

**Perikelen rond minderjarige koper. Koopakte niet tijdig verzonden. Verzoek tot uitstel transport. Onbekendheid met feit dat pand leeg zou komen.**

*Klager treedt bij de koop van en winkelpand op als vertegenwoordiger van zijn minderjarige zoon die tesamen met zijn meerderjarige broer koopt. Het verwijt van klager dat de makelaar er geen zorg voor droeg dat de extra formaliteiten in verband met genoemde minderjarigheid waren geregeld is niet terecht. De makelaar wees klager op die situatie en deze zou dit met zijn notaris opnemen.*

*Zodra de makelaar van klager hoorde dat hij geen koopakte had ontvangen, heeft de makelaar dit onmiddellijk in orde gebracht.*

*De makelaar heeft het verzoek van klager om uitstel van het transport overgebracht. Klager aanvaardde de voorwaarde die verkoper daaraan stelde niet.*

*Het staat vast dat de makelaar niet wist dat het winkelpand spoedig leeg zou komen. Het huurcontract liep nog een jaar door.*

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**A.J. VAN DER G.**, wonende te O, klager,

contra:

**R B.V.** , kantoor houdende te L, beklaagde,

1. De klacht is ingediend bij brief van 19 augustus 2013 van klager aan NVM Consumentenvoorlichting. Het verweer van beklaagde is vervat in een brief van 18 november 2013.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 29 januari 2014. Klager was in persoon aanwezig. Beklaagde werd ter zitting vertegenwoordigd door de heer R. en werd bijgestaan door mw. mr. N. K.
3. De klacht van klager komt er, mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad, kort samengevat op neer dat hij beklaagde verwijt dat de aan haar verbonden makelaar R in het kader van diens optreden als verkopende makelaar van een woon/winkelpand te L:

- 1) de benodigde machtigingen/toestemmingen niet had geregeld die nodig waren omdat klager optrad als vertegenwoordiger van zijn nog minderjarige zoon die mede als koper optrad,
  - 2) hem, althans zijn zonen die als kopers optraden, niet tijdig een afschrift heeft verstrekt van de getekende koopovereenkomst;
  - 3) niet dan wel niet tijdig antwoord gaf op klagers vraag of de levering kon worden uitgesteld, en
  - 4) klager ten tijde van de koop niet had gemeld dat het door zijn zonen aangekochte beleggingspand binnenkort leeg zou komen.
4. Het verweer van beklagde houdt ten opzichte van het als 1) aangeduide klachtonderdeel kort samengevat in dat R met klager al in de eerste contacten heeft gesproken over de extra formaliteiten die nodig waren omdat een van zijn zoons minderjarig was, en dat klager heeft aangegeven dat hij dat verder met de notaris zou regelen.
- Ten aanzien van klachtonderdeel 2) erkent beklagde dat er iets mis is gegaan met het toezenden van de getekende koopovereenkomst aan klager en zijn zonen. Eerst begin mei 2013 wees klager beklagde erop dat hij de overeenkomst niet had ontvangen, waarna beklagde hem direct een scan van de overeenkomst per mail heeft toegezonden. Ten aanzien van klachtonderdeel 3) heeft beklagde aangegeven dat hij wel degelijk tijdig heeft gehandeld naar aanleiding van het uitstelverzoek van klager. R heeft een voorstel van zijn opdrachtgever aan klager overgebracht, maar daarop is klager niet ingegaan.
- In antwoord op klachtonderdeel 4) heeft beklagde aangegeven dat hij ten tijde van de verkoop niet wist dat het verkochte pand leeg zou komen.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
- a) Beklagde is in het in het voorjaar van 2013 opgetreden als verkopende makelaar terzake het winkelpand aan de H-straat 266/266a te L. Klagers zoons kochten dit pand aan, waarbij klager optrad als vertegenwoordiger van zijn minderjarige zoon Casper. Aanvankelijk zou een zakenrelatie van klager het pand aankopen tezamen met de oudste, toen reeds meerderjarige, zoon van klager, Rutger. Toen deze zakenrelatie als (mede-) koper wegviel heeft klager zijn jongste, toen nog minderjarige, zoon als koper naar voren geschoven.
  - b) Op 17 januari 2013 heeft klager met de heer R, het pand H-straat 266/266a te L bezichtigd. Bij de bezichtiging was ook de zus van klager aanwezig, die makelaar is.
  - c) Na de bezichtiging hebben er onderhandelingen plaatsgevonden tussen klager en R. Tussen partijen is toen gesproken over de omstandigheid dat klagers jongste zoon nog minderjarig was. Klager en R zijn het vervolgens eens geworden over de koopprijs.
  - d) In een e-mail van 4 maart 2013 geeft klager aan R aan dat hij nog moet uitzoeken “hoe het met Casper zit”, waarmee hij doelde op de extra formaliteiten

