

ZW 10-516

DE RAAD VAN TOEZICHT ZWOLLE VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.

Beweerdelijke onvoldoende belangenbehartiging opdrachtgever. Contractsbepalingen niet in overeenstemming met de wens van verkoper. Ongewenste doorverkoop.

In de koopovereenkomst van 2006 met een gemeente betreffende een perceel grond is een uitgestelde transportdatum overeengekomen (ca. 3,5 jaar) Na de levering in 2009 conform contract klaagt de verkoper over onvoldoende belangenbehartiging door de door hem ingeschakelde makelaar op 3 punten: klager verwachtte dat de opleveringsdatum gekoppeld was aan de start van geplande bouwactiviteiten, die echter pas geruime tijd na de transportdatum zijn begonnen; klager vond de gerealiseerde koopprijs (€ 205.000 op een vraagprijs van € 275.000) te laag en hij is het niet eens met de doorverkoop door de gemeente aan een projectontwikkelaar. De raad acht de klacht op alle onderdelen ongegrond, mede omdat klager naast de makelaar ook een andere adviseur had.

De Raad van Toezicht Zwolle geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

A.H., wonende te H, klager,

tegen

I.A.E. D., NVM- makelaar, kantoorhoudende te H

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 16 mei 2010 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 10 september 2010 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 29 september 2010 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 8 december 2010 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager in persoon
 - de makelaar in persoon.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klager was eigenaar van een perceel industriegrond aan de D-weg te C. Al vanaf 1998 was het klagers wens om op dit perceel een woning met bedrijfshal te realiseren. Klager had echter van de gemeente begrepen dat hij alleen toestemming zou krijgen voor het realiseren van een gebouw van 2000 m² met 3 bouwlagen.
- 2.3. Klager heeft vervolgens besloten het stuk grond te verkopen en op 16 juni 2005 heeft hij de makelaar opdracht gegeven bij die verkoop te bemiddelen. De vraagprijs is bij die gelegenheid bepaald op € 275.000,-- inclusief BTW.
- 2.4. Op 12 juni 2006 is overeenstemming bereikt tussen klager en de gemeente omtrent de aankoop van het perceel voor een koopprijs van € 205.000,--. In de koopakte is bepaald dat de levering eerst plaats zou vinden op 15 december 2009 en dat in de tussentijd over de koopsom rente zou worden betaald. Voorts is bepaald dat de gemeente gedooft dat klager het perceel tot het opleveringsmoment als tuin gebruikt, daarop een mobiel chalet plaatst en een rioolaansluiting realiseert, zodat klager tot het moment van oplevering nog zou kunnen genieten van zijn tuin. Bij oplevering moest klager het perceel echter leeg en ontruimd overdragen aan de gemeente.
- 2.5. Op 11 juli 2006 heeft klager een brief aan de makelaar gezonden met opmerkingen over de concept koopakte. Klager verwijst daarin naar overleg met zijn adviseur, zonder die met name te noemen.
- 2.6. Op het perceel is wel een chalet geplaatst, maar een rioolaansluiting is niet gerealiseerd. Uiteindelijk is het perceel op 15 december 2009, conform de overeenkomst, geleverd aan de gemeente als koper. De gemeente heeft de grond vlak daarna doorgeleverd aan het Bouwfonds als projectontwikkelaar.

3. De klacht:

3.1. Klager meent dat de makelaar tekort is geschoten in zijn dienstverlening, specifiek op de volgende onderdelen:

- a. de gerealiseerde verkoopprijs voor het perceel is te laag;
- b. de afspraken omtrent het voortgezet gebruik van het perceel zijn niet goed vastgelegd;
- c. het perceel is onmiddellijk doorverkocht aan een projectontwikkelaar.

3.2. Ad a.

Ten aanzien van de te lage verkoopprijs merkt klager op dat de oorspronkelijke vraagprijs € 275.000,- was en dat de gerealiseerde verkoopprijs, zijnde € 205.000,-, daar wel erg ver onder ligt. Klager merkt op dat de makelaar het perceel eerder had getaxeerd op € 260.000,- tot € 280.000,- en dat daarom de vraagprijs op € 275.000,- was bepaald.

3.3. Ad b.

Ten aanzien van de afspraken omtrent het voortgezet gebruik geeft klager aan dat hij het perceel had willen gebruiken tot op het moment waarop daadwerkelijk de bouwactiviteiten zouden beginnen. Dat is echter niet geschied, nu klager het perceel in het kader van de eigendomsoverdracht op 15 december 2009 moest ontruimen, terwijl pas veel later daadwerkelijk met bouwactiviteiten is begonnen. Klager verwijt de makelaar dan ook dat hij zijn wensen in dat opzicht niet juist in de koopovereenkomst heeft verwoord.

Klager vindt steun voor zijn opvatting in de koopakte, waarin is vastgelegd dat de akte van levering uiterlijk 15 december 2009 gepasseerd zal worden, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. Klager plaatst die passage in het kader van de gemaakte afspraken, waardoor in zijn opinie sprake was van een flexibele opleverings- en dus ontruimingsdatum, namelijk wanneer de bouwactiviteiten zouden starten.

3.4. Ad c.

Klager was niet bereid zijn perceel te verkopen aan een projectontwikkelaar. Nu de gemeente weliswaar koper was, maar het perceel onmiddellijk na aankoop heeft doorverkocht aan het Bouwfonds, is uiteindelijk toch in feite sprake van verkoop aan een projectontwikkelaar.

4. Het verweer:

4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

4.2. Ad klachtonderdeel a.

De makelaar geeft aan dat de koopprijs voor het perceel al lange tijd geleden - namelijk in het kader van de onderhandelingen die hebben geleid tot de

koopovereenkomst met de gemeente - is vastgesteld. De makelaar merkt op dat klager in al die jaren geen reden heeft gezien te klagen over die koopprijs. Het is dan ook voor de makelaar een raadsel waarom die koopprijs, die blijkbaar in 2006 en de daarop volgende jaren voor klager aanvaardbaar was, dat in 2010 plotseling niet meer is. Klager kan zich alleen voorstellen dat dat te maken heeft met het feit dat klager zijn perceel in 2009 heeft moeten ontruimen, maar dat is van het begin af aan duidelijk geweest. De overdrachtsdatum staat immers duidelijk vermeld in de ook door klager ondertekende koopakte. De makelaar ontkent het onderhavige perceel getaxeerd te hebben. Hij heeft slechts een waardeoordeel gegeven ten behoeve van het bepalen van de vraagprijs.

4.3. Ad klachtonderdeel b.

Ten aanzien van de nadere afspraken over het voortgezet gebruik merkt de makelaar op dat de wijze waarop de overdrachtsdatum in de koopakte is opgenomen, geheel standaard is. De passage dat de overdrachtsdatum in nader overleg tussen partijen kan worden gewijzigd, is gebruikelijk en geenszins specifiek toegesneden op het onderhavige geval. De afspraak omtrent het voortgezet gebruik - die wel afwijkt van hetgeen gebruikelijk is - is in artikel 16 van de koopakte vastgelegd en daar staat duidelijk wat de bedoeling was. In dat kader wijst de makelaar erop dat klager zich, blijkens zijn brief van 11 juli 2006, door een adviseur heeft laten bijstaan, voordat hij tot ondertekening van de koopovereenkomst overging. Het was in ieder geval de makelaar niet duidelijk dat de in de koopakte vastgelegde afspraken niet conform de wens van klager waren en dat was blijkbaar de adviseur van klager ook niet duidelijk.

4.4. Ad klachtonderdeel c.

Het was ten tijde van het voeren van de onderhandelingen over de onderhavige verkoop aan alle betrokkenen - ook aan klager - duidelijk dat het Bouwfonds bezig was op het perceel en de daaraan grenzende percelen een nieuwbouwproject te realiseren. Het is dus in het geheel niet verrassend of verwonderlijk dat de gemeente het perceel aan het Bouwfonds heeft doorverkocht. Met deze doorverkoop - die geheel de keuze van de gemeente was - had de makelaar geen enkele bemoeienis. De makelaar geeft aan dat hem door klager nimmer is gevraagd in de koopakte een beding op te nemen dat doorverkoop van het perceel - al of niet aan specifieke gegadigden - niet zou mogen plaatsvinden.

4.5. De makelaar wijst de klacht dan ook op alle onderdelen af en meent dat hij de belangen van klager op juiste wijze heeft behartigd.

5. Beoordeling van het geschil:

5.1. De klacht richt zich tegen makelaar D te H; deze is aangesloten bij de NVM en bij de afdeling Z. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.

5.2. De Raad van Toezicht constateert dat klager met name voor wat betreft het

voortgezet gebruik van het door hem verkochte perceel grond blijkbaar een andere verwachting had dan op grond van de koopovereenkomst met de gemeente gerechtvaardigd was. Mede uit hetgeen klager ter zitting heeft aangevoerd, maar vooral door het lange stilzwijgen van klager daarover, concludeert de Raad dat de klachtonderdelen a en c afgeleiden zijn van het onderdeel b waar voor klager duidelijk het zwaartepunt ligt.

- 5.3. De Raad van Toezicht is van oordeel dat de in de koopakte vastgelegde afspraken helder zijn geformuleerd. De Raad van Toezicht beschouwt het verwijt dat de gerealiseerde koopprijs te laag is als ondergeschikt aan het verwijt dat de afspraken omtrent het voortgezet gebruik niet op juiste wijze in de koopovereenkomst zouden zijn verwoord. Indien dit anders zou zijn, had het immers voor de hand gelegen dat klager zijn klacht omtrent de te lage koopprijs in een veel eerder stadium had ingediend. De Raad van Toezicht concludeert dat klager genoeg heeft genomen met deze lagere koopprijs, omdat hem gedurende een aantal jaren het voortgezet gebruik is toegezegd en dat juist het feit dat klager eerder moest ont-ruimen dan in zijn visie was afgesproken, de aanleiding was voor zijn klacht dat de verkoopprijs te laag was. De Raad van Toezicht meent dan ook dat ten aanzien van de verkoopprijs geen sprake is van enig verwijtbaar handelen aan de zijde van de makelaar.
- 5.4. De Raad van Toezicht kan niet uitsluiten dat de regeling voor voortgezet gebruik, zoals die in de koopakte is opgenomen, uiteindelijk niet geheel overeenstemt met hetgeen klager wenste hoewel de tekst van de regeling ook helder is. Daarbij is uiteraard van doorslaggevend belang in hoeverre klager aan de makelaar duidelijk heeft aangegeven wat zijn wensen waren. In dat kader hecht de Raad van Toezicht grote waarde aan het feit dat klager op 12 juli 2006 een brief met opmerkingen op de koopakte heeft gezonden aan de makelaar, welke brief is opgesteld na overleg van klager met een adviseur. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht mocht de makelaar erop vertrouwen dat klager de inhoud van de koopakte begreep, althans dat de door klager ingeschakelde adviseur dat deed, en dat klager de door hem en zijn adviseur gewenste wijzigingen uitputtend aan de makelaar had doorgegeven. De Raad van Toezicht weegt daarbij tevens mee dat klager aangeeft zelf zakenman te zijn. De makelaar kon en hoefde dan ook niet te weten dat klager blijkbaar andere verwachtingen had dan op grond van de tekst van de (concept) koopakte was gerechtvaardigd. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht treft de makelaar ook in dit opzicht geen verwijt.
- 5.5. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht is afdoende komen vast te staan dat alle betrokkenen in 2006 op de hoogte waren van het feit dat de bedoeling van de gemeente was om een project te realiseren op het perceel van klager en de daaraan grenzende percelen en dat zij niet zelf als projectontwikkelaar zou gaan optreden. Nu nergens uit blijkt dat klager niet wilde dat het onderhavige perceel ooit in handen zou komen van enige projectontwikkelaar in het algemeen of het Bouwfonds in het bijzonder, kan het de makelaar niet verweten worden dat hij

geen clausule ter zake in de koopakte heeft opgenomen. Dat de gemeente het onderhavige perceel na korte tijd heeft doorverkocht aan het Bouwfonds, was dus geen verrassing en is geen omstandigheid, die aan de makelaar kan worden verweten.

5.6. De Raad van Toezicht acht de klacht dan ook in al zijn onderdelen ongegrond.

6. Uitspraak:

6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. J. van der Hulst, voorzitter, drs. J. Berger MRE, lid en mr. H.R. Quint, lid, secretaris, op 8 december 2010.

mr. J. van der Hulst
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris