

**Belangenbehartiging opdrachtgever. Onvoldoende belangenbehartiging.
Tegenstrijdige opdrachten.**

Klager heeft een woning gekocht. Beklaagde trad daarbij op als makelaar voor verkoper B. Verkoper B weigerde akkoord te gaan met een voorbehoud voor de financiering van klager en/of een voorbehoud voor de verkoop van klagers eigen woning. Wel werd een levertijd van een jaar overeengekomen teneinde klager ruim de gelegenheid te geven om zijn eigen woning te verkopen. Klager heeft vervolgens beklagde gevraagd ook de verkoop van zijn eigen woning ter hand te nemen. Toen die verkoop uitbleef is klager in de problemen gekomen en uiteindelijk heeft hij de woning van B niet kunnen afnemen. Klager verwijt beklagde dat hij zijn belangen niet goed behartigd heeft. Beklaagde zou tegenstrijdige belangen hebben gediend door zowel voor B als voor klager als verkopend makelaar op te treden.

Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde de belangen van zijn opdrachtgevers naar behoren behartigd. Nadat de koopovereenkomst met B vaststond was er voor beklagde geen beletsel om de verkoopopdracht van klager te aanvaarden. Dat klager zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst met B uiteindelijk niet kon nakomen is niet aan beklagde, doch veeleer aan omstandigheden aan de zijde van klager toe te schrijven.

De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars O.G. en Vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van

de heer **S.**, [adres], gemachtigde: mr. M., advocaat, [adres advocaat], klager,
tegen

mevrouw **G.**, makelaar, verbonden aan [naam makelaarskantoor], lid van de
vereniging, gevestigd en kantoorhoudende aan [adres],
beklaagden.

1. Verloop van de procedure

1.1. Bij brief van 2 oktober 2013, met 7 producties, van zijn gemachtigde heeft klager een klacht ingediend tegen beklagden, welke bij brief van 28 oktober 2013 door NVM Consumentenvoorlichting is doorgeleid aan de Raad.

1.2. Bij brief van 25 november 2013, met 5 bijlagen, hebben beklagden zich verweerd.

1.3. Ter zitting van 22 januari 2014 van de Raad zijn aanwezig geweest:

- klager in persoon, vergezeld van zijn gemachtigde mr. M.;
- de makelaar in persoon, vergezeld van haar medewerker de heer X.

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

2. De feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

- 2.1. Op 5 augustus 2011 geeft mevrouw B. aan de makelaar de schriftelijke opdracht tot dienstverlening bij verkoop van haar woning aan de [adres]. Op 18 juni en 18 juli 2012 wordt de woning bezichtigd door klager, die op 25 juli 2012 met mevrouw B. overeenstemming bereikt over de aankoop van de woning voor € 150.000, kosten koper. Op 30 juli 2012 ondertekenen klager en mevrouw B. de koopakte. Daarin is opgenomen dat de akte van levering op 25 juli 2013 gepasseerd zal worden. In de koopovereenkomst is geen financieringsvoorbehoud en/of voorbehoud verkoop eigen woning ten behoeve van klager opgenomen. Klager heeft zoals overeengekomen een waarborgsom van € 15.000,-- onder de notaris gestort.
- 2.2. Op 30 juli 2012, de dag van ondertekening van de koopakte, geeft klager aan de makelaar tevens schriftelijk opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van zijn eigen woning aan de [adres].
- 2.3. Per e-mailbericht van 24 juni 2013 bericht klager aan de makelaar dat wat hem betreft de overdracht op 25 juli 2013 van de woning van mevrouw B. aan klager kan doorgaan. Klager hoopt op 26 juni 2013 alle documenten bij de Rabobank te hebben, waarna zij de definitieve offerte gaan geven.

