



21-48 RvT West

Afgebroken onderhandelingen. Gegadigde niet opnieuw benaderd bij hernieuwde verkoop. Pand aan derde verkocht die relatie met het makelaarskantoor heeft.

Klagers bereiken prijsovereenstemming over een woning die bij beklagden in verkoop is, maar de onderhandelingen worden afgebroken omdat geen overeenstemming wordt bereikt over aanwezig asbest. Het pand wordt vervolgens van Funda gehaald en enige maanden later opnieuw aangemeld nadat asbestsanering heeft plaatsgevonden. In overleg met de verkoper worden klagers hierover niet benaderd. Vervolgens wordt de woning voor een aanzienlijk lager bedrag verkocht aan een derde wiens dochter freelance-werkzaamheden voor het makelaarskantoor verricht.

De klacht dat het kantoor zonder klagers te informeren voor een veel lager bedrag verkocht aan een relatie van het kantoor is ongegrond. Beklaagden hebben hun opdrachtgever exact geïnformeerd over de gang van zaken en over de (indirecte) relatie van de kopers met het kantoor.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

De heer M. W. en Mevrouw L. B.,
wonende te S,
klagers

contra:

1. D MAKELAARS B.V.,
2. De heer V. D.,
3. De heer R. E.,
kantoorhoudende te S,
beklaagden

1. De klacht is door klagers ingediend per mail van 9 oktober 2020 en doorgezonden aan de Raad op 25 november 2020. Het verweer is vervat in een op 15 februari 2021 namens beklagden



ingediend verweerschrift.

2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 25 mei 2021. Ter zitting waren aanwezig klagers in persoon alsmede beklaagden in de persoon van de heren D en E.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klagers er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door, zonder klagers nader te informeren, een woning waarvoor met klagers op een eerder moment prijsovereenstemming was bereikt, voor een aanzienlijk lager bedrag te verkopen aan een partij die een bekende relatie is van beklaagden.
4. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat hun opdrachtgeefster na het afketsen van de verkoop van de woning aan klagers vrij was. Als klagers werkelijk nog serieuze interesse hadden in de woning had het op hun weg, of die van hun makelaar, gelegen om die interesse aan beklaagden kenbaar te maken. Beklaagden hebben in goed overleg met en in overeenstemming met de wensen van hun opdrachtgeefster, die bezorgd was voor problemen met klagers over de aanwezigheid van asbest in de woning, gehandeld. Beklaagden hebben richting hun opdrachtgeefster open en transparant gehandeld en de familierelatie tussen de uiteindelijke koper en de freelance-medewerkster van beklaagden heeft het verkoopproces of de verkoopbeslissing niet beïnvloed.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) beklaagden traden in opdracht van de executeur-testamentair op als verkopend makelaar van de aan de B-laan 2 te S gelegen woning;
 - b) eind 2019 hebben klagers via hun aankoopmakelaar aangegeven geïnteresseerd te zijn in aankoop van de woning;
 - c) hoewel er geen discussie meer was over de koopprijs (€ 905.000 k.k.) zijn de onderhandelingen over de aankoop van de woning door klagers in januari 2020 stukgelopen omdat geen overeenstemming werd bereikt over het dragen van de kosten van asbestsanering en de verantwoordelijkheid voor asbest;
 - d) de woning is vervolgens door beklaagden van Funda gehaald en er heeft een asbestsanering plaatsgevonden;
 - e) na sanering is de woning door beklaagden opnieuw aangemeld op Funda en hebben er een aantal bezichtigingen plaatsgevonden;



- f) door bemiddeling van beklaagden is de woning in juli 2020 voor een koopprijs van € 815.000 met een antispeculatiebeding met een looptijd van 3 jaar verkocht aan een partij (S) wiens dochter op freelancebasis werkzaamheden voor beklaagden verricht.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
7. Nadat de onderhandelingen met klagers in januari 2020 waren geëindigd was het aan beklaagden als verkopend makelaar om in overleg met hun opdrachtgeefster te bepalen op welke wijze het verkoopproces van de woning zou worden voortgezet. De in overleg met hun opdrachtgeefster gemaakte keuze om klagers, gezien de redenen van het eerdere afketsen van de verkoop, niet actief te benaderen toen de woning van asbest was gesaneerd en weer was aangemeld op Funda, acht de Raad niet tuchtrechtelijk laakbaar, temeer niet daar klagers ook in staat waren om al dan niet via hun aankoopmakelaar meer initiatief te ontplooiën.
8. Het vorengaande wordt niet anders door het feit dat de woning uiteindelijk voor een fors lager bedrag is verkocht dan waarvoor klagers eerder bereid waren de woning te kopen; het was aan beklaagden om met hun opdrachtgeefster de voors en tegens van verkoop tegen de mogelijke condities te bespreken. Beklaagden hebben naar het oordeel van de Raad voldoende duidelijk gemaakt dat zij met hun opdrachtgeefster de voor haar keuze relevante feiten en omstandigheden hebben gedeeld.
9. Naar het oordeel van de Raad hebben beklaagden genoegzaam aannemelijk gemaakt dat de familierelatie tussen de uiteindelijke koper en de op freelancebasis werkzame medewerkster van beklaagden bij de verkoop geen rol heeft gespeeld, en dat zij over het bestaan van die familierelatie open kaart hebben gespeeld jegens hun opdrachtgeefster.
10. De Raad neemt bij het vorengaande in aanmerking dat ook uit de reactie aan klagers van opdrachtgeefster van beklaagden (de executeur-testamentair), tot wie klagers zich in september 2020 rechtstreeks hadden gewend, blijkt dat de executeur-testamentair instemde met de handelswijze van beklaagden om geen initiatief richting klagers te nemen en ook op de hoogte was van de familierelatie tussen de uiteindelijke koper en de freelance-medewerkster van beklaagden.
11. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 18 juni 2021



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen