

Klacht ter zitting ingetrokken.

Klagers besluiten ter zitting hun klacht in te trekken. De Raad van Toezicht stelt deze vervolgens buiten behandeling.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer J. E., wonende te O., en

de besloten vennootschap DE F MAKELAAR B.V., gevestigd te S,
klagers,

tegen

de heer R.V. makelaar o.g. te S., voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklaagde,

Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 2 mei 2013 met bijlagen van hun raadsman mr. H. Veldman, advocaat te Peize, gericht aan de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, hebben klagers tegen beklaagde een klacht ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 3 juni 2013 door de Vereniging ontvangen. Bij brief van 10 juni 2013 met bijlagen heeft de Afdeling de stukken in handen gesteld van de Raad ter behandeling. Tegen deze klacht heeft beklaagde zich niet schriftelijk verweerd.
- 1.2. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 29 oktober 2013 waar zijn verschenen:
 - de heer J. E., vergezeld van de heren J. E. (zoon) en A. D (schoonzoon),
 - namens de F Makelaar: de heer W. V jr. en mevrouw A. S. aldaar werkzaam,
 - mr. H. Veldman, raadsman van klagers,
 - beklaagde in persoon, vergezeld door de heer C. P. als kandidaat-makelaar werkzaam op het kantoor van V Makelaardij te S.
- 1.3. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting gegeven op de klacht en is op vragen van de Raad geantwoord. Beklaagde heeft een pleitnota overgelegd

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. V Makelaardij heeft in de persoon van beklaagde krachtens een door de heer J. E. schriftelijk op 1 februari 2013 verleende opdracht tot dienstverlening bemiddeld bij de verkoop van de woning D-weg 57 te O. Beklaagde heeft daarna diverse activiteiten verricht om tot verkoop te geraken waaronder 9 bezichtigingen.
- 2.3. Op 25 februari heeft de heer F. H. op het kantoor van beklaagde een bod uitgebracht voor een lager bedrag dan de vraagprijs en daarbij het voorbehoud gemaakt dat hij eerst zijn eigen woning moest verkopen.
- 2.4. Op 29 februari vond een bezichtiging plaats waarbij de heer H zich heeft laten vergezellen door De F Makelaar als 'eigen makelaar' (aldus de brief van Mr Veldman d.d. 2 mei 2013) in de persoon van mevrouw S.
- 2.5. Op 4 maart heeft laatstgenoemde namens deze gegadigde een nieuw bod uitgebracht waarbij de biedprijs werd verhoogd en het eerder gemaakte voorbehoud werd gehandhaafd. Beklaagde heeft ook dat bod als niet bespreekbaar van de hand gewezen gelet op de zijns inziens met de heer E gemaakte afspraken en het grote aantal bezichtigingen.
- 2.6. Op 9 maart is er telefonisch contact tussen de heer E en beklaagde geweest. Beiden verschillen van mening over de inhoud daarvan.
- 2.7. De heer E heeft de aan beklaagde verleende opdracht bij brief van 11 maart 2013 ingetrokken en V Makelaardij gevraagd om stukken van hem die eventueel nog in haar bezit waren te retourneren.
- 2.8. Op dezelfde dag heeft de heer E aan De F Makelaar een schriftelijke opdracht tot dienstverlening bij verkoop van genoemde woning verstrekt.
- 2.9. Op 12 maart 2013 is tussen de heer E en de heer en mevrouw H-W een koopovereenkomst tot stand gekomen waarbij De F Makelaar als makelaar voor eerstgenoemde is opgetreden, hetgeen o.m. blijkt uit de medeondertekening van de koopakte door De F Makelaar.
- 2.10. Bij brief van 28 maart 2013 heeft de heer E aan V Makelaardij meegedeeld dat door laatstgenoemde aan de op 11 maart 2013 gedane intrekking nog geen gehoor was gegeven; de woning stond nog steeds op zowel Funda als op de eigen site van V vermeld. Hij verzocht om tot verwijdering van die meldingen over te gaan en eventuele stukken aan hem te retourneren. Zou aan de intrekking geen gehoor worden gegeven dan zou hij zich genoodzaakt zien andere stappen te ondernemen en de NVM in te schakelen.
Op 10 april heeft beklaagde aan de heer E een courtagenota gestuurd. De nota is tot op heden niet betaald.
- 2.11. Een door De F Makelaar uitgelokte poging tot bemiddeling door de heer H. Boshoeve, relatiebeheerder van de NVM, is gestrand.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld door:
- a. biedingen niet te communiceren met de heer E
 - b. niet te reageren op herhaalde verzoeken van laatstgenoemde om terug te bellen
 - c. geen gevolg te geven aan de intrekking van de opdracht
 - d. te pretenderen dat de woning door beklagde's bemiddeling is verkocht en daarvoor ten onrechte een courtagenota te zenden

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Onjuist is dat De F Makelaar eerst als aankopend makelaar voor de heer H optrad en later als verkopend makelaar voor de heer E bij de verkoop heeft bemiddeld. Een makelaar kan en mag slechts één partij dienen, dus niet zowel voor de koper als de verkoper optreden. De F Makelaar heeft de heer E bovendien tegen beklagde opgestookt.
- 4.3. Beklaagde heeft voor de heer E de bezichtiging met de heer H gedaan. De opdracht was nog niet ingetrokken toen de woning via De F Makelaar als verkopend makelaar aan de heer H werd verkocht. Er moet daarom van worden uit gegaan dat de woning via beklagde is verkocht. De courtagenota is op goede gronden verstuurd en moet alsnog worden betaald.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar R.V. te S die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. Daartoe door de Raad van Toezicht uitgenodigd hebben klagers zich – gedurende een schorsing van de mondelinge behandeling – beraden. Vervolgens hebben zij en mr. Veldman, na heropening van de zitting, meegedeeld de klacht te willen intrekken.
- 5.3. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad stelt de ingediende klacht buiten behandeling.

ALDUS gewezen te Groningen op 29 oktober 2013 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong., lid, en de plv.-secretaris mr. R van der Molen.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 20 november 2013, zijnde de plv.- secretaris buiten staat te ondertekenen.