- 2.4. Klager heeft de financiering echter niet rond gekregen. Hij maakt op 24 juli 2013 kenbaar niet te kunnen voldoen aan de verplichtingen uit het koopcontract. Klager werkt zodoende op 25 juli 2013 niet mee aan de overdracht van de gekochte woning [adres].
- 2.5. Op 25 juli 2013 stelt de makelaar klager in gebreke wegens het niet meewerken aan de levering van de woning van mevrouw B.
- 2.6. Op 5 augustus 2013 wendt de gemachtigde van klager zich tot de beklagden, naar de Raad begrijpt (de brief is niet in het geding gebracht), met het verwijt dat beklagden voor meerdere partijen werken en dat er sprake is van belangenverstrengeling.
- 2.7. Bij brief van 7 augustus 2013 aan de gemachtigde van klager bericht de heer X, medewerker van de makelaar, dat er pas sprake geweest zou zijn van belangenverstrengeling als klager aan hem de opdracht had verstrekt om hem te begeleiden bij de aankoop van de woning van mevrouw B.
- 2.8. Bij brieven van 14 en 23 augustus 2013 meldt notaris mr. E. te H. aan klager respectievelijk zijn gemachtigde dat de door klager gestorte waarborgsom ad € 15.000,00 aan mevrouw B. zal worden uitbetaald, hetgeen de notaris vervolgens ook heeft gedaan.
- 2.9. Per e-mail van 22 augustus 2013 aan klager bevestigt de makelaar dat op de wens van klager de opdracht tot verkoop van diens woning is ingetrokken.

3. De klacht

- 3.1. Klager verwijt de makelaar dat er belangenverstrengeling heeft plaatsgevonden doordat de heer X optrad als verkoopmakelaar van klager en tegelijkertijd ook verkoopmakelaar van mevrouw B. De heer X heeft gehandeld in strijd met artikel 3 van de Erecode van de NVM.

- 3.2. Klager is van mening dat de heer X zijn belangen niet naar behoren heeft kunnen behartigen. Ter onderbouwing stelt hij dat hij in de veronderstelling was dat er een financieringsvoorbehoud of een ontbindingsclausule in het contract met mevrouw B. zou zijn opgenomen voor het geval dat hij zijn eigen woning niet zou kunnen verkopen. Klager voert aan dat de heer X ogenschijnlijk geprobeerd heeft met een halfzachte oplossing zowel zijn belangen als die van mevrouw B. te behartigen door een extra lange levertijd van een jaar te hanteren. Omdat die regeling in het voordeel was van mevrouw B., liet de heer X daarbij haar belangen prevaleren boven de belangen van klager.
- 3.3. Dat de belangen tegenstrijdig waren, wordt nog eens bevestigd door de brief van makelaar X van 25 juli 2013 waarbij klager in gebreke wordt gesteld wegens het niet meewerken aan de levering van de woning van mevrouw B.
- 3.4. Doordat makelaar X onvoldoende de belangen heeft behartigd van klager ontbreekt in het koopcontract van de woning van mevrouw B. een financieringsvoorbehoud en een ontbindingsclausule voor het geval klager zijn eigen woning niet zou kunnen verkopen.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagden voeren aan dat klager bij het eerste gesprek op 25 juli 2012 aangaf de woning van mevrouw B. te willen kopen, maar dat een voorbehoud verkoop eigen woning moest worden opgenomen. Mevrouw B. gaf aan dat zij vanwege de aanloop en verkoopperspectieven een dergelijk voorbehoud niet wenst te accepteren. Na overleg met zijn financieel adviseur besluit klager dat de woning toch kan en zal worden gekocht zonder voorbehoud financiering of voorbehoud verkoop. Besloten wordt de juridische levering te plannen op 25 juli 2013 om het risico op dubbele lasten te beperken.

