

Verkoop na scheiding partners. Vermeend onvoldoende contact met een der opdrachtgevers. Beweerdelijk ten onrechte courtagenota verzonden.

Twee partners die uiteengaan geven aan de makelaar opdracht om hun huis te verko-pen. De onderhandelingen met een eerste gegadigde lopen stuk. De ex-partner van klager gaat accoord met een bod van een tweede gegadigde, maar klager weigert. Via een kort geding tussen beide ex-partners wordt klager gedwongen zijn medewerking aan de verkoop te verlenen. De verwijten die klager de makelaar maakt o.a. over gebrekkig contact en de courtagenota, acht de raad van toezicht onterecht.

De Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM **UITSpraak**

op de klacht van: de heer **P. M.** , wonende te S hierna te noemen: klager

tegen

de heer **G. M.** , makelaar in onroerende zaken kantoorhoudende te L hierna te noemen beklaagde

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van klager van 26 februari 2015 met bijlagen;
- het verweerschrift van mr. C.J.J.C. Arnouts, gemachtigde van beklagde, van 30 april 2015 met bijlagen;

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op maandag 18 mei 2015 om 14.00 uur 's middags;

- klager
- en
- beklagde, vergezeld van zijn gemachtigde;

OVERWEEGT:

Ten aanzien van de feiten

1. Klager heeft samen met zijn voormalige partner in oktober 2012 een schriftelijke opdracht tot dienstverlening gegeven aan beklagde ten behoeve van de verkoop van hun woning. De vraagprijs is daarbij vastgesteld op € 669.000,- k.k.

2. In de opdracht tot dienstverlening is bepaald dat de courtage en alle in de opdracht vermelde kosten voor ieder de helft worden doorbelast aan klager en zijn voormalige partner.
3. Omstreeks april/mei 2014 is de vraagprijs verlaagd tot € 630.000,-.
4. Tijdens de Openhuizendag op 4 oktober 2014 heeft een familie interesse getoond in de aankoop van de woning een daartoe een bod uitgebracht. De daaropvolgende onderhandelingen hebben niet tot een verkoopovereenkomst geleid.
5. Vervolgens heeft een tweede gegadigde op 29 oktober 2014 een bod op de woning uitgebracht. Na een tegenbod heeft de geïnteresseerde een (iets hoger) uiterste voorstel gedaan en daaraan vastgehouden.
6. De voormalige partner van klager is in de loop van november 2014 een kort geding tegen klager begonnen teneinde hem te dwingen mee te werken aan een verkoop aan de tweede geïnteresseerde voor het door deze geboden bedrag.
7. Op verzoek van de voormalige partner van klager heeft beklaagde een koopovereenkomst opgesteld voor de verkoop van de woning aan de tweede kandidaat koper voor het door deze uitgebrachte bod en het concept van deze overeenkomst op 28 november 2014 ter bestudering naar klager gemaïld.
8. De koopovereenkomst is op 2 december 2014 door de voormalige partner van klager en door de koper ondertekend. In de overeenkomst is als opschortende voorwaarde opgenomen dat de rechtbank zal bepalen dat klager kort gezegd mee moet werken aan de verkoop.
9. De behandeling van het kort geding heeft plaats gevonden op 3 december 2014. Bij vonnis van 10 december 2014 heeft de rechtbank klager veroordeeld mee te werken aan de verkoop van de woning zoals door de voormalige partner van klager gevorderd.
10. Klager heeft de koopovereenkomst op 10 januari 2015 ondertekend.

Ten aanzien van de klacht

11. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
12. Klager is van mening dat hij ten onrechte op 13 februari 2015 een rekening van beklagde heeft ontvangen ter zake van provisie, terwijl beklagde op 18 februari 2014 heeft aangegeven dat het misschien beter was om afscheid van elkaar te nemen, op welk voorstel klager reeds op 30 november 2014 bevestigend heeft geantwoord.
13. Voorts klaagt klager over de handelwijze van beklagde. Klager is van mening dat hij op ongehoorde wijze frequent (voor, op en na 28 november 2014) door beklagde is gepaseerd, niet geïnformeerd en buiten spel is gezet, waarbij beklagde zijn eigen belangen en die van het makelaarskantoor, waaraan hij verbonden is, de voorkeur heeft laten genieten. Door die manier van handelen heeft klager aanzienlijke schade

geleden.