die nodig zouden zijn in verband met diens minderjarigheid. In die e-mail geeft hij ook aan dat hij het direct aan R zal doorgeven wanneer hij weet welke notaris de overdracht zal verzorgen.

- e) Omstreeks 14 maart 2013 heeft klager aan beklagde doorgegeven dat het notariskantoor K en Partners de overdracht zou verzorgen.
- f) Op 21 maart 2013 hebben de beide zonen van klager de koopakte ondertekend op het kantoor van beklagde. De verkoper heeft op 29 maart 2013 getekend.
- g) Op 29 maart 2013 heeft een medewerker van beklagde de door beide partijen ondertekende koopakte aan notariskantoor K en Partners gezonden.
- h) Op 3 mei 2013 heeft klager per e-mail bij beklagde geïnformeerd of de koopakte inmiddels ook door de verkoper was ondertekend. In dat e-mail bericht gaf klager ook aan dat een overdracht in de maand mei voor hem niet meer tot de mogelijkheden behoorde omdat hij zijn geld niet meer op tijd vrij zou kunnen maken.
- i) In reactie hierop is er die zelfde dag telefonisch contact geweest tussen R en klager. R heeft in dat gesprek aangegeven dat de verkoper de koopakte op 29 maart had ondertekend, en dat de door alle partijen ondertekende akte op die dag ook aan de notaris is gezonden. R heeft de akte op 3 mei alsnog aan klager en diens zonen toegezonden.
- j) Na dat telefoongesprek heeft klager op 6 mei weer een e-mail aan R gezonden waarin hij hem vraagt om een uitstel van de overdrachtsdatum van 4 weken aan de verkoper te verzoeken.
- k) In een e-mail van 14 mei 2013 verzoekt klager vervolgens om een uitstel van de overdracht tot 1 augustus 2013.
- l) Uit overgelegde e-mails blijkt dat er in de maand mei tussen klager en mevrouw S. P. van notariskantoor K en Partners contact is geweest over de extra formaliteiten die nodig waren in verband met de minderjarigheid van een van de kopers, en dat het notariskantoor na contact met de Rechtbank om een taxatierapport heeft gevraagd. Dat taxatierapport en een concept-leningovereenkomst waren volgens het notariskantoor nodig om de noodzakelijke toestemming van de Rechtbank te kunnen verkrijgen. Daarvoor zou ook een procedure tot het benoemen van een bijzondere curator nodig zijn.
- m) Ook R heeft telefonisch contact met notariskantoor K en Partners opgenomen. Volgens hem is uit dat contact gebleken dat de benodigde formaliteiten nog voorafgaand aan de afgesproken leveringsdatum in orde zouden kunnen worden gemaakt.
- n) R heeft naar aanleiding van het uitstelverzoek van klager contact met de verkoper gehad. De uitkomst van dat overleg was dat de verkoper bereid was mee te werken aan een uitstel van de overdracht als de kopers bereid waren om op 24 mei 2013 10% van de koopsom als aanbetaling te voldoen.
- o) R heeft op 14 mei 2013 per e-mail aan klager bericht dat hij zowel met de verkoper als met het notariskantoor contact had gehad inzake het door klager gewenste uitstel, en klager uitgenodigd om telefonisch contact op te nemen.

- p) Op of kort na 14 mei 2013 heeft R het voorstel van de verkoper telefonisch aan klager overgebracht. Klager is daarop niet ingegaan.
  - q) Op 22 mei heeft klager zich per e-mail tot de verkoper gewend. In dat bericht heeft hij onder andere het te laat ontvangen van de koopakte aan de orde gesteld, en geklaagd over het feit dat hij inmiddels had opgemerkt de winkel te huur werd aangeboden zonder dat hem daarover iets was meegedeeld.
  - r) In een e-mail van 23 mei antwoordt de verkoper aan klager dat de huurovereenkomst nog zou lopen tot 1 september 2014, en dat de huurder van de winkel, evenals de kamerbewoners in het bovenhuis, op dat moment aan hun huurverplichtingen voldeden. Verder gaf de verkoper in zijn antwoord aan dat hij wilde dat de kopers op 24 mei 2013 aan hun afnameverplichting zouden voldoen.
  - s) De zonen van klager hebben het pand op/omstreeks 24 mei 2013 niet afgenomen en de verkoper heeft hen middels een brief van de notaris d.d. 30 mei 2013 in gebreke gesteld en gesommeerd om binnen 8 dagen alsnog aan hun verplichtingen te voldoen.
  - t) De zonen van klager hebben aan deze sommatie niet voldaan. De verkoper heeft bij brief van 17 juni 2013 de koopovereenkomst ontbonden en aanspraak gemaakt op de overeengekomen boete van € 22.250,--.
  - u) Uit de overgelegde stukken blijkt dat de verkoper klager en diens meerderjarige zoon op 18 juli 2013 heeft gedagvaard voor de Rechtbank Den Haag sector kanton L ter incasso van de boete.
6. De Raad overweegt naar aanleiding van de klacht als volgt.
7. Ten aanzien van klachtonderdeel 1 (niet verzorgen van de benodigde machtigingen/toestemmingen in verband met minderjarigheid van een van de kopers) oordeelt de Raad dat klager niet mocht verwachten dat beklagde als verkopende makelaar zou bewerkstelligen dat de benodigde formaliteiten in orde zouden komen, of dat hij klager daarover zou adviseren. Uit het dossier blijkt dat beklagde heeft gesignaleerd dat de minderjarigheid van een van de kopers de situatie ten aanzien van de levering en financiering juridisch compliceerde, dat daarover tussen partijen is gesproken en dat is afgesproken dat klager dit met de notaris zou opnemen. Daarmee heeft beklagde voldaan aan hetgeen redelijkerwijs van een verkopende makelaar mag worden verwacht.
8. Ten aanzien van klachtonderdeel 2 (niet tijdig een afschrift verstrekken van de getekende koopovereenkomst) oordeelt de Raad dat beklagde niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij op of kort na 29 maart 2013 een afschrift van de ondertekende koopovereenkomst aan klager en/of diens zonen heeft gestuurd. Nu klager beklagde daarop eerst op 3 mei 2013 heeft gewezen, beklagde de ondertekende koopovereenkomst op/omstreeks 29 maart 2013 aan notariskantoor K en Partners heeft gestuurd en het stuk aan klager c.q. diens zonen direct heeft nagezonden, acht de Raad deze omissie niet in die mate verwijtbaar dat deze klachtwaardig is.

9. Ten aanzien van klachtonderdeel 3 (niet c.q. niet tijdig reageren op klagers verzoek tot uitstel van de levering) heeft beklagde aannemelijk gemaakt dat zij tijdig en op de wijze als van haar mocht worden verwacht actie heeft ondernomen. R heeft op/omstreeks 14 mei 2013 een voorstel van de verkoper tot uitstel van de leveringsdatum aan klager overgebracht, op welk voorstel klager niet is ingegaan.
10. Ten aanzien klachtonderdeel 4 (niet melden dat verkochte pand leeg zou komen) is niet komen vast te staan dat beklagde ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst wist of had moeten weten dat de winkelruimte op korte termijn leeg zou komen. De huurovereenkomst van de huurder van de winkelruimte zou nog voortduren tot en met augustus 2014. Daarvan was klager op de hoogte. Niets wijst erop dat beklagde hier niet heeft gehandeld zoals van een NVM makelaar mag worden verwacht.
11. Het vorenstaande brengt mee dat het optreden van beklagde niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is geweest en dat de klacht van klager ongegrond moet worden verklaard.
12. De Raad doet geen uitspraak over geschillen van civielrechtelijke aard. Uit deze uitspraak kunnen dan ook geen conclusies worden getrokken omtrent civielrechtelijke aansprakelijkheid, schade en oorzakelijk verband.
13. Het klachtgeld van € 100,-- dat klager heeft betaald behoeft niet aan hem te worden gerestitueerd.

**Uitspraak doende:**

Verklaart de klacht ongegrond.

Verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,-- niet zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 13 maart 2014,

door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,  
W.F. Klap, lid en  
mr. D.J.A. van den Berg, plaatsvervangend secretaris.

