

Belangen niet-opdrachtgever. Ongepast optreden.

Klager heeft in 2009 via beklagde zijn woning te koop aangeboden. Nadat klager besloten had om de grond onder de woning in erfpacht uit te geven, heeft hij de verkoopopdracht aan beklagde ingetrokken. Enkele jaren later heeft klager zijn woning via een andere makelaar opnieuw te koop aangeboden. Klager verwijt beklagde dat hij potentiële kopers i.v.m. de erfpacht heeft afgeraden om klagers woning aan te kopen. Beklaagde was op dat moment de verkopend makelaar van deze potentiële gegadigden en zou uit rancune hebben gehandeld omdat klager voor de verkoop van zijn woning niet opnieuw beklagde gevraagd had. Naar de Raad begrijpt, heeft beklagde zijn opdrachtgevers gewezen op het feit dat de verwerving van de woning van klager ook de kosten van de canon met zich meebrengt. Beklaagde heeft zijn opdrachtgevers voorgerekend wat de totale kosten voor hen zouden zijn. Op grond hiervan heeft hij zijn opdrachtgevers afgeraden om de woning aan te kopen. De Raad acht dit advies niet onbegrijpelijk en evenmin onredelijk. Dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld is niet gebleken.

Raad van Toezicht Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad heeft kennis genomen van een klacht van de heer M., wonende te A., gemeente Z., hierna te noemen: klager, gericht tegen de heer X., makelaar verbonden aan de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor] te Z., hierna te noemen: beklagde. Deze klacht is bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging ingediend op 3 november 2014. De gemachtigde van beklagde, mr. G., werkzaam bij [bedrijfsnaam] te R., heeft op deze klacht geantwoord bij brief d.d. 22 januari 2015. Vervolgens heeft klager gerepliceerd bij e-mail van 9 februari 2015, waarna mr. G. heeft gedupliceerd bij brief van 23 maart 2015.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 20 mei 2015. Klager is daarbij in persoon verschenen, vergezeld door zijn partner. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen, bijgestaan door mr. G. en vergezeld door zijn kantoorgenoot de heer Y.

DE FEITEN

Tezamen met zijn toenmalige echtgenote heeft klager op 24 november 2009 beklagde opdracht gegeven tot verkoop van hun woning aan de [adres], hierna: de woning. Beklaagde (klager? NVM) was in gemeenschap van goederen getrouwd.

Op 12 juli 2010 hebben de echtelieden de grond onder de woning in erfpacht uitgegeven aan de Stichting Z tegen een verkoopprijs van € 101.000,=. Vervolgens is de opdracht aan beklagde beëindigd.

In opdracht van klager heeft op 11 mei 2012 een andere makelaar, tevens lid van de Vereniging, de woning wederom ter verkoop aangeboden. Aanvankelijk werd daarbij als vraagprijs € 269.011,= gehanteerd, waarna de prijs vervolgens is verlaagd naar (uiteindelijk) € 209.011,=. Tevens werd een jaarcanon van € 3.848,= vermeld in verband met de erfpacht.

In het kader van de verkoopopdracht van een andere woning in A. heeft beklagde in augustus 2014 die opdrachtgevers eveneens geadviseerd met betrekking tot het door hen reeds uitgebrachte bod tot aankoop van de woning van klager. Daarbij heeft beklagde zijn opdrachtgevers geadviseerd de woning niet aan te kopen, waarop deze van de koop hebben afgezien.

DE KLACHT

Klager heeft als klacht naar voren gebracht dat beklagde de potentiële kopers van de door klager te koop aangeboden woning de koop daarvan heeft afgeraden nu deze op basis van een erfpachtrecht is gevestigd en daardoor minder courant zou zijn. Door dit onjuiste advies van beklagde heeft de koop geen doorgang gevonden waardoor klager schade heeft geleden.

Op grond hiervan heeft beklagde tevens 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

Klager heeft ter onderbouwing van zijn klacht naar voren gebracht dat zich een tweetal zeer geïnteresseerde kopers voor zijn woning hadden gemeld die uiteindelijk ook een bod hebben uitgebracht. In wezen was de koop nagenoeg rond maar toch zijn deze kopers op het laatste moment afgehaakt. Klager heeft van hen vernomen dat zij een negatief advies van beklagde hadden verkregen in verband met het feit dat de woning erfpacht betreft en dat deze daardoor onverkoopbaar zou zijn. Door dit advies van beklagde hadden deze kopers geen vertrouwen meer in de verwerving van de woning van klager. Klager is het met de opvatting van beklagde niet eens nu de stelling dat een woning met erfpacht onverkoopbaar zou zijn zowel feitelijk als juridisch volstrekt onjuist is. Immers, praktisch alle huizen in Amsterdam “staan” op erfpacht. Bij klager bestaat sterk de indruk dat beklagde uit rancune heeft gehandeld doordat hij niet meer als verkopend makelaar voor klager optreedt, waar hij dat wél heeft gedaan voordat de grond onder de woning werd verkocht en het erfpachtrecht tot stand kwam. Reeds toen ontstond een verschil van inzicht met beklagde over de mogelijkheid de grond onder de woning te verkopen waarna vervolgens de woning zelf in stand kon blijven op basis van erfpacht. Aan de toenmalige opdracht aan beklagde is toen een einde gekomen en heeft zich een dispuut voorgedaan over de door beklagde aan klager verzonden factuur. Nu de kopers zijn afgehaakt heeft klager de woning niet kunnen verkopen waardoor klager schade heeft geleden. Het komt erop neer dat beklagde onrechtmatig heeft gehandeld tegen klager op grond waarvan beklagde verplicht is aan klager een schadevergoeding te betalen. Dit brengt tegelijkertijd met zich mee, zo meent klager, dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld.