Ten aanzien van het verweer

14. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
15. Primair stelt beklagde dat klager niet ontvankelijk is in zijn klachten, dan wel dat de Raad niet bevoegd is van zijn klachten kennis te nemen.
16. Subsidiair stelt beklagde zich op het standpunt dat hij terecht een declaratie naar klager heeft gestuurd en dat hij telkens heeft getracht de communicatie met de beide opdrachtgevers zo goed mogelijk te laten verlopen. Beklaagde herkent zich niet in de toelichting van klager dat er een eenzijdige communicatie zou hebben plaatsgevonden en ontkent de stelling van klager dat beklagde belangenverstrengeling kan worden verweten. De klachten dienen derhalve ongegrond te worden verklaard.

Ten aanzien van het recht

17. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklagde volgens eigen opgave en volgens opgave door het secretariaat van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te Nieuwegein - hierna ook te noemen de NVM - aangesloten makelaar is bij deze vereniging.
18. De Raad beoordeelt volgens artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM of beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden, welke in strijd met de statuten en overige reglementen en besluiten van de NVM, alsmede de Erecode en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand.
19. De Raad acht zich daarom bevoegd kennis te nemen van de klachten van klager voor zover deze niet over de hoogte van de courtage gaan en niet de vraag betreffen of er schade door klager is geleden, in hoeverre deze schade door beklagde veroorzaakt zou zijn en, zo ja, hoe hoog die schade dan is.
20. Het verwijt aan beklagde dat hij een declaratie aan klager heeft gestuurd ondanks het feit dat beklagde zou hebben aangegeven dat het misschien beter was om afscheid van elkaar te nemen en dat beklagde op dit voorstel bevestigend heeft geantwoord is ongegrond.
21. Het staat vast dat klager en zijn voormalige partner een schriftelijke opdracht tot dienstverlening aan beklagde hebben gegeven, waarbij is vastgelegd dat de courtage en alle genoemde kosten voor ieder de helft worden doorbelast aan klager en zijn voormalige partner.

22. Dat klager en/of beklaagde op enig moment wellicht heeft c.q. hebben uitgesproken dat het misschien beter zou zijn om afscheid van elkaar te nemen betekent nog niet dat dit heeft geleid tot daadwerkelijke intrekking van de opdracht tot dienstverlening. De feitelijke gang van zaken, ook na het door klager aangegeven moment dat dit gebeurd zou zijn, geeft geen aanleiding om tot deze conclusie te komen.
23. Het enkele feit dat beklaagde een declaratie aan klager gestuurd heeft is derhalve naar het oordeel van de Raad in de gegeven omstandigheden niet klachtwaardig. Of klager courtage verschuldigd is geworden aan beklaagde en, zo ja, hoe hoog die courtage is, is niet aan de Raad om daarover te beslissen.
24. De klachten over de handelwijze van beklaagde in het kader van het verrichten van zijn werkzaamheden op grond van de opdracht tot dienstverlening worden door de Raad eveneens al ongegrond beoordeeld. Het is duidelijk dat sprake is geweest van een moeizame relatie tussen klager en zijn voormalige partner en dat dit de communicatie met beide opdrachtgevers en elke opdrachtgever afzonderlijk heeft bemoeilijkt, maar de Raad is van oordeel dat beklaagde er alles aan gedaan heeft om die communicatie zo goed mogelijk te laten verlopen in een periode, waarin de markt bepaald niet mee zat en de potentiële kopers dun gezaaid waren.
25. Concreet beschrijft klager de gang van zaken met betrekking tot de opeenvolgende onderhandelingen met twee gegadigden naar aanleiding van de Openhuizendag in oktober 2014.
26. Het is de Raad daarbij niet duidelijk wat klager precies aan beklaagde verwijt met betrekking tot de onderhandelingen met de eerste gegadigde. Dat beklaagde het tegenbod niet met de potentiële koper heeft gecommuniceerd heeft klager niet aan kunnen tonen. Uit de door beklaagde overgelegde verklaring van de makelaar van de potentiële kopers blijkt dat dit wel gebeurd is.
27. Voorts heeft beklaagde het tweede tegenbod aan de gegadigden doorgegeven zodra hij daar toestemming voor had van zowel klager als zijn voormalige partner. Dat de potentiële kopers vonden dat dit te lang had geduurd kan in ieder geval niet aan beklaagde worden verweten.
28. Tenslotte kan klager niet aan beklaagde verwijten dat hij geadviseerd heeft een lager tegenbod te doen. De Raad heeft geen reden te veronderstellen dat beklaagde dit met een ander doel heeft gedaan dan het behalen van een zo optimaal mogelijk resultaat in de gegeven omstandigheden.
29. De Raad ziet ook niet in dat en waarom beklaagde daarmee zijn eigen belangen de voorkeur heeft laten genieten boven die van klager en zijn voormalige partner. Het was toch in ieders belang om een zo hoog mogelijke verkoopprijs te realiseren .
30. Dat geldt ook de gang van zaken met de tweede gegadigde. Toen daarbij duidelijk werd dat er een probleem ontstond omdat de voormalige partner wel wilde ingaan op

het laatste en uiterste bod van de gegadigde en klager daartoe niet bereid was, heeft beklagde ervoor gekozen wel een concept koopovereenkomst op te stellen met daarin het laatste bod van de potentiële koper, maar het met de gekozen constructie aan de rechter overgelaten in hoeverre klager daaraan gebonden zou worden.

31. De Raad is van mening dat dit in de gegeven omstandigheden een acceptabele oplossing is geweest, waarmee beklagde zo goed mogelijk rekening heeft gehouden met de belangen van beide opdrachtgevers. Over de wijze van communiceren van deze oplossing verschillen klager en beklagde van mening, maar het staat vast dat beklagde de concept-koopovereenkomst met daarin de bepaling met betrekking tot de uitkomst van het door de voormalige partner tegen klager gestarte kort geding op 28 november 2014 naar klager heeft gemaald.
32. Dat vervolgens de voorzieningenrechter in kort geding heeft geoordeeld dat de voormalige partner voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de woning tegen een marktconforme prijs (zijnde het laatste bod van de tweede potentiële koper) wordt verkocht en dat de rechter klager vervolgens heeft veroordeeld mee te werken aan de verkoop voor dat bedrag, kan niet aan beklagde worden verweten.
33. Tenslotte kan ook niet aan beklagde verweten worden dat, nadat ook klager op 15 januari 2015 de koopovereenkomst had ondertekend, meegewerkt is aan het aan de koper verleende uitstel voor het verkrijgen van de benodigde financiering. Het vonnis in kort geding gaf de voormalige partner van klager immers het recht de woning voor het genoemde bedrag zonder instemming van klager te verkopen zonder dat dit aan een bepaalde termijn verbonden was. Daarmee verkreeg de voormalige partner impliciet ook de bevoegdheid om zonder de medewerking van klager mee te werken aan het door de koper gevraagde uitstel. Dat neemt niet weg dat beklagde dit verzoek ook aan klager heeft voorgelegd, zij het dat de voorwaarden, die klager wilde verbinden aan het verlenen van dit uitstel, niet reëel en niet acceptabel waren en daarom niet door beklagde zijn overgenomen.
34. De Raad komt tot het oordeel dat de handelwijze van beklagde in dit gecompliceerde onderhandelingstraject en in deze moeilijke markt niet in strijd is geweest met hetgeen van een NVM makelaar in deze omstandigheden mag worden verwacht en dat de klachten van klager derhalve ongegrond zijn.

BESLISSENDE:

Beklagde heeft zich naar het oordeel van de Raad niet schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met de statuten van de N.V.M. en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen of in strijd zijn met de eer van die stand;

Gelet op de toepasselijke artikelen van het reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart de klacht als hiervoor omschreven voor:

ONGEGROND

Aldus gewezen ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM 't Gooi door:

Mr J.B.A.M. Groenendaal, voorzitter, Drs. E. Nienaber en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: 30 juni 2015