

12-53 RvT Utrecht

RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Gedeeltelijk onvoldoende belangenbehartiging bij verkoop. Geen onderzoek gedaan naar bijzondere status bijgebouw. Status van assistent-makelaar.

De problemen die bij de nakoming van de koopovereenkomst ontstaan, zijn in belangrijke mate veroorzaakt door de onduidelijke status van het bijgebouw. De makelaar had daar in verband met het feit dat het om een bijzonder verkoopobject ging, nader onderzoek naar moeten doen. Overigens valt ook verkopers/klagers in dit opzicht iets te verwijten.

Dat degene die voor het makelaarskantoor optrad zich ten onrechte als assistent-makelaar uitgaf, is niet komen vast te staan. Dat die medewerker namens het makelaarskantoor de koopakte tekende, is voor de stelling van klagers onvoldoende bewijs.

UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:

de heer en mevrouw P, beiden wonende te D, hierna te noemen: “klagers”

tegen

De besloten vennootschap L, MAKELAARDIJ, gevestigd te D., NVM-lid

hierna te noemen: “beklaagde”

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klagers hebben bij brief van 11 januari 2012, met bijlagen, een klacht bij de Raad van Toezicht ingediend tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft bij verweerschrift d.d. 29 maart 2012, met bijlagen, verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 29 juni 2012 zijn verschenen:
 - klagers;
 - beklagde, vertegenwoordigd door de heer Van G. en de heer H., vergezeld van mevrouw Van G., eveneens werkzaam bij beklagde.

1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **Feiten**

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

2.2 Op 4 februari 2011 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen klagers en de heren Van G. en H. van beklagde met betrekking tot het in verkoop nemen van de woning van klagers aan de M-laan te D. Kort na het gesprek op 4 februari 2011 heeft mevrouw W. van M. zich aangediend als potentiële koopster.

2.3 Na 4 februari 2011 hebben klagers en beklagde overleg gehad over de vraagprijs voor de woning. Voordat een schriftelijke opdracht tot dienstverlening tot stand was gekomen, heeft mevrouw Van M. op 2 maart 2011 een bod op de woning uitgebracht van € 1.000.000,--, welk bod door klagers is geaccepteerd.

2.4 In de door beklagde aan klagers ter hand gestelde vragenlijst, behorende bij de opdracht tot dienstverlening, is door klagers geen melding gemaakt van een door hen ingediende zienswijze op het vigerende bestemmingsplan en een recent gevestigd recht van opstal door Stedin.

2.5 Op 14 maart 2011 is de koopovereenkomst tussen klagers en mevrouw Van M. getekend en is een leveringsdatum bepaald van 1 november 2011. Kort voor de leveringsdatum van 1 november 2011 laat de koopster aan klagers en beklagde weten een verkeerde voorstelling van zaken te hebben gehad over de bestemming van het bijgebouw en de woning niet meer (onder dezelfde voorwaarden) te willen afnemen. Klagers startten daarop een kort geding tot nakoming, welk kort geding heeft gediend op 8 december 2011. Tijdens het kort geding is tussen klagers en de koopster (onder meer) overeengekomen dat de koopovereenkomst wordt ontbonden. De vordering tot nakoming is door klagers ingetrokken.

3. **De klacht**

3.1 De klacht van klagers houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.

3.2 Klagers stellen dat beklagde niet heeft gehandeld als een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar bij de uitvoering van zijn opdracht en ernstig toerekenbaar tekort is geschoten bij de uitvoering van de verkoopopdracht. Daartoe stellen klagers onder meer:

a) De heer H. heeft zich tegenover klagers gepresenteerd als (assistent-)makelaar, terwijl gebleken is dat de heer H. niet over de juiste papieren beschikt en geen (assistent-)makelaar is;

b) Nog voordat tussen klagers en beklagde overeenstemming bestond over de vraagprijs, heeft beklagde met de potentiële koopster een vraagprijs gecommuniceerd van € 1.100.000,--, terwijl klagers een hogere vraagprijs in de markt wilden zetten;

- c) Beklaagde heeft de potentiële koopster niet geïnformeerd over het vigerende bestemmingsplan, waarin is bepaald dat het bijgebouw niet bewoond mag worden en niet gebruikt mag worden voor het uitoefenen van een praktijk. Daarnaast heeft beklagde de potentiële koopster er niet op gewezen dat er een nieuw bestemmingsplan op komst was, waardoor nog niet duidelijk was wat wel en niet was toegestaan in het bijgebouw;
- d) Tussen klagers en beklagde was afgesproken dat de woning alleen in “stille verkoop” genomen zou worden en niet openbaar worden gemaakt op o.a. Funda. Beklaagde heeft de (voorgenomen) verkoop van de woning wel openbaar gemaakt;
- e) Doordat de (vraag)prijs van de woning openbaar is geworden, is aan klagers een aanzienlijk hogere WOZ-aanslag opgelegd;

3.3 Door het handelen/nalaten van beklagde hebben klagers aanzienlijke schade geleden.

4. **Verweer**

4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Beklaagde heeft zorgvuldig gehandeld in de begeleiding van klagers bij de verkoop van de woning van klagers. Beklaagde heeft klagers direct na het gesprek van 4 februari 2011 in contact gebracht met de potentiële koopster, mevrouw Van M. Klagers hebben, op hun eigen verzoek, zelf alle bezichtigingen gedaan en beklagde niet of nauwelijks betrokken bij de gesprekken met de potentiële koopster. Tussen klagers en beklagde was nog geen schriftelijke opdracht tot dienstverlening tot stand gekomen, omdat tussen klagers en de potentiële koopster snel overeenstemming was bereikt over de verkoop van de woning.

