeld.

Beklaagde heeft als verweer op de klacht in de eerste plaats toegelicht dat in de Vereniging van Eigenaars van het pand waarvan het appartement onderdeel uitmaakt vier woningen zijn betrokken en twee bergingen en elke ruimte een apart appartementsrecht betreft. Weliswaar heeft de opdrachtgever van beklagde in eerste instantie aan beklagde verzocht de woning samen met de onderwerpelijke berging te verkopen, maar hierop heeft beklagde zijn opdrachtgever geadviseerd de koper van de berging binnen de leden van de VvE te zoeken en dat zelf te doen. Dit had als achtergrond dat de berging separaat werd verhuurd en daarenboven hoognodig moest worden gerenoveerd in verband met verzakkingen. Tegen deze achtergrond is de mondelinge koopovereenkomst met klager tot stand gekomen, te weten direct tussen de opdrachtgever van beklagde en klager. Beklaagde heeft derhalve met de transactie en de onderhandelingen die daaraan ten grondslag hebben gelegen niets van doen gehad, zo heeft beklagde aangevoerd. Beklaagde heeft die transactie uitsluitend bevestigd. Beklaagde heeft verder naar voren gebracht dat met betrekking tot de verzakkingen in het pand en de noodzaak van verhelping daarvan binnen de VvE verschillen van mening bestonden. Teneinde de transactie van de verkoop van het appartement doorgang te laten vinden, werd de opdrachtgever van beklagde feitelijk gedwongen zijn appartementsrecht met betrekking tot de berging te verkopen aan een andere eigenaar binnen de VvE. Op grond hiervan heeft de opdrachtgever van beklagde besloten de overeenkomst met klager terug te draaien. Weliswaar heeft beklagde nog separaat extern juridisch advies over de mogelijkheid daartoe ingewonnen – waarvan de conclusie was dat op grond van het schriftelijkheidsvereiste de opdrachtgever van beklagde niet aan de overeenkomst met klager was gebonden – maar deze ontwikkeling viel niet binnen de opdracht van beklagde. Om die reden valt beklagde niet te verwijten dat van onvoldoende communicatie richting klager sprake is geweest.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats overweegt de Raad dat in het kader van de behandeling van de klacht van klager geen uitspraak zal worden gedaan over de vraag in hoeverre de koopovereenkomst met betrekking tot de berging rechtsgeldig tot stand is gekomen, dan wel nietig is gelet op het schriftelijkheidsvereiste. Het oordeel daarover is voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Het staat verder klager vrij deze vraag aan de burgerlijke rechter voor te leggen.



De Raad stelt vervolgens vast dat onweersproken door beklagde is gesteld dat zijn opdracht tot verkoop uitsluitend zag op de woning, en niet op de berging. Verder staat vast dat de koopovereenkomst met betrekking tot de berging direct tussen de opdrachtgever van beklagde en klager tot stand is gekomen, derhalve eveneens zonder tussenkomst van beklagde. De Raad meent dat de enkele bevestiging door beklagde aan klager dat die overeenkomst tot stand is gekomen niet met zich brengt dat beklagde tuchtrechtelijk aansprakelijk is geworden voor het standpunt van zijn opdrachtgever dat hij niet aan die overeenkomst gebonden zou zijn. Het feit dat beklagde in dat verband zijn opdrachtgever van extern juridisch advies heeft voorzien, maakt dat niet anders.

De klacht is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklagde 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, Mr W. Aardenburg, G. van den Putten, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 8 juni 2016, ondertekend 15 op juli 2016,