



21-19 RvT West

Geen schriftelijkheidsvereiste bij verkoop aan ondernemer.

Een makelaarskantoor biedt een appartement te koop aan. Op 17 augustus wordt met een koper die handelt uit beroep of bedrijf mondeling een koopovereenkomst gesloten. De makelaar weet dit, maar beseft niet dat het schriftelijkheidsvereiste van de overeenkomst in zo'n geval niet geldt. Een paar dagen later wordt met klager, eveneens een onderneming, mondeling een koopovereenkomst bereikt. Kort daarop deelt het kantoor aan klager mede dat de verkoper de voorkeur aan de eerdere koper geeft, mede omdat dat een particulier zou zijn.

De raad is van oordeel dat het beklagde valt aan te rekenen dat men zich niet bewust was dat bij verkoop aan een ondernemer het schriftelijkheidsvereiste niet geldt. Het verweer dat de verkoper de voorkeur gaf aan verkoop aan een particulier lijkt moeilijk te rijmen met het feit dat degene aan wie uiteindelijk verkocht en geleverd is, ook een ondernemer is.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

D B.V.,
gevestigd te A,
klaagster,

contra:

B.V. E MAKELAARS O.G.
kantoorhoudende te G
beklaagde

1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 21 september 2020 en doorgezonden aan de Raad op 4 november 2020. Het verweer is vervat in een op 30 november 2020 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 3 maart 2020. Ter zitting waren aanwezig klaagster in persoon van de heer R.E. van L., bijgestaan door mevrouw mr. L. ten V alsmede beklagde in persoon van mevrouw M.S., NVM-Makelaar, vergezeld van haar kantoorge-



noot mevrouw N. van H., bijgestaan door mevrouw mr. J. G.

3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster er, kort samengevat, op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door:
 - a) niet te onderkennen dat de mondeling op 17 augustus 2020 bereikte overeenstemming over verkoop van het appartement S-straat 257 te G juridisch bindend was;
 - b) zich in de richting van klaagster te verschuilen achter de bewering dat haar opdrachtgever geen zaken zou willen doen met een niet-particulier terwijl de eerdere koper een niet-particulier was.
4. Beklaagde erkent in haar verweerschrift en ter gelegenheid van de mondelinge behandeling dat zij had behoren te weten dat de op 17 augustus 2020 bereikte overeenstemming bindend was. Zij heeft getracht de-escalerend op te treden maar dat is tot haar spijt niet gelukt.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) beklaagde trad op als verkopend makelaar van het appartement S-straat 257 te G (“het appartement”);
 - b) door bemiddeling van beklaagde (in de persoon van mevrouw S) is op 17 augustus 2020 met een partij mondeling overeenstemming over de verkoop van het appartement;
 - c) de hiervoor onder b) bedoelde partij handelde in de uitoefening van een beroep of bedrijf en mevrouw S wist dat;
 - d) mevrouw S had niet op het netvlies dat bij verkoop aan een in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelende partij de schriftelijkheidseis van art. 7:2 Burgerlijk Wetboek niet geldt;
 - e) beklaagde heeft besloten om na het bereiken van de mondelinge overeenstemming van 17 augustus 2020 bezichtigingen van het appartement doorgang te laten vinden, met het oog op de situatie dat de mondeling bereikte overeenstemming niet zou resulteren in een schriftelijke koopovereenkomst;
 - f) de heer Van L heeft het appartement op 19 augustus 2020 bezichtigd;



- g) in e-mailcorrespondentie op 25 augustus 2020 tussen beklaagde (in de persoon van mevrouw Van H) en makelaar R. A. ("A"), die de heer Van L/klaagster bijstond, is overeenstemming bereikt over de verkoop van het appartement voor een koopprijs van EUR 322.500 k.k.; in de e-mailcorrespondentie meldde beklaagde ook dat er mondelinge overeenstemming met een andere partij was zodat haast geboden was;
 - h) op 25 augustus 2020 om 15:18 uur heeft A aan mevrouw Van H per mail aangegeven dat klaagster (D B.V.) de koper was;
 - i) vervolgens heeft mevrouw Van H aan A op 25 augustus 2020 gemeld dat haar opdrachtgever er toch voor koos om met de andere koper in zee te gaan;
 - j) A heeft daartegen namens klaagster geprotesteerd;
 - k) mevrouw Van H heeft vervolgens aangegeven dat beklaagde en haar opdrachtgever er steeds vanuit waren gegaan dat de koper voor wie A optrad een particulier was, die er zelf wilde gaan wonen; de opdrachtgever van beklaagde zou de voorkeur geven aan een particulier;
 - l) de met de eerdere koper gesloten koopovereenkomst is kadastraal ingeschreven en het appartement is aan die koper geleverd.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. De klacht is formeel ingediend tegen mevrouw Van H, maar mevrouw Van H is geen lid van de NVM en evenmin NVM-Makelaar. De Raad merkt de klacht daarom aan als te zijn gericht tegen B.V. E Makelaars O.G.
7. De Raad is van oordeel dat beklaagde als vakbekwaam makelaar zonder meer had behoren te weten en onderkennen dat de eis dat een koopovereenkomst voor een woning schriftelijk moet worden aangegaan (en verkoper en koper eerst gebonden zijn als dat is gebeurd) niet geldt als, zoals in dit geval, een koper van een woning handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Beklaagde heeft door die fout niet alleen haar opdrachtgever blootgesteld aan het risico van een claim van een teleurgestelde koper, maar ook de heer Van L/klaagster betrokken in een zinloos bezichtigings- en biedingsproces omdat het appartement al bindend was verkocht en beklaagde zich daarvan ten onrechte niet bewust was.
8. Ook het tweede klachtonderdeel acht de Raad gegrond. Zonder nadere toelichting zijdens beklaagde, en die ontbreekt, kan de Raad de mededeling zijdens beklaagde aan A dat haar opdrachtgever de voorkeur zou geven aan een particulier niet anders dan als oneigenlijk beschouwen. De eerder via beklaagde bereikte overeenstemming was immers (ook) bereikt



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

met een niet-particulier. De Raad kan zich voorstellen dat beklaagde zo niet geheel, dan toch in elk geval voor een deel, de met klagster ontstane kou in de lucht had kunnen wegnemen indien klagster eerder de harerzijds gemaakte fout had toegegeven.

9. De Raad laat daarbij overigens expliciet in het midden of de via e-mail op 25 augustus 2020 bereikte overeenstemming over de verkoop betrekking had op de heer Van L, danwel op klagster; voor de beoordeling van de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld is dat namelijk niet van belang.
10. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht gegrond is.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

Uitspraak doende:

verklaart de klacht gegrond, legt aan beklaagde de straf op van berisping;

veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur).

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

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2021

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
H. Hofman, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

A.F.L. Geerdes

J.A. Huijgen