

Optie en Bod. Afbreken onderhandelingen. Contact opnemen met opdrachtgever van collega.

Nadat de verkopend makelaar en haar opdrachtgeefster (klaagster) de onderhandelingen met gegadigde 1 hadden beëindigd, zijn zij met gegadigde 2 in onderhandeling getreden. De woning is uiteindelijk aan deze andere gegadigde verkocht. Klaagster ontving na de beëindiging van de onderhandelingen met gegadigde 1 een brief van een advocaat waarin zij werd gesommeerd om de onderhandelingen met de tweede gegadigde te staken en alsnog tot afronding van de verkoop aan gegadigde 1 te komen. Klaagsters verwijten de makelaar van gegadigde 1 (beklaagde) dat hij er aan heeft meegewerkt dat klaagster middels deze brief ten onrechte onder druk werd gezet. Bovendien zou beklagde er niet aan hebben mogen meewerken dat klaagster rechtstreeks door de advocaat van zijn cliënt benaderd werd. De Raad overweegt dat niet is gebleken dat klaagster onrechtmatig heeft gehandeld door de onderhandelingen met gegadigde 1 als geëindigd te beschouwen. Van een deskundig makelaar mag worden verwacht dat hij niet meewerkt aan een verzoek van zijn cliënt om stappen te ondernemen waarvan hij op voorhand weet dat die zinloos zijn. Het ligt veeleer op zijn weg om zijn cliënt voor dergelijke stappen te behoeden. In ieder geval behoort een makelaar zich te onthouden van medewerking aan een actie zoals een door een advocaat verstuurd sommatie, die geen ander doel lijkt te dienen dan om de wederpartij onder druk te zetten. Het schrijven van de sommatiebrief had immers met name het karakter van een laatste poging om met een oneigenlijk middel de verlangde verkoop alsnog tot stand te brengen. De makelaar had tenminste zijn medewerking hieraan moeten onthouden en de klacht is in dat opzicht gegrond.

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

mevrouw **N.**, [adres], en mevrouw **K.**, [adres], klaagsters,

Tegen:

de heer **P.**, aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan [naam makelaarskantoor], [adres], beklagde, hierna te noemen "de makelaar".

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 26 november 2014 met bijlagen hebben klaagsters een klacht ingediend tegen de makelaar bij de afdeling Consumentenvoorlichting NVM, die de klacht per brief van 24 februari 2015, met bijlagen, heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. Bij brief van 26 maart 2015 heeft de makelaar zich tegen de klacht verweerd.
- 1.3. Per e-mailbericht van 1 juni 2015 (van 11.58 uur) en per telefoon heeft de makelaar aan de secretaris van de Raad laten weten, dat hij niet op de zitting van diezelfde dag om 15.00 uur aanwezig kon zijn vanwege de oplevering/transport van een recent verkocht pand waarbij hij eveneens aanwezig diende te zijn.
- 1.4. Ter zitting van 1 juni 2015 heeft de Raad klaagster K. in persoon gehoord. Zij heeft haar klacht nader toegelicht.
- 1.5. Op het na de zitting gedane verzoek van de Raad heeft de makelaar, per e-mail van 9 juni 2015, een kopie van de brief d.d. 19 december 2014 van mr. M. aan hem, in het geding gebracht.
- 1.6. Bij e-mail van 16 juni 2015 heeft klaagster K. nog op die brief gereageerd.

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. Klaagster K., van [naam makelaarskantoor], was als verkopend makelaar voor klaagster N. in onderhandeling met de makelaar en diens opdrachtgever S. en deed in dat kader per mail een eindbod voor van € 240.000,00 voor een door N. te verkopen woning te B. Een punt van discussie was het recht van overpad over de tuin van de burens waar echter al meer dan 20 jaar geen gebruik van gemaakt was.

Per mail van 12 september 2014 om 09.38 uur bericht de makelaar aan K. dat zijn klant, de heer S., bij zijn laatste voorstel (€ 237.500,00) blijft.

Op 15 september 2014 om 12.58 uur bericht K. aan de makelaar dat haar verkoper toch wil proberen een hoger bedrag te krijgen.

Daarop reageert de makelaar diezelfde dag om 13.17 uur in een e-mail aan K. dat zijn klant voorstelt het verschil te delen.

Vervolgens bericht K. nog op diezelfde dag, om 18.53 uur, aan de makelaar:

“Aangezien mijn verkoper niet 100% zekerheid kon en kan verschaffen of de erfdienstbaarheid in stand kan worden gehouden en ze de woning ook niet wil verkopen voor het bedrag van € 237.500,00 k.k., was dat voor ons het moment om de onderhandeling als beëindigd te zien.

Ik heb steeds aangegeven dat ik meerdere partijen had die interesse hebben en die heb ik inmiddels benaderd. Met een van deze partijen zijn wij tot een akkoord gekomen betreffende de verkoop van de woning”.

