



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

18-127 RvT Noord

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Niet nakomen van gemaakte afspraken nadat zich een tweede, betere koper had gemeld. Ontbindende voorwaarden. Onduidelijkheid over de positie van de eerste koper.

Klager heeft een woning gekocht die beklaagde in verkoop had. In de koopovereenkomst waren t.b.v. klager ontbindende voorwaarden voor de financiering en de verkoop van klagers "oude" woning opgenomen. Daarnaast was t.b.v. de verkoper opgenomen dat de verkoper het recht had om de koopovereenkomst met klager te ontbinden indien zich een "betere" koper zou melden. Klager zou dan wel twee dagen de gelegenheid krijgen om zijn aankoop alsnog onvoorwaardelijk te maken. Klager verwijt beklaagde dat hij hem niet heeft geïnformeerd toen zich daadwerkelijk een betere koper had gemeld. Beklaagde heeft klager toen ook niet in de gelegenheid gesteld om zijn aankoop alsnog onvoorwaardelijk te maken. Pas veel later werd het klager duidelijk dat de woning inmiddels aan een ander was verkocht.

Naar het oordeel van de Raad is voldoende komen vast te staan dat beklaagde klager niet over de tweede koopovereenkomst geïnformeerd heeft. Voorts is niet gebleken dat beklaagde aan klager de gelegenheid heeft geboden om de ontbindende voorwaarden te laten vallen. Klager bleef daardoor in de veronderstelling dat hij de woning gekocht had. Beklaagde heeft niet de vereiste zorgvuldigheid jegens klager betracht en had de onjuiste voorstelling van klager over zijn positie moeten voorkomen.

NVM Noord 055

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

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer [A],



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

wonende te Z.,

klager,

tegen

[Makelaarskantoor X],

kantoorhoudende te G.,

beklaagde,

de makelaar



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij mail van 15 oktober 2018 een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Bij mail van 23 oktober 2018 heeft klager verzocht de klacht door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM te Nieuwegein
- 1.2. De klacht is op 12 november 2018 door de Raad van Toezicht Noord van de NVM ontvangen en in behandeling genomen.
- 1.3. Namens beklaagde, hierna [makelaarskantoor X], heeft mr. [Y] op 3 december 2018 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. Partijen hebben nadien nog aanvullende stukken overgelegd; mr [X] bij mail van 11 december 2018 en mr. [B] namens klager een vijftal producties per mail van 13 december 2018.
- 1.5. De klacht is op 14 december 2018 ter zitting van de Raad van Toezicht behandeld. Voor de behandeling zijn verschenen:
 - klager in persoon, bijgestaan door mr. [B], verbonden aan [bedrijfsnaam];
 - [Makelaarskantoor X], vertegenwoordigd door de heer [Z] en de heer [Y], daartoe bij volmacht gemachtigd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. [Makelaarskantoor X] is als verkoopmakelaar opgetreden bij de verkoop van de woning aan de [adres]. Klager heeft die woning gekocht. De koopovereenkomst is op 5 april door klager getekend.
- 2.3. Artikel 15 van de koopovereenkomst bepaalt dat klager de koopovereenkomst kan ontbinden indien hij op 24 september 2018 geen financiering op marktconforme condities heeft verkregen.
Artikel 20.1 van de koopovereenkomst bepaalt dat klager hetzelfde recht heeft indien hij er op 24 september 2018 niet in is geslaagd de hem in eigendom toebehorende woning te Z. te verkopen.
Artikel 20.2 van de koopovereenkomst bepaalt dat indien verkoper voor 24 september 2018 met een derde een koopovereenkomst tegen in zijn ogen gunstiger voorwaarden sluit, hij het recht heeft de koopovereenkomst te ontbinden. In dat artikel is verder bepaald dat verkoper bij het invoeren van deze ontbindende voorwaarde klager 2 dagen de gelegenheid dient te geven om de koopovereenkomst onvoorwaardelijk te maken. Indien klager die



mogelijkheid benut dient hij ingevolge artikel 4 van de koopovereenkomst, de woning binnen twee maanden af te nemen.

