



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

18-128 RvT West

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Ontvankelijkheid. Klacht te laat ingediend. Geschil over hoogte/verschuldigd zijn van courtage. Gezamenlijke opdracht. Voortzetten van de uitvoering van de opdracht na verzoek om terugtrekking door één van de opdrachtgevers.

Klager en zijn (ex-)partner hebben beklaagde een opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van hun woonboerderij verstrekt. De boerderij is uiteindelijk voor een bedrag onder de vraagprijs via beklaagde verkocht. Klager verwijt beklaagde dat hij zijn opdracht heeft voortgezet ook nadat klager hem had gevraagd om zich terug te trekken. Daarnaast stelt klager dat hij door beklaagde onder druk is gezet om akkoord te gaan met de verkoop, dat beklaagde zich onvoldoende voor een goede verkoop heeft ingespannen en dat beklaagde geen recht heeft op de (volledige) courtage.

De Raad verwerpt het beroep van beklaagde op niet-ontvankelijkheid. Gelet op de in dit geschil relevante termijnen en omstandigheden heeft klager zijn rechten niet verwerkt omdat hij niet binnen bekwame tijd zou hebben geklaagd. De Raad ziet niet in waarom een termijn van enkele maanden tussen het moment van tekenen van de koopovereenkomst en het moment van indiening van zijn klacht bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM in het onderhavige geval zou gelden als een overschrijding van de termijn van "binnen bekwame tijd" in de zin van artikel 6:89 van het Burgerlijk Wetboek. De Raad oordeelt niet over geschillen betreffende al dan niet verschuldigde courtage. Dat er sprake was van een onvoorwaardelijke (gezamenlijke) intrekking van de opdracht is niet komen vast te staan en beklaagde heeft op goede gronden zijn dienstverlening voortgezet. Omdat ook overigens niet is gebleken dat beklaagde op tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld of door zijn handelen schade aan klager heeft toegebracht, wordt de klacht ongegrond verklaard.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 6 december 2018

Inzake de klacht van

De heer [A],
wonende te T.,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

- klager -

tegen

[Makelaarskantoor X],
lid van de NVM,
kantoorhoudende te M.,

- beklagde -

In deze uitspraak zal klager "[A]" en beklagde "[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 d.d. 15 juni 2018 van [A] (met bijlagen);
- Het verweerschrift d.d. 22 augustus 2018 van de gemachtigde van [X] (met bijlagen);
- De spreekantekeningen d.d. 2 november 2018 van de gemachtigde van [X].



De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 2 november 2018.

Verschenen zijn:

- De heer [A], klager;
 - De heer [X], als makelaar verbonden aan [makelaarskantoor X];
 - De heer mr. [Y] en de heer [Z], gemachtigden van [X].
-
- Tijdens de mondelinge behandeling is gebleken dat [A] het verweerschrift d.d. 22 augustus 2018 niet heeft ontvangen. Partijen hebben er mee ingestemd de mondelinge behandeling toch doorgang te laten vinden, waarbij [A] in de gelegenheid is gesteld binnen twee weken na de mondelinge behandeling alsnog schriftelijk te mogen reageren op het verweerschrift, waarop [X] binnen een week weer schriftelijk mag reageren.
 - [A] heeft per schriftelijke reactie (in repliek) d.d. 16 november 2018 gereageerd op het verweerschrift van de gemachtigde van [X] d.d. 22 augustus 2018.
 - De gemachtigde van [X] heeft per schriftelijke reactie (in dupliek) d.d. 26 november 2018 gereageerd op de reactie in repliek van [A].

2. De feiten

- 2.1 [X] heeft gedurende de periode juni 2016 tot en met december 2017 als verkopend makelaar opgetreden voor [A] en zijn voormalige echtgenote mevrouw [B] (hierna: "[B]") bij de verkoop van hun boerderij (hierna: "de boerderij") en weiland van 6 hectare (hierna: "het weiland") gelegen aan de [adres].



- 2.2 De vraagprijs voor de boerderij was vastgesteld op € 850.000,- en de vraagprijs voor het weiland was vastgesteld op € 300.000,-.
- 2.3 In overleg met [A] en [B] heeft [X] in eerste instantie onderzocht of er gegadigden waren voor alleen de boerderij, of voor de boerderij in combinatie met het weiland. Deze gegadigden werden niet gevonden.
- 2.4 In november 2016 heeft [X] met toestemming van [A] en [B] de boerderij en het weiland gezamenlijk aangeboden voor een bedrag van € 1.090.000,- Dit heeft echter niet tot een koopovereenkomst met een gegadigde geleid.
- 2.5 Tussen [A] en [B] is op enig moment een kort geding gevoerd omdat [B], in tegenstelling tot [A], wel bereid was om eerst het weiland (separaat van de boerderij) te verkopen. [A] is vervolgens alsnog akkoord gegaan met de separate verkoop van het weiland.
- 2.6 In maart 2017 is het weiland (separaat van de boerderij) verkocht voor een bedrag van € 357.500,-.
- 2.7 Na de verkoop van het weiland heeft [A] aan [X] per e-mail d.d. 30 maart 2017 het volgende geschreven:

"(...)