Als verweer heeft beklagde betwist dat hij zich onheus of negatief heeft uitgelaten over de woning van klager. Beklaagde heeft in het kader van een verkoopopdracht zijn mening gegeven over het door die opdrachtgevers uitgebrachte bod op de woning van klager, welk bod zij zonder zijn tussenkomst of wetenschap reeds hadden uitgebracht. In het kader van die opdracht van beklagde stond het hem vrij die mening naar voren te brengen. Het is juist dat beklagde zijn opdrachtgevers heeft afgeraden de woning van klager te kopen, maar dit advies was uitsluitend gebaseerd op hun persoonlijke, financiële situatie. Beklaagde heeft zijn opdrachtgevers gewezen

op de te verwachten maandlasten in verband met de canon die ten behoeve van de aan de woning verbonden erfpacht moest worden betaald, en welke kosten naast de aankoopprijs eveneens door de kopers zullen moeten worden voldaan. Voor het uiteindelijk te besteden bedrag zou het goed mogelijk zijn geweest voor de opdrachtgevers van beklaagde om een woning op eigen grond te kopen, met lagere maandlasten. Gegeven de uitgangssituatie van zijn opdrachtgevers betref het hier derhalve een zakelijk advies van beklaagde. Dit advies is niet gericht geweest tegen het feit dat de woning van klager erfpacht betreft. Overigens wijst beklaagde op een publicatie van de Vereniging Eigen Huis waaruit volgt dat de banken in 2010 vrijwel geen geldlening meer verstrekten voor huizen op particuliere erfpacht. Weliswaar is de situatie hierna verbeterd, maar dat beklaagde ook op de diverse nadelen en onzekerheden omtrent particuliere erfpacht heeft gewezen, kan hem niet worden verweten. Evenzeer bestrijdt beklaagde uit rancune te hebben gehandeld in verband met de eerdere verkoopopdracht aan beklaagde van de woning door klager. Aan deze opdracht is een einde gekomen en staat los van onderhavige kwestie. Het moge zo zijn dat inderdaad een dispuut is ontstaan over de factuur van beklaagde die hij aan klager heeft verzonden, maar ook dat heeft met het advies van beklaagde in geschil niets van doen. Op grond van dit alles meent beklaagde dat hem geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats brengt de Raad naar voren dat hij geen uitspraak kan doen over een beweerdelijke onrechtmatige daad van beklaagde jegens klager dan wel een te betalen schadevergoeding. Een uitspraak daarover kan uitsluitend worden gedaan door de daartoe bevoegde civiele rechter.

De Raad overweegt verder dat niet in geschil is dat de potentiële kopers voor de woning van klager tevens aan beklaagde opdracht hadden verschaft hun eigen woning te verkopen. Evenmin is in geschil dat die verkoop als aanleiding de financiële situatie van de opdrachtgevers van beklaagde heeft gekend. Naar de Raad begrijpt, heeft beklaagde zijn opdrachtgevers gewezen op het feit dat, gelet op de erfpachtrechtelijke constructie van de woning van klager, de verwerving daarvan ook de kosten van de canon met zich meebrengt. Beklaagde was bekend met de financiële situatie van zijn opdrachtgevers en heeft hen voorgerekend wat de totale kosten voor hen zouden zijn, op grond waarvan hij hen heeft afgeraden de woning definitief te verwerven. De Raad acht deze op de concrete situatie van zijn opdrachtgevers toegesneden advisering door beklaagde niet onbegrijpelijk en evenmin onredelijk.

Wat betreft het vermoeden van klager dat beklaagde tot zijn advies aan zijn opdrachtgevers is gekomen uit rancune, welke zou zijn terug te voeren op de beëindiging van de opdracht aan beklaagde tot verkoop van de woning van klager in het verleden, overweegt de Raad dat dat niet is komen vast te staan. Evenmin is de Raad van ander klachtwaardig handelen of nalaten van beklaagde gebleken.

De klacht is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., Mr J.P. Harseler, Mw Mr L.C. Klein, T. Heijmeijer, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 20 mei 2014.