

Beweerdelijke onvoldoende belangenbehartiging. Echtscheidings situatie. Melden van gebreken en reden van verkoop.

Op aandringen van de hypotheekhouder gaan klaagster en haar ex-partner over tot verkoop van hun woning. Er vinden weliswaar bezichtigingen plaats maar tot een bod komt het ondanks enige vraagprijzverlagingen niet. Na bijna 2 jaar zijn er belangstellenden die het huis bouwkundig laten keuren Daaruit komen diverse gebreken naar voren. De vraagprijs bedraagt op dat moment € 380.000. De gegadigden doen een bod van € 290.000. De makelaar adviseert een tegenbod te doen van € 350.000 waarmee de ex-partner van klaagster instemt maar zij niet. Zij meent dat € 370.000 meer passend is. Uiteindelijk komt een koopprijs tot stand van € 330.000, later vanwege latere oplevering verlaagd naar € 326.000. Klaagster verwijt de makelaar onvoldoende belangenbehartiging.

De raad is niet van oordeel dat de makelaar zijn taak niet naar behoren heeft vervuld. Vasthouden aan een hoger tegenbod zou de kopers die ook een ander huis op het oog hadden, hebben afgeschrikt. Ook het verwijt dat de makelaar de gegadigden op de hoogte stelden van de gebleken gebreken is niet terecht: de makelaar had hier een mededelingsplicht. Op de vraag van de kopers naar de reden van verkoop heeft de makelaar terecht die reden - uiteengaan van de partners - genoemd.

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

Mevrouw K. J., wonende te H klaagster,

tegen

De heer H. K., aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te H, de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klaagster heeft bij brief van 7 mei 2014 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 23 juni 2014 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 7 juli 2014 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 1 oktober 2014 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klaagster in persoon
 - de makelaar in persoon

1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en 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 overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.

2.2. Klaagster en haar ex-partner zijn in augustus 2012 uit elkaar gegaan. In dat kader hebben zij op 20 september 2012 door ondertekening van een schriftelijke opdracht tot dienstverlening de makelaar opdracht gegeven om te bemiddelen bij de verkoop van hun gezamenlijke woning aan de V-weg 17 te H. Uit de opdracht blijkt dat de verkoop mede tot stand kwam op aandringen van de afdeling bijzonder beheer van de betrokken bank als financier van de woning met recht van hypotheek.

2.3. De vraagprijs werd aanvankelijk gesteld op € 425.000,--. Omdat er geen serieuze belangstelling voor de woning bleek te bestaan, er zijn wel enkele bezichtigingen geweest, maar geen enkel bod, is de vraagprijs tot tweemaal toe verlaagd, één keer tot € 399.000,-- en later tot € 380.000,--.

2.4. In april 2014 bleken er gegadigden zodanig geïnteresseerd, dat zij een bouwtechnische keuring hebben laten uitvoeren door de Vereniging Eigen Huis en een houtworm/boktorinspectie door een daarin gespecialiseerd bedrijf. De makelaar is bij de opname aanwezig geweest en de gegadigden hebben hem de resultaten van het onderzoek medegedeeld. Er is een veertiental gebreken geconstateerd, alsmede boktorschade in de schuur en op de zolder van de woning, waar ook houtworm aanwezig is. Tenslotte is asbest in het woonhuis en de stenen schuur geconstateerd. Op basis van deze bevindingen hebben de gegadigden een bod uitgebracht van € 290.000,--. De makelaar heeft geadviseerd een tegenbod te doen van € 350.000,--, waarmee de ex-partner van klaagster instemde, maar zij zelf niet. Klaagster heeft zich, na overleg met de Vereniging Eigen Huis en na het inwinnen van informatie bij de NVM op het standpunt gesteld dat een tegenbod van € 370.000,-- meer passend was.

2.5. Na verdere onderhandelingen is uiteindelijk een koopprijs bereikt van € 330.000,-- met oplevering per 1 juli 2014, waarbij op verzoek van klaagster de oplevering is verplaatst naar 1 oktober 2014 tegen verlaging van de koopprijs tot € 326.000,--. De koopovereenkomst is door beide ex-partners ondertekend op 14 mei 2014.