- 2.3. Bij brief van 17 september 2014 schrijft advocaat Mr. M. rechtstreeks aan mevrouw N. dat makelaar P. “zich tot hem heeft gewend met betrekking tot de afgebroken onderhandelingen tussen u, althans uw makelaar en de heer S., vertegenwoordigd door de heer P. ... “. De advocaat stelt dat mevrouw N. op onrechtmatige wijze de onderhandelingen met de heer S. heeft afgebroken en hij sommeert haar om alsnog te komen tot afronding van de koop c.q. verkoop van de woning met de heer S. die – zo schrijft hij – alsnog bereid is om de vraagprijs van € 240.000,00 te betalen, alsmede om zijn eis voor wat betreft de erfdienstbaarheid te laten varen. Een afschrift van die brief aan N. wordt aan K. gestuurd.
- 2.4. In haar antwoordbrief van 25 september 2014 schrijft N. aan deze advocaat dat zijn vordering in strijd is met de wet, dat hij klachtwaardig en onrechtmatig handelt en dat de makelaar hem trouwens geen opdracht kan verstrekken aangezien hij juridisch geen partij is. Zij stelt verder dat ze zich zal beraden of ze een klacht zal indienen wegens zijn handelwijze en die van de makelaar.
- 2.5. Per brief van 24 oktober 2014 bericht de advocaat aan N. dat zijn cliënt vooralsnog besloten heeft geen nadere actie jegens haar te ondernemen, maar dat zijn cliënt wel persisteert bij de door hem ingenomen standpunten.
- 2.6. Op 23 december 2014 schrijft de makelaar nog aan N. dat zijn klant, S., besloten had zich tot een advocaat te wenden nadat K. had medegedeeld dat N. van mening was dat er tussen

partijen geen overeenstemming was en dat de onderhandelingen geëindigd waren. Hij verwijst in die brief naar de beweerdelijk bijgesloten brief van de advocaat van S., welke echter niet bijgevoegd was. Het betreft de brief van 19 december 2014 van de advocaat aan de makelaar die alsnog in het geding is gebracht.

- 2.7. Op 24 januari 2015 verzoekt K. aan Consumentenvoorlichting NVM om de klacht in behandeling te nemen.

3. De klacht

- 3.1. Klaagster stelt dat de makelaar er niet aan had mogen meewerken dat de advocaat van zijn klant per brief van 17 september 2014 klaagster N. sommeerde om de onderhandelingen met de andere geïnteresseerde partij te staken en alsnog met de heer S. te komen tot afronding van de koop c.q. verkoop van de woning. De advocaat stelde in die brief dat N. op onrechtmatige wijze de onderhandelingen met S. heeft afgebroken. Hoewel volgens de wet niet afgedwongen kan worden om in dit geval afgebroken onderhandelingen weer op te starten, heeft de advocaat, met medewerking van de makelaar, N. hiermee onder druk gezet. Volgens klaagster K. had de makelaar bovendien met haar, als makelaar van N., contact moeten opnemen en had hij er niet aan moeten meewerken dat de advocaat van zijn klant zich rechtstreeks tot N., haar klant, zou wenden.

Ondanks het verzoek daartoe heeft de makelaar nagelaten klaagsters zijn excuses aan te bieden.

- 3.2. Op de na de zitting overgelegde brief d.d. 19 december 2014 van de advocaat aan de makelaar reageert klaagster nogmaals dat de makelaar er niet aan had mogen meewerken dat de advocaat van zijn klant zich rechtstreeks tot klaagster N. ging wenden.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar stelt dat hij op uitdrukkelijk verzoek van zijn klant, S., aan diens advocaat zijn correspondentie met klaagster K. heeft aangeboden. Vervolgens heeft die advocaat zijn brief van 17 september 2014 aan klaagster N. gestuurd.

Zoals de advocaat in zijn brief van 19 december 2014 aan de makelaar schrijft moet het klaagsters meer dan duidelijk geweest zijn dat S. zijn cliënt was aangezien hij de onderhandelingspartij en contractant was. Klaagster N. bevestigt dat in haar brief van 25

september 2014 aan de advocaat: "P. kan u de opdracht niet verstrekken aangezien hij juridisch geen partij is".

Overigens is de brief van 17 september 2014 aan klagster N. ook in afschrift aan klagster K. gestuurd door de advocaat.

- 4.2. De makelaar is van mening dat hij zich heeft gehouden aan regel 4 Erecode NVM, doch dat de advocaat van zijn klant niet aan die regel gehouden kan worden.

5. De beoordeling

- 5.1. Aan de Raad zijn geen feiten gebleken, waaruit valt af te leiden, dat klagster N. onrechtmatig zou hebben gehandeld door de onderhandelingen inzake de verkoop van haar woning als geëindigd te beschouwen, zulks mede gelet op het bepaalde in artikel 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

- 5.2. Van een deskundig makelaar mag worden verwacht, dat hij niet meewerkt aan een verzoek van zijn cliënt om stappen te ondernemen, waarvan hij op voorhand weet dat die zinloos zijn. Het ligt veeleer op zijn weg om zijn cliënt voor dergelijke stappen te behoeden. In ieder geval behoort een makelaar zich te onthouden van medewerking aan een actie zoals een door een advocaat verstuurd sommatie, die geen ander doel lijkt te dienen dan om de wederpartij onder druk te zetten. Het schrijven van de onderwerpelijke sommatiebrief had immers met name het karakter van een laatste poging om met een oneigenlijk middel de verlangde verkoop alsnog tot stand te brengen.

De makelaar had tenminste zijn medewerking hieraan moeten onthouden.

De Raad acht de klacht in dat opzicht gegrond.

- 5.3. De Raad oordeelt de klacht derhalve gegrond en zal de makelaar de straf van berisping opleggen.

Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:
- verklaart de klacht gegrond;
 - legt de NVM-makelaar de straf op van een berisping.

6.2. Bepaalt voorts, dat de makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van de zaak een bijdrage van € 3.147,79 exclusief eventuele BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na verzending van deze uitspraak moet worden voldaan aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein.

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 15 juli 2015.