



21-20 RvT West

Verplichtingen vanuit VvE na de verkoop.

Klagers verkopen via een eigen makelaar op 4 juni 2020 een appartement dat op 3 augustus zal worden geleverd. In juli 2020 besluit de VvE dat de eigenaren een eenmalige bijdrage van € 4500 moeten betalen. Klagers leiden dit besluit door naar de kopers. Kort voor de overdracht deelt de makelaar van kopers (beklaagde) mede dat zijn cliënten de koopsom met € 4500 wensen te verlagen en anders niet mee te zullen werken aan het transport. Na overleg met hun makelaar gaan klagers alsnog accoord.

Het verwijt van klagers dat beklagde een onjuist standpunt innam ten aanzien van de extra kosten is niet terecht: beklagde bracht slechts het standpunt van zijn opdrachtgevers over.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

J.H. VAN D. wonende te L, en **R. VAN D.**, wonende te L,
klagers

contra:

K MAKELAARSKANTOOR B.V.,
kantoorhoudende te G
beklaagde

1. De klacht is door klagers ingediend per mail van 9 oktober 2020 en doorgezonden aan de Raad op 10 november 2020. Het verweer is vervat in een op 27 november 2020 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 3 maart 2020. Ter zitting waren aanwezig klagers in persoon alsmede beklagde in de persoon van mevrouw J..
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 beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door namens de opdrachtgevers van beklagde (kopers) het (volgens klagers onjuiste) standpunt in te nemen dat de kosten verbonden aan een na de koopovereenkomst genomen



VvE-besluit voor rekening van klagers als verkoper waren, en ten onrechte aan dat standpunt een ultimatum te verbinden om de levering niet te laten doorgaan.

4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat beklaagde het standpunt van haar opdrachtgevers aan de makelaar van klagers heeft overgebracht. Het overbrengen van dit standpunt is niet tuchtrechtelijk laakbaar, aldus beklaagde.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) klagers zijn erfgenamen van hun overleden broer en hebben aan P Garantiemakelaar de opdracht verstrekt om te bemiddelen bij de verkoop van het aan de Van O-laan 29d te G gelegen appartement;
 - b) beklaagde was de makelaar van de kopers;
 - c) op 4 juni 2020 is tussen klagers en de opdrachtgevers van beklaagde een koopovereenkomst tot stand gekomen; levering zou plaatsvinden op maandag 3 augustus 2020;
 - d) begin juli 2020 kregen klagers een oproep voor een VvE-vergadering waarbij gestemd zou worden over een eenmalige extra eigen bijdrage van EUR 4.500; klagers hebben deze oproep doorgeleid aan de kopers; het besluit is door de VvE aangenomen;
 - e) zeer kort voor de levering hebben kopers het standpunt ingenomen dat de kosten van het VvE-besluit door verkopers gedragen zouden moeten worden;
 - f) beklaagde heeft namens de kopers op vrijdag 31 juli 2020 aan de makelaar van klagers aangegeven dat de koopprijs met EUR 4.500 zou moeten worden verlaagd, anders zouden de kopers niet meewerken aan de levering;
 - g) na ruggespraak met hun makelaar hebben klagers de eis van de kopers aanvaard en is het appartement op 3 augustus 2020 geleverd.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Beklaagde trad op als verkopend makelaar voor de kopers en diende dan ook op te komen voor hun belangen. Beklaagde fungeerde ook als communicatiekanaal van haar opdrachtgevers-kopers in de richting van de makelaar van klagers als verkopers.
7. Ook al acht de Raad het begrijpelijk dat klagers zich overvallen hebben gevoeld door het bericht van beklaagde namens de kopers van 31 juli 2020 dat de kopers alleen zouden meewerken aan afname als de koopprijs zou worden verlaagd met EUR 4.500, beklaagde heeft



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld door het standpunt van zijn opdrachtgevers, die meenden dat de kosten ten gevolge van het VvE-besluit voor rekening van klagers als verkopers dienden te komen, aan de makelaar van klagers over te brengen. Op beklagde rustte naar het oordeel van de Raad geen gehoudenheid om haar opdrachtgevers-kopers op andere gedachten te brengen, terwijl het beklagde evenmin vrij stond om een van het standpunt van haar opdrachtgevers afwijkend standpunt over te brengen.

8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2021

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
H. Hofman, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

A.F.L. Geerdes

J.A. Huijgen