

18-105 RvT West

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Koopovereenkomst tot stand gekomen?

Beklaagde is namens de erven van de overleden eigenaar betrokken geweest bij de verkoop van een woning. Klaagster kende de eigenaar. Klaagster verwijt beklagde dat hij bij de verkoop geen rekening heeft gehouden met het testament van de eigenaar waarin zij genoemd zou zijn. Daarnaast stelt klaagster dat beklagde de woning in een telefoongesprek aan haar heeft verkocht.

De Raad stelt vast dat van het door klaagster genoemde testament niets is gebleken en klaagster daarvoor geen (begin van) bewijs heeft aangedragen. Ook is uit niets gebleken dat beklagde de woning telefonisch aan klaagster heeft verkocht. Dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld is niet komen vast te staan en de klacht wordt ongegrond verklaard.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 30 oktober 2018

Inzake de klacht van

Mevrouw V.

wonende te A.,

- klaagster -

tegen

[Makelaarskantoor X], lid van de NVM

kantoorhoudende te L.,

- beklagde -

In deze uitspraak zal klaagster "V." en beklaagde "[X]" worden genoemd.

De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "de Raad" worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- De klacht van V. d.d. 22 maart 2018 (met bijlagen);
- De aanvullende e-mail van V. d.d. 10 oktober 2018;
- De e-mail van [X] d.d. 11 oktober 2018.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 12 oktober 2018.

Verschenen zijn:

- Mevrouw V.;
- De heer [Y] namens [X].

2. De feiten

2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 [X] is als verkopend makelaar namens de erven van de heer B. betrokken geweest bij de verkoop van de woning van de erven van de heer B. aan de [adres], hierna de "Woning".

2.3 V. kende de heer B.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De Raad heeft uit de e-mails van V. en op expliciete vragen van de Raad tijdens de mondelinge behandeling opgemaakt dat de klacht van V. erop ziet dat [X] bij de verkoop van de Woning geen rekening heeft gehouden met het testament van de heer B. waarin V. genoemd zou zijn. Daarnaast stelt V. dat [X] in een telefoongesprek met V. de Woning aan V. heeft verkocht.
- 3.2 V. heeft tijdens de mondelinge behandeling bevestigd dat hetgeen omschreven staat in 3.1 inderdaad de klacht is tegen [X] en de verdere inhoud van haar e-mails niet direct ziet op het handelen van [X]. De Raad zal dan ook niet ingaan op de overige inhoud van de e-mails van V.
- 3.3 [X] stelt dat hij V. niet kent en niet bekend is met enig testament van de heer B. De erven hebben hem medegedeeld dat er geen testament is. Ook de notaris heeft, voorafgaand aan de levering, onderzoek gedaan en hem is niets van een testament gebleken. [X] heeft de Woning ook niet aan V. verkocht. Als hij dat al telefonisch zou kunnen, is daar geen sprake van. De Woning is aan iemand anders verkocht.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad is van oordeel dat uit niets blijkt dat er sprake zou zijn van een testament opgesteld door de heer B. waarin V. genoemd zou zijn. V. heeft daar ook geen (begin van) bewijs voor aangedragen. De Raad heeft geen enkel document of ander bewijs gezien, waaruit blijkt dat er een testament zou zijn. [X] kan dan ook niets verweten worden nu hij niet bekend was of kon zijn met een testament. Ook blijkt uit niets dat [X] de Woning (telefonisch) aan V. heeft verkocht. V. heeft daarvan geen (begin van) bewijs geleverd. Het is ook hoogst onwaarschijnlijk dat [X] de Woning telefonisch aan haar heeft verkocht nu voldoende aannemelijk is gemaakt dat de Woning aan iemand anders was verkocht.

4.2 De Raad zal de klacht van V. tegen [X] dan ook ongegrond verklaren.

5. De uitspraak

De Raad:
verklaart de klacht

- ONGEGROND -

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer P.C.A. van Ingen, makelaar-lid en mr. R. Imhof, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

R. Imhof
plv.-secretaris