2.4 Door de bemiddeling van [makelaarskantoor X] is de woning aan de [adres] in mei 2018 voor de tweede maal verkocht. De verkoper heeft deze tweede koopovereenkomst getekend op 7 mei 2018, de koper op 16 mei 2018. Artikel 22 van deze tweede koopovereenkomst bepaalt dat deze overeenkomst door verkoper kan worden ontbonden indien klager gebruik maakt van de in de met hem gesloten koopovereenkomst voorziene mogelijkheid deze onvoorwaardelijk te maken. Volgens artikel 22 van de tweede koopovereenkomst dient verkoper de ontbinding van de tweede koopovereenkomst op deze grond uiterlijk op 17 mei 2018 tegenover de tweede koper in te roepen.

3. De klacht:

3.1 Klager verwijt [makelaarskantoor X] dat zij hem niet heeft geïnformeerd over de tweede koopovereenkomst en hem niet in de gelegenheid heeft gesteld om de door hem gesloten koopovereenkomst onvoorwaardelijk te maken.

3.2 Op 3 september 2018 heeft klager contact opgenomen met [makelaarskantoor X]. Hij had inmiddels zijn eigen woning te Z. verkocht en de financiering voor de aankoop van de woning aan de [adres] was rond. Hij vroeg [makelaarskantoor X] daarom om de sleutel van de woning aan de [adres] voor het opnemen van enkele maten. Pas in dat telefoongesprek kreeg klager te horen dat de woning aan [adres] reeds was verkocht. In een later telefoongesprek voegde [makelaarskantoor X] daaraan toe dat zij klager telefonisch in de gelegenheid had gesteld om de koop onvoorwaardelijk te maken en dat klager dit telefoongesprek waarschijnlijk was vergeten.

3.2 Klager bestrijdt dat [makelaarskantoor X] een dergelijk telefoongesprek met hem heeft gevoerd.

Klager voert aan dat de omissie van [makelaarskantoor X] voor hem verstreckende gevolgen heeft. Zo is hij zonder woonruimte geraakt en verblijft hij momenteel in een camper.

3.3 Over de verweren van [makelaarskantoor X] merkt klager op:

- dat [makelaarskantoor X] hem niet telefonisch in de gelegenheid heeft gesteld om de ontbindende voorwaarden te laten vallen en dat het bovendien de in de rede zou hebben gelegen om een dergelijke kennisgeving schriftelijk te doen, althans om een dergelijk telefoongesprek schriftelijk te bevestigen;
- dat de woning te Z. wel degelijk is verkocht, en thans op grond van de Leegstandswet wordt verhuurd met het oog waarop zij nog steeds te koop wordt aangeboden;
- dat de woning te Z. op enig moment voor een periode van 14 dagen van Funda is gehaald voor het maken van nieuwe foto's.

3.4 Klager is op grond van het voorgaande van oordeel dat [makelaarskantoor X] onzorgvuldig



jegens hem heeft gehandeld.

4. Het verweer:

- 4.1. [Makelaarskantoor X] voert aan dat klager vanwege de ontbindende voorwaarden voor de verkoper niet de ideale koper was. Vandaar dat voor de verkoper de mogelijkheid is opgenomen om de koopovereenkomst te ontbinden indien zich een “betere” koper zou aandienen. Toen deze mogelijkheid zich aandienende is de tweede koopovereenkomst gesloten.
- 4.2. De verkoper heeft de koopovereenkomst op 7 mei 2018 getekend. De koper heeft de koopovereenkomst echter pas op 16 mei 2018 getekend en op dezelfde dag aan [makelaarskantoor X] bezorgd. De in de tweede koopovereenkomst gestelde termijn om deze overeenkomst te ontbinden liep echter tot 17 mei 2018. Daardoor was het niet mogelijk klager 48 uur de tijd te geven om te beslissen of hij zijn koopovereenkomst onvoorwaardelijk wilde maken. Daarom heeft de heer [Z] van [makelaarskantoor X] gemeend praktisch te handelen door klager telefonisch te vragen of hij de ontbindende voorwaarden wilde laten vallen.
- 4.3. Volgens de heer [Z] heeft klager in dat telefoongesprek gezegd dat zijn woning in Z. nog niet was verkocht, dat de financiering van de aankoop van [adres] dientengevolge nog niet rond was en dat hij daarom de ontbindende voorwaarden niet kon laten vallen.
- 4.4. Om het onder 4.3 gestelde te staven heeft [makelaarskantoor X] ondermeer aangevoerd dat klager de door hem te koop aangeboden woning in Z. kort na het telefoongesprek met de heer [Z] van Funda heeft gehaald maar dat deze inmiddels weer op Funda te koop wordt aangeboden alsmede dat klager noch in mei 2018 noch in september 2018 de financiering voor de aankoop van de woning aan de [adres] rond had.
- 4.5. [Makelaarskantoor X] is van oordeel dat zij zich gegeven de omstandigheden zo goed mogelijk van haar taken en verantwoordelijkheden heeft gekweten.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. [Makelaarskantoor X] is NVM-lid als bedoeld in artikel 6 van de statuten van de NVM en aangesloten bij afdeling Noord, zodat de Raad van Toezicht Noord NVM bevoegd is van onderhavige klacht kennis te nemen.
- 5.2. De NVM erecode bepaalt dat het NVM-lid zich bewust dient te zijn van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer en deze functie betrouwbaar en deskundig dient uit te voeren. Hij dient daarbij te waken voor onjuiste beeldvorming over zaken en rechten.
- 5.3. In het onderhavige geval is [makelaarskantoor X] betrokken geweest bij de totstandkoming van twee koopovereenkomsten ter zake van dezelfde woning. Zij heeft die transacties evenwel niet zodanig vorm gegeven dat een tekortkoming van de verkoper jegens één van



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

beide kopers was uitgesloten. Daardoor kon het gebeuren dat de verkoper niet in staat was de met klager overeengekomen bedenktijd van 48 uur voor het laten vervallen van de ontbindende voorwaarden, te respecteren.

- 5.4. Voorts heeft [makelaarskantoor X], toen deze situatie zich aandienende, niet met de vereiste zorgvuldigheid gehandeld. De Raad heeft niet kunnen vaststellen of er op 16 of 17 mei telefonisch contact is geweest tussen een medewerker van [makelaarskantoor X] en klager. Partijen spreken elkaar op dit punt tegen. [Makelaarskantoor X] heeft niet met gegevens van haar telefoonprovider kunnen aantonen dat er op een van deze dagen telefonisch contact met klager is geweest. Eveneens ontbreekt een schriftelijke bevestiging van het telefoongesprek en de inhoud daarvan.
- 5.5. Gezien het voorgaande houdt de Raad het ervoor dat [makelaarskantoor X] klager niet heeft geïnformeerd over de tweede koopovereenkomst en hem niet de gelegenheid heeft geboden de ontbindende voorwaarden te laten vallen. Dientengevolge is klager tot begin september 2018 in de veronderstelling gebleven dat hij de woning aan de [adres] had gekocht.
- 5.6. De Raad is van oordeel dat [makelaarskantoor X], gezien haar betrokkenheid bij de beide transacties, niet de vereiste zorgvuldigheid jegens klager heeft betracht. Van haar had mogen worden verlangd dat zij de onjuiste voorstelling van klager omtrent zijn positie als koper van de [adres] had voorkomen.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

- 6.1 verklaart de klacht gegrond;
- 6.2 legt het NVM-lid de maatregel van berisping op en veroordeelt de makelaar tot betaling van een bedrag van € 3.206,50 inclusief 21% btw, te betalen na ontvangst van de factuur daarvoor van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.
- 6.3 bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak het door klager betaalde klachtgeld van € 100,= aan hem betaalt zodra deze uitspraak onherroepelijk is.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris op 9 januari 2019.

mr. B. van den Bosch,
plv. voorzitter

mr. G.W. Brouwer
plv. secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 10 januari 2019