

RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Klacht over te laag bod van wederpartij. Beweerdelijk negatieve uitlatingen over klager.

Klager biedt zelf zijn woning te koop aan. Daarop doet beklagde namens een gegadigde een bod dat klager veel te laag vindt. Klager vindt verder dat beklagde zijn opdrachtgevers ten onrechte adviseert om geen hoger bod uit te brengen en dat hij zich negatief uitlaat over klager en diens woning. Dit laatste blijkt volgens de raad nergens uit. Het college constateert dat beklagde het belang van zijn opdrachtgever diende te behartigen en dat het hem in dat kader vrijstaat om te adviseren geen hoger bod te doen.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

W.F. G., wonende te B,
hierna te noemen: klager,

contra:

H. S., NVM-makelaar
en
Makelaarskantoor S B.V., NVM-lid
kantoorhoudende te B,
gezamenlijk hierna te noemen “beklaagde”,

1. De klacht is door klager ingediend op 4 juli 2019. Het verweer is vervat in een door beklagde ingediend verweerschrift dat door de Raad is ontvangen op 1 oktober 2019.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 9 oktober 2019. Ter zitting waren aanwezig klager, zijn echtgenote en beklagde.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klager stelt dat beklagde in strijd handelt met de richtlijnen en de Erecode van de NVM door
 - a) ten onrechte vast te houden aan een door hem genoemde taxatiewaarde van de woning van klager van € 700.000,00;
 - b) ten onrechte zijn opdrachtgevers negatief te adviseren een hoger bod uit te brengen;
 - c) zich negatief uit te laten over klager en de woning van de klager.

4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Klachtenonderdeel a

Beklaagde betwist dat hij een taxatie heeft gemaakt. Hij heeft namens zijn opdrachtgevers, de familie P, een bod uitgebracht op de woning.

Daarnaast stelt beklagde dat hij achter zijn bepaling van de waarde van de woning staat. Hij heeft gedegen onderzoek ingesteld naar de werkelijke waarde van de woning en daarbij meegenomen enkele referentieobjecten, zijn eigen marktkennis, de geschiedenis van het aanbodproces van de woning en de tool NVM Wonen Prijsontwikkeling om de waardeverandering te kunnen berekenen.

Klachtenonderdeel b

Beklaagde stelt dat hij zijn opdrachtgever niet zomaar zal adviseren een hoger bedrag te bieden dan de waarde die hij als aankoopmakelaar na onderzoek heeft vastgesteld. Volgens beklagde zal hij echter nooit een koop frustreren indien een opdrachtgever bereid is te overbieden omdat zij hun zinnen hebben gezet op een woning.

Volgens beklagde was het duidelijk dat klager en de familie P. ver uit elkaar zaten en dat het lastig was tot een voor beiden acceptabele koopprijs te komen. Nu er geen ruimte leek te zijn bij klager voor een prijsdaling en opdrachtgever te maken had met gewijzigde familieomstandigheden is besloten geen nieuw bod uit te brengen.

Klachtenonderdeel c

Beklaagde stelt dat er onduidelijkheid lijkt te bestaan bij klager over zijn rol als aankoopmakelaar. Beklaagde stelt dat hij als aankoopmakelaar door zijn opdrachtgever is ingeschakeld om hen te begeleiden bij de zoektocht naar en te bemiddelen bij de aankoop van een nieuwe woning. Volgens beklagde dient hij in zijn rol als aankoopmakelaar slechts het belang van zijn opdrachtgever. Dit betekent dat hij zijn opdrachtgever bijstaat met raad - zoals het bepalen van de waarde van een object in combinatie met de wensen van zijn opdrachtgever - en daad - het doen van bezichtigingen en het voeren van onderhandelingen.

Beklaagde stelt dat hij zich niet herkent in de insinuaties van klager over zijn manier van handelen en/of taalgebruik en/of negatieve uitlatingen over zijn woning en hij betwist – zo begrijpt de Raad – de juistheid van het klachtenonderdeel.

Verder stelt beklagde dat hij, zoals hij klager eerder al heeft beloofd, niet meer op welke wijze ook zich met de woning van beklagde bezig zal houden en gegadigden die in verband met die woning een aankoopmakelaar of – taxateur zoeken, zal doorsturen naar een collega.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) Klager is eigenaar van een woning te B.
- b) Klager heeft zijn woning te koop aangeboden.
- c) Beklaagde heeft als aankoopmakelaar opgetreden voor de familie P.
- d) In april 2019 heeft beklagde samen met de familie P. de woning bezichtigd.

e) Beklaagde heeft namens de familie P. aan bod uitgebracht van € 700.000,00. Dit bod is door klager niet geaccepteerd.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

De Raad stelt vast dat beklagde niet ten behoeve van klager een taxatie heeft uitgebracht, maar dat hij zijn opdrachtgever heeft geadviseerd over de hoogte van een uit te brengen bod op de woning van klager. Niet valt in te zien dat klager met succes tegen dit advies een tuchtrechtelijke klacht kan indienen. Het stond beklagde voorts vrij om zijn opdrachtgever negatief te adviseren over het uitbrengen van een hoger bod.

Op basis van de stukken en het gemotiveerde verweer van beklagde kan niet worden vastgesteld dat beklagde zich negatief over klager en diens woning heeft uitgelaten, zodat de juistheid van dit klachtonderdeel niet kan worden vastgesteld.

De klacht is derhalve ongegrond.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam op december 2019 door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

M. Boender-Radder