3. De klacht:

3.1 Klaagster verwijt de makelaar onvoldoende belangenbehartiging bij de verkoop

van de woning, omdat hij in de onderhandelingen met de gegadigden een te laag tegenbod heeft gedaan, namelijk € 350.000,00, terwijl klaagster, mede op basis van haar overleg met de vereniging Eigen Huis en de NVM, uitdrukkelijk had laten weten een tegenbod van € 370.000,00 te wensen. De makelaar heeft weliswaar naar aanleiding van verschil van mening tussen de ex-partners (de ex-partner stemde wel in met het lagere bod) aan de gegadigden een bandbreedte voor een tegenbod geschetst van € 350.000,-- tot € 370.000,--, maar dat komt in de praktijk neer op een tegenbod conform het laatste bedrag. Daarbij komt dat de makelaar de gegadigden heeft ingelicht over het feit dat klaagster en haar ex-partner uiteen waren gegaan en dat dat de reden was waarom de woning te koop stond, hetgeen de gegadigden een onderhandelingsvoordeel opleverde.

3.2 Door deze handelwijze is naar het oordeel van klaagster de uiteindelijk behaalde opbrengst lager, dan zij had moeten zijn.

4. Het verweer:

4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

4.2. Het onderhavige verkooptraject duurde relatief lang, maar dat is gezien de situatie op de markt niet verwonderlijk. Ook gedurende dit verkooptraject is die situatie, met name in de prijscategorie, waarin de onderhavige woning valt, nog verder verslechterd. Gedurende de relatief lange periode dat de woning te koop stond, was er sprake van een beneden gemiddelde belangstelling. Er hebben weliswaar enkele gegadigden bezichtigd, maar tot een concreet bod is het niet gekomen tot april 2014.

4.3. De makelaar stelt dat hij, toen er in april 2014 eindelijk sprake was van onderhandelingen, rekening heeft gehouden -en ook moest houden- met diverse, hierna genoemde relevante omstandigheden, die de onderhandelingen compliceerden.

4.4. Op het moment van het voeren van de onderhandelingen stond de kwestie onder tijdsdruk. De bank had als hypotheekhoudster op 29 januari 2014 laten weten dat zij bereid was de verkooptermijn met nog slechts 5 maanden te verlengen, waarna de bank gedwongen verkoop zou overwegen. Nu de executiewaarde van de woning volgens opgave van de Rabobank € 230.000,- bedroeg (bijlage 12 bij het verweerschrift), dus ongeveer € 100.000,00 minder dan de bereikte koopprijs, zou een dergelijke gedwongen verkoop voor klaagster en haar ex-partner een groot financieel nadeel betekenen.

4.5. Voorts moest de makelaar rekening houden met het resultaat van de uitgevoerde onderzoeken. Nu de makelaar van de uitkomsten daarvan op de hoogte was gebracht, rustte op hem de verplichting om ook eventuele opvolgende gegadigden naar eer en geweten hierover te informeren. Hoewel de makelaar enkele van de (zichtbare) gebreken zelf ook reeds had geconstateerd, bleken er toch nog verdere

gebreken te bestaan, die een verlagende invloed op de koopprijs hebben.

- 4.6. De gegadigden hebben de makelaar medegedeeld dat hun absolute bovengrens een koopprijs van € 330.000,- zou zijn. Zij hadden namelijk nog een andere woning op het oog en indien de koopprijs boven het genoemde bedrag zou uitgaan, zouden zij de voorkeur aan die andere woning geven.
- 4.7. Op grond van al deze omstandigheden heeft de makelaar naar eer en geweten geadviseerd een tegenbod te doen van € 350.000,- en niet van € 370.000,-. Naast de inschatting van de relevante omstandigheden, heeft hij daarbij zijn ervaring met biedingstrajecten en zijn inschatting van de bij de gegadigden aanwezige bereidheid meegewogen. De makelaar wijst er voorts op dat de bank en de ex-partner van klaagster instemden met een tegenbod van € 350.000,-, maar dat alleen klaagster vasthield aan € 370.000,-. Vervolgens heeft de makelaar beide bedragen jegens de gegadigden genoemd en is uiteindelijk na verdere onderhandelingen de koopprijs van € 326.000,- met uitgestelde levering bereikt.
- 4.8. De makelaar is van mening dat gegeven de bestaande omstandigheden dit resultaat het best haalbare was en verwerpt het verwijt dat hij de belangen van zijn opdrachtgeefster (en haar ex-partner) onvoldoende zou hebben behartigd.
- 4.9. Ten slotte geeft de makelaar aan dat hij niet uit zichzelf de reden van verkoop ter sprake heeft gebracht, maar dat de gegadigden daarnaar expliciet informeerden en het een NVM-makelaar betaamt om op een zodanige directe vraag een eerlijk antwoord te geven. Aldus heeft de makelaar gedaan.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar H.G.J. Kok, verbonden aan het makelaarskantoor N Makelaardij o.g. te H; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad van Toezicht stelt vast dat de makelaar zich in een lastige situatie bevond om de onderhandelingsstrategie te bepalen. Dit als gevolg van de betrokkenheid van twee opdrachtgevers, die verschillende belangen bij en opvattingen over de te volgen strategie hadden, alsmede van een hypotheekbank, die met klem aandrong op spoedige onderhandse verkoop bij gebreke waarvan zij gedwongen verkoop overwoog.
- 5.3. Naar het oordeel van de raad heeft de makelaar zijn advies om een tegenbod te doen van € 350.000,-, nadat door de gegadigden € 290.000,- was geboden, afdoende onderbouwd en gemotiveerd. Gezien de bestaande omstandigheden en het feit dat de ex-partner van klaagster met dit tegenbod akkoord was gegaan, heeft de makelaar naar het oordeel van de raad een juiste weg gevolgd, zodat

uiteindelijk door zijn toedoen een transactie tot stand is gekomen. De raad onderschrijft het standpunt van de makelaar dat hij de bij de uitgevoerde onderzoeken geconstateerde gebreken in het kader van de informatieplicht ook aan opvolgende gegadigden had moeten meedelen. Mede gezien de eerdere geringe belangstelling voor het object is het daardoor als onwaarschijnlijk te kwalificeren dat er binnen de door de bank gestelde termijn gegadigden gevonden zouden kunnen worden, die tot betaling van een hogere koopprijs bereid zouden zijn geweest.

- 5.4. Aldus heeft de makelaar naar het oordeel van de raad terecht zwaar laten wegen dat bij afbreken van de onderhandelingen een groot risico op een gedwongen verkoop zou ontstaan. Een dergelijk scenario zou, gezien de getaxeerde executiewaarde van € 240.000,--, voor de betrokkenen aan verkoperszijde buitengewoon ongunstig zijn geweest.
- 5.5. De Raad van Toezicht onderschrijft voorts de stelling van de makelaar, dat hij op een directe vraag van de zijde van de gegadigden ter zake een eerlijk antwoord heeft moeten geven op de vraag, wat de reden van verkoop van de onderhavige woning was.
- 5.6. Op grond van het bovenstaande komt de Raad van Toezicht tot het oordeel dat de makelaar zich op zorgvuldige en juiste wijze van zijn taak heeft gekwetend en dat zijn handelwijze beoordeeld tegen de geldende tuchtrechtelijke normen en regels juist is geweest. Van tuchtrechtelijk laakbaar handelen is derhalve geen sprake en de raad acht de klacht dan ook ongegrond.

6. Uitspraak:

- 6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, E. Getreuer, lid en mr. H.R. Quint, lid, secretaris, op 1 oktober 2014.

Essentie:

Doordat de verkoop van de woning van zijn opdrachtgevers onder tijdsdruk moest plaatsvinden -de bank dreigde met executie- en bovendien de beide opdrachtgevers van mening verschilden over het gewenste biedingsverloop, bevond de makelaar zich in een lastige positie toen gegadigden voor de betreffende woning een bod uitbrachten dat ca. € 100.000,-- (33%) onder de vraagprijs lag, met als redengeving dat er bij onderzoek gebreken waren geconstateerd. De makelaar brengt desalniettemin een transactie tot stand, maar één van de opdrachtgevers verwijt hem onvoldoende belangenbehartiging door te snel met de prijs te zakken en gegadigden te informeren omtrent de reden van verkoop, zijnde het uiteengaan van de opdrachtgevers. De raad meent dat de makelaar, gegeven de lastige omstandigheden, zich goed van zijn taak heeft gekwetend en blijk heeft gegeven van kennis en ervaring die van een NVM makelaar mag worden verwacht. Zo mag evenzeer van een NVM makelaar verwacht worden dat hij op een expliciete vraag van gegadigden naar de reden van de verkoop eerlijk antwoord geeft.

De klacht is ongegrond

Trefwoorden:

Belangenbehartiging opdrachtgever, perikelen bij echtscheiding/uiteengaan, mededelingsplicht (reden verkoop/gebreken), onderhandelingen (onjuist advies).