Ik heb u maandag bij het tekenen van de koopakte van het weiland voorgesteld om u terug te trekken als verkopend makelaar omdat ik geen vertrouwen heb in uw handelswijze en inspanning om de juiste prijs voor het land te krijgen. (...)

Bij het weggaan maandag heb ik u nogmaals gevraagd om u terug te trekken, daarom deze email met mijn vraag of u al een besluit heeft genomen waar op ik graag een antwoord krijg zodat ik verder kan.

Deze vraag is betreffende mijzelf, wat mijn vrouw wil weet ik niet.



(...)"

2.8 In reactie daarop heeft [X] aan [A] per e-mail het volgende geschreven:

"(...)

Wij zijn dan ook bereid ons terug te trekken als makelaar mits ook mevrouw [B] hiermee akkoord is.

(...)"

2.9 Na de verkoop van het weiland waren er niet tot weinig gegadigden voor de boerderij. Om die reden heeft [X] op enig moment aan [A] en [B] geadviseerd om de vraagprijs van de boerderij te verlagen.

2.10 In oktober 2017 heeft [X] aan [A] en [B] laten weten dat er een bod van € 750.000,- was uitgebracht op de boerderij. Dit bod is door [A] en [B] geaccepteerd waarna op 22 december 2017 de koopovereenkomst voor de boerderij is getekend. De verkoopprijs van de boerderij bedroeg € 750.000,-.

2.11 Op 5 april 2018 heeft ten overstaan van een notaris de overdracht van de boerderij plaatsgevonden. Vlak voor deze overdracht heeft [A] te kennen gegeven dat hij niet bereid is om zijn deel – de helft – van de courtagenota van [X] te betalen. De courtagenota voor de verkoop van de boerderij bedraagt € 7.713,75 en is nog niet door [A] aan [X] voldaan. De courtagenota voor de verkoop van het weiland bedroeg € 3.676,89 en is al wel door [A] aan [X] voldaan.

2.12 Hierop heeft de notaris een depotovereenkomst opgesteld waarin is vastgelegd dat [A] verplicht is het geschil tussen hem en [X] officieel voor te leggen aan een geschilleninstantie zoals genoemd in de depotovereenkomst.



3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat:

- [X] een te lage opbrengst voor de boerderij heeft gerealiseerd, nu deze voor € 100.000,- onder de vraagprijs is verkocht. Hierdoor heeft [X] niet voldaan aan de op hem rustende inspanningsverplichting;
- [X] niet alle gegadigden voor het te koop staande weiland heeft benaderd en slechts met één specifiek persoon over de verkoop van het weiland heeft onderhandeld;
- [X] [A] onder druk heeft gezet om akkoord te gaan met de biedingen op de boerderij en het weiland;
- [A] het vertrouwen in [X] heeft verloren en zich daardoor genoodzaakt voelde [X] te verzoeken de opdracht tot dienstverlening terug te geven;
- hij schade heeft geleden ter hoogte van € 15.000,- en dat hij daardoor gerechtigd is om de betaling van de courtage van de boerderij in te houden en de betaalde courtage voor het weiland terug te vorderen.

3.2 [X] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer:

- [A] heeft te laat geklaagd over het vermeende ondeugdelijk handelen van [X] en heeft daarmee niet voldaan aan zijn klachtplicht ingevolge artikel 6:89 van het Burgerlijk Wetboek. De klacht dient dan ook niet-ontvankelijk te worden verklaard.
- De boerderij is verkocht voor een reële marktwaarde. Daarbij komt dat [A] zelf heeft ingestemd met de koopsom en uit eigen beweging de koopovereenkomst en de akte van levering van de boerderij heeft getekend.