- 4.2. Na deze mondelinge overeenstemming op 25 juli 2012 wordt op 30 juli 2012 de koopakte ondertekend. Daarna geeft klager aan de makelaar opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van zijn eigen woning.
- 4.3. Volgens de makelaar heeft klager tot op het laatste moment de indruk gewekt de verplichtingen uit de koopakte van 30 juli 2012 te kunnen en zullen nakomen. Pas één dag vóór de geplande juridische levering op 25 juli 2013 heeft klager kenbaar gemaakt niet aan zijn verplichtingen te kunnen voldoen.
- In zijn e-mailbericht van 24 juni 2013 aan de makelaar berichtte klager nog dat wat hem betreft de overdracht op 25 juli (2013) kon doorgaan.
- 4.4. De makelaar stelt dat in het belang van de opdrachtgever gewerkt moest worden inzake de verkoop van de woning van mevrouw B. zodat hij per brief van 25 juli 2013 klager in gebreke diende te stellen.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad overweegt dat is komen vast te staan dat klager de opdracht tot dienstverlening aan de makelaar heeft gegeven nadat de koopovereenkomst betreffende de woning van mevrouw B. tot stand was gekomen en deze was ondertekend. Niet is gebleken dat bij het tot stand komen van die koopovereenkomst iets onoirbaars is gebeurd. Beklaagden hadden bij de verkoop van de woning [adres] primair en voor klager kenbaar de belangen van hun opdrachtgever, mevrouw B., te dienen. Dat hebben zij naar behoren gedaan. Mevrouw B. had bezwaar tegen het opnemen van een financieringsvoorbehoud en een beding verkoop eigen woning. Dat stond haar vrij en was vanuit haar belang gezien legitiem. Partijen zijn daarentegen wel een lange levertijd van circa een jaar overeengekomen, zodat klager ruim de tijd had om zijn financiering rond te krijgen en/of zijn eigen woning te verkopen. Dat beklagden hun medewerking aan de totstandkoming van de koopovereenkomst onder

deze voorwaarden hebben verleend, paste geheel binnen hun opdracht als verkoopmakelaar van mevrouw B.

- 5.2. De opdracht van beklagde tot dienstverlening bij de verkoop van zijn eigen woning is gegeven op 30 juli 2012, toen de transactie met mevrouw B. geheel was uitonderhandeld en op schrift gesteld.

Deze overeenkomst stond daarmee vast en moest nog slechts overeenkomstig de gemaakte afspraken worden nagekomen. Er was toen voor beklagden geen beletsel om in opdracht van klager te gaan werken aan de totstandkoming van een andere transactie, de verkoop van de woning van klager aan de [adres].

- 5.3. Er is in dit geval geen enkele grond om aan te nemen dat indien een andere verkoopmakelaar voor klager zou zijn opgetreden, de gang van zaken in casu anders zou zijn geweest.

- 5.4. Het is daarentegen veeleer aan omstandigheden aan de zijde van klager zelf toe te schrijven dat hij niet in staat is gebleken de koopovereenkomst met mevrouw B. na te komen. Zo is ter zitting duidelijk geworden dat klager pas in februari 2013 is begonnen met activiteiten ter verkrijging van de financiering voor de aangekochte woning, terwijl beklagden ter zitting - mede onder overlegging van een e-mailbericht van [bedrijfsnaam financieel adviesbureau] te R. d.d. 6 november 2013 - aannemelijk hebben gemaakt dat klager zich bij de verkrijging van financiering te lang te passief heeft opgesteld.

- 5.5. Naar het oordeel van de Raad hebben beklagden, meer bepaald de heer X, niet gehandeld in strijd met het door klager ingeroepen artikel 3 van de Erecode van de NVM. Zij hebben evenmin anderszins aan de Raad op de voet van het bepaalde in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM redenen gegeven een tuchtrechtelijke sanctie op te leggen.

- 5.6. De klacht is ongegrond.

6. Beslissing

6.1. De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht van de NVM:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg MRE RMT, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

12 maart 2014

mr. A.H.L. Roosmale Nepveu
voorzitter

12 maart 2014

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris