

12-29 RvT Rotterdam

Raad van Toezicht Rotterdam

Optie en bod.

Een gegadigde voor een garagebox (klager) verwijt de verkopend makelaar (beklaagde) dat de garagebox buiten hem om aan een derde is verkocht, terwijl hij (klager) aan beklagde had laten weten dat hij serieuze interesse had.

De Raad overweegt dat niet kan worden vastgesteld dat beklagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door niet de hoogste koopprijs te realiseren via de vrije markt. Immers, of een verkoop tot doel moet hebben dat de hoogste koopsom wordt gerealiseerd (en de wijze waarop de garage te koop is aangeboden) is aan de verkoper en niet aan beklagde.

Kennelijk wenste de verkoper op andere condities (verkoop aan relaties van beklagde) tot verkoop van de garagebox over te gaan. Hierbij is van belang dat partijen met elkaar nimmer het stadium van onderhandelingen hebben bereikt. Hoewel het zorgvuldiger was geweest als (de medewerker van) beklagde adequater naar klager had gereageerd, leidt dit niet tot gegrondheid van de klacht.

UITSPRAAK

In de klacht van:

de heer K

tegen:

de heer v. W (naam makelaarskantoor)

(12.01)

1. Inleiding

Bij brief van 4 januari 2012 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de "Raad", gezonden. Blijkens dit dossier diende de heer K., wonende te G, hierna te noemen "klager", een klacht in tegen de heer v. W. van het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] gevestigd te G. hierna te noemen "beklaagde".

Beklaagde heeft bij brief van 1 februari 2012 een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op dinsdag 20 maart 2012 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klager als beklagde in persoon aanwezig. Beklaagde werd ter zitting bijgestaan door mr. W. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. W. heeft pleitaantekeningen overgelegd. Een exemplaar hiervan is aan deze beslissing gehecht.

[Naam makelaarskantoor] is lid van de NVM en de heer v. W. is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

2. 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 volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op het handelen en nalaten van beklaagde in het kader van een opdracht tot verkoop van het registergoed te [adres] (hierna: “de garagebox”);
- ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot de verkoop van deze garagebox is het volgende van belang;
 - het registergoed was eigendom van mevrouw van der V., woonachtig in de Verenigde Staten van Amerika;
 - mevrouw van der V. heeft aan beklaagde opdracht gegeven de garagebox te verkopen;
 - tijdens een bezoek begin augustus 2011 van een medewerker van beklaagde, de heer J., aan het registergoed heeft klager aan de heer J. laten blijken dat hij geïnteresseerd was in de aankoop van de garagebox;
 - de garagebox is op 16 augustus 2011 verkocht aan een derde;
 - op 7 september 2011 heeft klager het volgende e-mailbericht gezonden naar beklaagde:

“Goedemiddag,

Ik wil u toch nog even een mailtje sturen i.v.m. de verkoop van een garage box door jullie aan de [adres].

Deze box ging een maand geleden in de verkoop.

Ik als ondernemer vlak naast deze box had wel interesse om deze te kopen en bij geen verkoop misschien te huren.

Voor mijn onderneming heb ik ruimte te kort.

Tegen uw medewerkster J. [red] had ik ook gemeld dat ik wilde kopen.

Dit was op het moment dat hij nog in de verkoop moest.

Ik hoorde niets van de heer J. [red].

Ik ben na 1 maand gaan bellen naar uw firma en zou terug gebeld worden. Ik werd niet terug gebeld!

Na een paar keer heb ik de heer J. [red.] maar rechtstreeks gebeld. Hij was al verkocht was de mededeling?

Zo snel? In deze tijd?

De verkopende partij (eigenaar) heeft er mijns inziens belang bij dat uw firma zoiets gewoon op de markt brengt en verkoopt aan de hoogst biedende.

Dit ook volgens de NVM regels.

Het bevreemd mij hoe dit object zo snel onderhands verkocht is?”

- Beklaagde heeft op dit bericht niet gereageerd.

3. Klacht

Klager is van mening dat beklaagde heeft gehandeld in strijd met de voor een NVM makelaar geldende regels door de garagebox onderhands te verkopen aan een derde, terwijl de heer J., werkzaam bij beklaagde, op de hoogte was van het feit dat klager de garagebox graag wilde kopen en niets van zich heeft laten horen.

Klager verwijt verweerder ten slotte dat hij door de gang van zaken schade heeft geleden.

4. Verweer

Beklaagde betwist dat hij in strijd heeft gehandeld met de Erecode. Beklaagde heeft gesteld dat de verkoper er uitdrukkelijk voor heeft gekozen de garagebox onderhands te verkopen aan de huidige eigenaar. Beklaagde heeft voorts gesteld dat verkoper op de hoogte was van het feit dat er meerdere geïnteresseerden waren voor de garagebox, waaronder klager. Klager heeft geen bod gedaan en er hebben met klager geen onderhandelingen plaats gevonden. Beklaagde is van mening dat het verkoper vrij stond de garagebox te verkopen op de wijze waarop het is geschied.

Beklaagde heeft voorts aangevoerd dat het feit dat klager op de hoogte was van het onrechtmatig gebruik van de garagebox en identiteit van de gebruiker geen rol heeft gespeeld bij de beslissing van verkoper om de garagebox te verkopen aan de huidige eigenaar.

Beklaagde heeft ten slotte aangevoerd dat de reactie van klager hem heeft bevreedt, nu klager niet direct actief heeft gereageerd maar een aantal weken heeft gewacht alvorens contact op te nemen met beklagde. Daarnaast stelt beklagde dat uit de stukken volgt dat klager bekend is met de wijze waarop hij inzage kan krijgen in het Kadaster en hij in de voorliggende periode alle garage-eigenaren had kunnen benaderen.

5. Mondelinge behandeling

Klager heeft ter aanvulling aangevoerd dat hij tevergeefs telefonisch contact met beklagde heeft opgenomen. Later is klager gebleken dat de garagebox was verkocht. De gemachtigde van beklagde heeft ter zitting achtergrondinformatie verstrekt over de situatie waarin het bedrijf van beklagde zich indertijd bevond. Benadrukt is dat beklagde op geen enkel moment met klager in onderhandeling is geweest. Door klager is ook nooit een bod uitgebracht. Klager kan er niet over klagen dat de garagebox niet op Funda heeft gestaan/niet is aangeboden op de vrije markt. Dat wenste de verkoper nadrukkelijk niet. Beklaagde had de opdracht de garagebox zo snel mogelijk met zo min mogelijk kosten onderhands in eigen relatiebestand te verkopen. De verkoper wist van de getoonde "externe" belangstelling. Klager kan evenmin klagen over het feit dat in zijn ogen de belangen van verkoper niet goed zouden zijn behartigd. Deze belangen gaan klager niet aan.

6. Beoordeling van de klacht

Het tuchtrecht is niet in het leven geroepen voor een ieder, doch slechts voor degene die door een handelen of nalaten van een makelaar in zijn of haar belang kan worden getroffen. Niet kan worden vastgesteld dat klager terzake deze klacht door toedoen van beklagde rechtstreeks in zijn belang is getroffen, daar waar hij stelt dat beklagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door niet de hoogste koopprijs te realiseren middels verkoop op de vrije markt. Immers of een verkoop tot doel moet hebben dat de hoogste koopsom wordt gerealiseerd (en de wijze waarop de garage te koop is aangeboden) is aan de verkoper en niet aan beklagde. Kennelijk wenste verkoper op andere condities (verkoop aan relaties van beklagde) tot verkoop van de garagebox over te gaan. Van belang hierbij is dat partijen nimmer in het stadium van het in onderhandeling met elkaar zijn geweest.

De Raad is overigens van oordeel dat het zorgvuldiger was geweest als (de medewerker van) beklagde adequater naar klager had gereageerd, meer in het bijzonder na het e-mail bericht

van klager van 7 september 2011. Dit leidt echter niet tot gegrondheid van de klacht. De Raad gaat er overigens vanuit dat beklagde de toezegging dat het klachtgeld aan klager wordt vergoed gestand doet.

Civielrechtelijke disputen zijn niet aan het oordeel van de Raad onderworpen. Deze dienen in beginsel voorgelegd te worden aan de burgerlijke rechter. Dit geldt zowel voor de vraag of er een verplichting tot het betalen van schadevergoeding bestaat als voor de omvang van de gevorderde schade .

De klacht is derhalve ongegrond.

7. **Beslissing**

De Raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 20 maart 2012 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Klarenbeek (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).

voorzitter

secretaris