- [X] ontkent dat hij niet voldaan zou hebben aan zijn inspanningsverplichting. [X] voert aan dat enige onderbouwing hiertoe van [A] ontbreekt en [X] voert aan wel degelijk een mailing naar bijvoorbeeld de burens te hebben gestuurd om interesse voor de boerderij op te wekken.
- [X] voert aan op goede gronden de aan hem verleende opdracht tot dienstverlening voor de verkoop van de boerderij en het weiland te hebben voortgezet, nu de opdracht gezamenlijk door [A] en [B] was verstrekt. Hierdoor zou ook sprake moeten zijn van een gezamenlijke intrekking van de opdracht, maar daar was geen sprake van.
- Ten aanzien van de schade en courtage merkt [X] primair op dat [A] op dit punt niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, nu de Raad niet oordeelt over aansprakelijkheid of schadevergoeding. Secundair wijst [X] erop dat [A] niet heeft onderbouwd waaruit blijkt dat hij schade heeft geleden noch wat de omvang van zijn schade is.
- Ten aanzien van de courtage merkt [X] tot slot op dat [A] op grond van zowel de wet als de algemene consumentenvoorwaarden NVM gehouden is tot voldoening van de courtage aan [X].

4. De beoordeling van de klacht

4.1 De Raad is van oordeel dat gelet op de in dit geschil relevante termijnen en omstandigheden [A] zijn rechten niet heeft verwerkt omdat hij niet binnen bekwame tijd zou hebben geklaagd. De Raad ziet niet in waarom een termijn van enkele maanden tussen het moment van tekenen van de koopovereenkomst voor de boerderij en het moment van indiening van zijn klacht bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM in het onderhavige geval zou gelden als een overschrijding van de termijn van "binnen bekwame tijd" in de zin van artikel 6:89 van het Burgerlijk Wetboek. De Raad is dan ook van oordeel dat er geen geslaagd beroep



kan worden gedaan op de niet-naleving van de klachtplicht door [A], zodat aan dit klachtonderdeel voorbij moet worden gegaan.

- 4.2 Voorts overweegt de Raad dat de vraag of (al betaalde) courtage al dan niet terecht behoort te worden voldaan dan wel behoort te worden terugbetaald, niet van tuchtrechtelijke, maar van civielrechtelijke aard is. De Raad oordeelt niet over geschillen betreffende al dan niet verschuldigde courtage.
- 4.3 De Raad stelt op basis van de overgelegde stukken vast dat zowel [A] als [B] de opdracht tot het verlenen van diensten bij de verkoop van de boerderij en het weiland d.d. 14 juni 2016 gezamenlijk aan [X] hebben verstrekt.
- 4.4 Nu [A] niet heeft aangetoond dat hij de opdracht tot dienstverlening aan [X] tot verkoop van de boerderij en het weiland op onvoorwaardelijke wijze heeft ingetrokken en uit niets is gebleken dat [B] met een intrekking van de opdracht heeft ingestemd, alsook nu uit de overlegde stukken en het verloop van de klachtprocedure blijkt dat het zakelijk contact tussen [A] en [X] na het moment waarop [A] aan [X] heeft voorgesteld zich terug te trekken als verkoopmakelaar is blijven bestaan, komt de Raad tot de conclusie dat er geen sprake kan zijn van een onvoorwaardelijke (gezamenlijke) intrekking van de opdracht tot dienstverlening en dat [X] op goede gronden zijn dienstverlening heeft voortgezet.
- 4.5 De Raad is verder niet gebleken dat [X] de verkoop en levering van de boerderij noch van het weiland heeft bij [A] heeft "afgedwongen". [X] heeft [A] en [B] slechts geadviseerd om de vraagprijs van de boerderij te verlagen en op enig moment bericht dat er een gegadigde was die € 750.000,- voor de boerderij had geboden. [A] heeft dan ook niet door toedoen van [X] uiteindelijk zijn medewerking aan de verkoop en levering van de boerderij verleend noch van het weiland, maar dit is ten aanzien van het weiland kennelijk gebeurd onder de druk



van het kort geding dat tegen [A] is aangespannen door [B]. Dit laatste is buiten [X] om gegaan en kan [X] niet worden aangerekend.

4.6 Dat [X], zoals [A] stelt, niet aan zijn inspanningsverplichting heeft voldaan door bepaalde potentiële kopers niet te benaderen en slechts met één potentiële koper te onderhandelen, blijkt geenszins uit de door partijen aan de Raad overgelegde stukken en wordt naar het oordeel van de Raad door [A] niet aannemelijk gemaakt. [A] heeft ingestemd met de verkoop van de boerderij. Als [A] niet tevreden was met de inspanning van [X] en/of de koopprijs, had hij niet met de verkoop moeten instemmen. [X] treft hier geen verwijt.

4.7 Omdat ook overigens niet is gebleken dat [X] op enigerlei wijze in strijd met door hem in acht te nemen regels en/of normen tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, of door zijn handelen schade aan [A] heeft toegebracht, treft de klacht naar het oordeel van de Raad in geen van haar onderdelen doel.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht

- ONGEGROND -

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

A.F.L. Geerdes

R. Imhof



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

voorzitter

plv.-secretaris