4.3 Beklaagde heeft aan klagers de standaard vragenlijst voorgelegd, behorende bij de opdracht tot dienstverlening. Op deze vragenlijst hebben klagers niet ingevuld dat zij een zienswijze bij de gemeente hadden ingediend op het bestemmingsplan en ook niet dat recent een recht van opstal was gevestigd ten gunste van Stedin. Daarnaast hebben klagers op het vragenformulier ingevuld dat er geen huurders waren, terwijl klagers het bijgebouw hadden verhuurd voor bewoning.

4.4 De heer H. van beklagde heeft nog geïnformeerd bij de gemeente met de vraag of het bijgebouw gesloopt en herbouwd mocht worden. Het antwoord van de gemeente daarop is geweest dat dat niet mocht, maar dat het bijgebouw wel opgeknapt mocht worden. Die informatie is door beklagde aan de potentiële koopster medegedeeld.

4.5 De heer H. van beklagde heeft nooit gezegd of de indruk gewekt dat hij (assistent-)makelaar was. Dat hij op de koopakte stond vermeld als makelaar was een vergissing. Bij het eerste (verkoop)gesprek was de heer Van G. als makelaar ook aanwezig.

4.6 Beklaagde heeft als redelijk en bekwaam makelaar gehandeld en valt geen verwijt te maken.

5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 Voor de Raad is niet komen vast te staan hetgeen door klagers aan beklaagde wordt verweten onder 3.2 punt a, b, d, e. De feiten zoals door klagers gesteld met betrekking tot deze punten zijn niet of onvoldoende aangetoond door klagers.

- a) Beklaagde betwist dat de heer H. zich als (assistent-)makelaar heeft gepresenteerd. Vaststaat dat in ieder geval bij het eerste gesprek de heer Van G. als makelaar aanwezig is geweest. Klagers hebben niet aangetoond dat de heer H. zich (ten onrechte) als (assistent) makelaar heeft gepresenteerd. Het enkele feit dat de heer H. de koopovereenkomst namens beklaagde (onbevoegd) heeft ondertekend is daarvoor onvoldoende, mede gelet op de verklaring van de heer H. dat dit een vergissing was;
- b) Vaststaat dat tussen klagers en beklaagde nog geen overeenstemming was bereikt over de vraagprijs op het moment dat de potentiële koperster zich aandeed. De koop is snel tot stand gekomen;

Het bod van de potentiële koperster van € 1.000.000,- is op dezelfde dag als dat het bod gedaan is, door klagers geaccepteerd. Het stond klagers uiteraard vrij dat bod niet te accepteren en een hoger bedrag te vragen;

- d) Niet is aangetoond dat beklaagde de woning ondanks de afspraak van een “stille verkoop”, openbaar heeft gemaakt door de woning op Funda te plaatsen. De Raad heeft niet kunnen vaststellen, en klagers hebben niet kunnen aantonen, dat de woning daadwerkelijk op Funda heeft gestaan;
- e) Dat een hogere WOZ-waarde is vastgesteld, kan beklaagde niet worden aangerekend. De woning is immers, ondanks de latere ontbinding van de koopovereenkomst, aanvankelijk verkocht voor een bedrag van € 1.000.000,-, waarop ongetwijfeld door de gemeente de WOZ-waarde is vastgesteld.

De Raad is wel van oordeel dat beklaagde zich onvoldoende heeft verdiept in de bijzondere aspecten van het bijgebouw. Beklaagde wist of kon weten, dat het bijgebouw verhuurd werd en had op eigen initiatief informatie bij de gemeente moeten inwinnen naar het bestemmingsplan en in het bijzonder de bestemming van het bijgebouw. Voor de Raad staat vast dat sprake is van een bijzondere woning. Indien sprake is van een bijzondere woning, dient een makelaar, lid van de NVM, zelfstandig onderzoek te doen naar de woning en een eventueel bestemmingsplan en indien daar bijzonderheden uit naar voren komen, zowel de verkoper als potentiële kopers daarover te informeren. De Raad hecht er wel aan op te merken dat het klagers valt te verwijten dat zij de vragenlijst bij de opdracht tot dienstverlening onjuist en/of onvolledig hebben ingevuld. Klagers hadden aan beklaagde moeten melden dat zij een zienswijze op het bestemmingsplan bij de gemeente hadden ingediend en wat de status was van de wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast hadden klagers op het vragenformulier moeten invullen dat het bijgebouw was verhuurd en dat er recent een recht van opstal op het onroerend goed was gevestigd.

Deze omstandigheden verlichten de verwijtbaarheid aan de zijde van beklaagde, maar doen niet af aan de zelfstandige onderzoeksplicht van beklaagde, zeker nu sprake was van een bijzondere woning.

De Raad zal de klacht dan ook gegrond verklaren.

5.3 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht van klagers:

- GEGROND -

6.2 Legt beklagde de maatregel van **BERISPING** op.

6.3 Veroordeelt beklagde in het betalen van de kosten van het behandelen van de zaak van € 3.000,--.

Aldus gewezen te Utrecht op _____ juli tweeduizendtwaalf, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, secretaris-lid.