

**Belangenbehartiging opdrachtgever. Beslaglegging.**

*Nadat klagers hun opdracht tot dienstverlening bij verkoop van hun woning resp. perceel grond hadden ingetrokken, is onenigheid ontstaan over de door hun makelaar in rekening gebrachte intrekings- en advertentiekosten. Uiteindelijk heeft de Kantonrechter klagers veroordeeld tot betaling van de door de makelaar (beklaagde) in rekening gebrachte bedragen. Toen klagers vervolgens nog niet betaalden heeft beklagde beslag op de onroerende zaken van klagers laten leggen. Klagers verwijten beklagde dat hij bij de uitvoering van zijn opdracht op diverse punten nalatig is geweest, dat zijn facturen onjuist waren en dat hij een buitenproportionele actie heeft ondernomen door voor een vordering van EUR 3500,-- beslag te laten leggen op onroerende zaken ter waarde van EUR 1000.000,--.*

*De Raad overweegt dat het vonnis van de Kantonrechter onherroepelijk is en ziet geen aanleiding om daarover een oordeel uit te spreken. Onder de onderhavige omstandigheden stond het beklagde vrij zijn vordering te doen incasseren met de geëigende wettelijke middelen. Niet kan worden gezegd dat het middel van beslaglegging in dit geval buitenproportioneel was.*

DE RAAD VAN TOEZICHT BREDA VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN  
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak  
in de zaak van:

de heer **C.** en mevrouw **L.**,

[adres],

klagers,

Tegen:

de heer **X**, aangesloten NVM-makelaar,

verbonden aan [makelaarskantoor X],

gevestigd en kantoorhoudende te [adres],

beklaagde.

## **1. Verloop van de procedure**

- 1.1. Bij brieven van 8 en 9 september 2014, met bijlagen, hebben klagers een klacht tegen beklaagde ingediend bij de NVM Consumentenvoorlichting, die de klacht bij brief van 20 november 2014 heeft doorgeleid aan de Raad van Toezicht.
- 1.2. Beklaagde heeft zich per brief van 5 december 2014 verweerd waarop klagers bij brief van 5 januari 2015, met bijlagen, hebben gereageerd.
- 1.3. Bij de mondelinge behandeling op 20 januari 2015 waren klagers en beklaagde in persoon aanwezig, beklaagde vergezeld van mevrouw W. De Raad heeft partijen gehoord en zij hebben hun standpunten nader toegelicht.

## **2. De feiten**

- 2.1. 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.
- 2.2. Klager C. heeft op 8 oktober 2008 aan beklaagde een opdracht gegeven tot bemiddeling bij de verkoop van zijn woning aan de [adres], uitgaande van een vraagprijs van € 799.000. Vervolgens heeft klager op 5 maart 2009 aan beklaagde opdracht gegeven tot bemiddeling bij de verkoop van zijn perceel grond van ongeveer 1000 m2 aan de [adres].

In beide opdrachten staat, sub 4 en 5, dat de advertentiekosten voor rekening zijn van de opdrachtgever en dat de makelaar bij intrekking van de opdracht recht heeft op een vaste vergoeding wegens gemaakte onkosten, te samen begroot op € 795,00 zij het dat deze bedragen volgens het vermelde sub 10 van de eerste opdracht inclusief BTW waren en volgens het vermelde sub 10 van de tweede opdracht exclusief BTW.

- 2.3. Op 12 augustus 2011 heeft klager de beide opdrachten ingetrokken. Op 7 september 2011 heeft beklaagde aan klagers twee facturen gestuurd voor de intrekkingkosten en advertentiekosten, voor de woning ten bedrage van € 1.607,43 en voor het perceel grond ten bedrage van € 1.137,45. Totaal € 2.724,88.
- 2.4. Per brief van 19 september 2011 hebben klagers de facturen betwist en aan beklaagde een bedrag van € 1.500,00 geboden, welk bod door beklaagde niet is aanvaard.
- 2.5. Beklaagde heeft vervolgens zijn vordering op klagers voorgelegd aan de Kantonrechter die bij onherroepelijk geworden vonnis van 6 februari 2013 klagers heeft veroordeeld tot betaling van voormeld bedrag vermeerderd met rente en proceskosten. De kantonrechter deed dit na te hebben overwogen, dat het door klagers gevoerde verweer niet de gevolgtrekking rechtvaardigde, dat sprake was geweest van wanprestatie zijdens beklaagde en na te hebben overwogen, dat de overeengekomen vergoedingen dienden te worden voldaan.
- 2.6. Omdat klagers nalieten het volgens voormeld vonnis verschuldigde te betalen, heeft beklaagde ter zake van zijn vorderingen op de registergoederen van klagers beslag laten leggen.

- 2.7. In het najaar van 2014 is het perceel grond aan de [adres] verkocht. Op 2 januari 2015 is het perceel aan de koper geleverd, doch eerst pas nadat het door beklaagde daarop gelegde beslag was opgeheven.

### **3. De klacht**

- 3.1. De klacht bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Bij bezichtigingen door kopers van hun huis was beklaagde te laat aanwezig.
2. Beklaagde reageerde niet of nauwelijks op telefoontjes en e-mails van klagers.
3. De facturen van beklaagde waren onjuist.
4. Beklaagde heeft een minnelijke regeling afgewezen welke een aanbod tot betaling van € 1.500,00 inhield.
5. Het is een buitenproportionele actie van beklaagde om voor een vordering van € 3.500,00 beslag te leggen op onroerende zaken ter waarde van meer dan € 1.000.000,00.
6. Beklaagde heeft klagers niet gewezen op de mogelijkheid om hun klacht aan de Geschillencommissie of de Raad van Toezicht voor te leggen.
7. Toen op 2 januari 2015 om 11.00 uur de levering van het perceel grond aan de kopers zou plaatsvinden ten kantore van de notaris weigerde beklaagde het gelegde beslag op te heffen indien niet eerst de klacht bij de NVM zou zijn ingetrokken.

#### **4. Het verweer**

4.1. Beklaagde heeft de volgende reactie op de onderdelen van de klacht:

1. Toen hij 5 minuten vóór de afgesproken tijd bij de bezichtiging aanwezig was bleken de kopers er al een kwartier te zijn. Beklaagde was niet te laat.
2. Beklaagde stelt dat hem niets te veel was om klagers van dienst te zijn en dat hij altijd op hun telefoontjes en e-mails gereageerd heeft.
3. De betwisting van zijn facturen was onterecht omdat die conform de opdracht waren.
4. Beklaagde heeft het betalingsaanbod van klager als niet reëel afgewezen.
5. Toen klagers weigerden te voldoen aan het veroordelend vonnis van de Kantonrechter bleef beklagde geen andere mogelijkheid dan het op grond daarvan leggen van beslag op de onroerende zaken van klagers.
6. Klagers waren goed op de hoogte van de mogelijkheden om verhaal te halen bij NVM etc. Zij kenden de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, zoals vermeld sub 7 van de opdrachten.
7. Op 2 januari 2015 heeft beklagde ingestemd met opheffing van het beslag op het perceel grond nadat de notaris hem verteld had dat na aflossing van de hypotheek niets meer resteerde voor voldoening van zijn vordering.

4.2. Beklaagde stelt dat klager door hem correct behandeld is en goed geïnformeerd, terwijl hij ruim de tijd en alle kansen heeft gehad om aan zijn verplichtingen te voldoen.

## **5. De beoordeling**

- 5.1. De Raad van Toezicht overweegt dat de Kantonrechter reeds bij onherroepelijk geworden vonnis van 6 februari 2013 een feitelijk oordeel heeft uitgesproken over de eerste drie klachtonderdelen en vervolgens klagers heeft veroordeeld tot betaling van het door beklaagde gevorderde bedrag. Die uitspraak is onherroepelijk. De Raad ziet geen aanleiding om daarover een oordeel uit te spreken.
- 5.2. Klager heeft nooit aangeboden om het verschuldigde bedrag integraal te betalen en, anders dan klager meent, ziet de Raad niet in waarom beklaagde genoeg zou moeten nemen met slechts een deel van dat bedrag. Ter zitting heeft beklaagde overigens nog wel erkend – zoals hij naar eigen zeggen ook al eerder had gedaan -, dat hij in de tweede factuur per abuis ook BTW in rekening heeft gebracht, hetgeen volgens het contract onjuist was. Hij herhaalde derhalve ter zitting zijn eerdere aanbod om dat BTW-bedrag in mindering te brengen, maar klagers hebben dat niet aanvaard.
- 5.3. Gelet op het feit dat de opdrachtrelatie tussen partijen reeds geruime tijd was geëindigd en klager naliet het bij inmiddels onherroepelijk vonnis vastgestelde bedrag te betalen, stond het beklaagde vrij zijn vorderingen te doen incasseren met de geëigende wettelijke middelen. Niet kan worden gezegd dat het middel van beslaglegging in deze buiten proporties was.
- 5.4. Klager voert tot slot nog aan dat beklaagde hem niet heeft gewezen op de mogelijkheid om het geschil over de nota's voor te leggen aan de Geschillencommissie van de NVM, maar de Raad passeert dit argument.

Zulks gelet op het feit dat klager geacht moet worden daarvan kennis te hebben kunnen nemen zowel via de Consumentenvoorwaarden NVM waarnaar in de opdracht werd verwezen, als ook door de brief van de deurwaarder van 16 juli 2012 waarin daarnaar wordt verwezen.

5.5. Niet is komen vast te staan dat beklagde, zoals klager aanvoert, als voorwaarde voor intrekking van het beslag heeft geëist dat klager zijn klacht bij de NVM zou intrekken.

5.6. De klacht is dus ongegrond in al zijn onderdelen.

## **6. Beslissing**

6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:  
- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer W.R. Schulting, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

3 februari 2015

mr. Th.A.J. Verster  
voorzitter

3 februari 2015

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