

22521 CRvT

Uitspraak Centrale Raad. Financieringsvoorbehoud. Informatie aan opdrachtgever.

Klager heeft beklaagde ingeschakeld om diens woning op een vakantiepark te verkopen. Er wordt een koper gevonden, maar deze doet op het laatste moment een beroep op een financieringsvoorbehoud. De koop gaat niet door. Later verkoopt beklaagde de woning alsnog voor beklaagde. In de tuchtprocedure klaagt klager over het feit dat beklaagde hem onvoldoende geïnformeerd zou hebben omtrent het inroepen van het financieringsvoorbehoud door de eerste koper. Zo zou de e-mail waarin het voorbehoud wordt ingeroepen niet zijn doorgestuurd. De Centrale Raad oordeelt dat het inderdaad klachtwaardig is om deze informatie niet door te sturen. Omdat wel wordt aangenomen dat beklaagde klager wel telefonisch geïnformeerd heeft, wordt geen straf opgelegd.

CR 23/2777

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[J.]**,
wonende te [woonplaats],
appellant/tevens klager in eerste aanleg,

tegen

1. **[B. B.V.]**, NVM-Lid,
2. de heer **[K.]**, Aangesloten NVM-Makelaar,

kantoorhoudende te [woonplaats],
geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Appellant/klager in eerste aanleg (hierna: klager) heeft bij e-mail van 6 december 2022 beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht Noord (hierna: Raad van Toezicht) van 31 oktober 2022. Bij deze e-mail is het beroepschrift gevoegd, waarin de gronden van het beroep zijn opgenomen.
- 1.2 Geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg (hierna afzonderlijk: 'het Makelaarskantoor' en 'de Makelaar' en gezamenlijk: 'het Makelaarskantoor c.s.') hebben op 24 januari 2023 bij verweerschrift op het beroepschrift van klager gereageerd.
- 1.3 De mondelinge behandeling is gehouden op 4 april 2023. Op de zitting zijn - naast de leden van de Centrale Raad van Toezicht - verschenen klager in persoon, bijgestaan door mr. R.A. Nienhuis, en de Makelaar in persoon en namens het Makelaarskantoor, bijgestaan door mr. J.A. Kopp. Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord en hun standpunt nog nader toegelicht.
- 1.4 Ter uitvoering van de ter zitting gemaakte afspraken heeft de Makelaar bij e-mail van 5 april 2023 nadere informatie verstrekt. Bij e-mail van 6 april 2023 is deze informatie aan klager doorgestuurd, waarbij aan hem is meegedeeld dat indien hij nog wenste te reageren, zijn reactie binnen een week aan de secretaris diende te worden gestuurd. Klager heeft van die gelegenheid geen gebruik gemaakt.

2. De feiten

- 2.1 Klager heeft tegen enkele door de Raad van Toezicht vastgestelde feiten bezwaar gemaakt. De Centrale Raad van Toezicht zal hierna met inachtneming van die bezwaren weergeven waar de klacht in de kern om gaat en bij de beoordeling van de tuchtklacht in hoger beroep de relevante feiten betrekken.

3. Waar gaat het om

- 3.1 Klager was eigenaar van een woning aan de [adres] (hierna: de woning). De woning is een bungalow op het "Bungalowpark [X.]". Klager heeft het Makelaarskantoor ingeschakeld om de woning te verkopen. De Makelaar heeft de marktwaarde van de woning op een bedrag tussen de € 185.000,- en € 190.000,- geschat en heeft klager geadviseerd een vraagprijs van € 199.500,- te hanteren.
- 3.2 Op 6 augustus 2020 is een koopovereenkomst gesloten tussen klager en aspirant-kopers voor een bedrag ad € 195.000,-. In de koopovereenkomst is een financieringsvoorbehoud opgenomen, waarvan de termijn op 31 augustus 2020 verstreek.
Op 17 augustus 2020 heeft de Makelaar per e-mail aan klager laten weten dat de hypotheekaanvraag van de aspirant-kopers was goedgekeurd en er volgens het bouwkundig rapport geen bijzonderheden waren. De Makelaar heeft klager meegedeeld dat de woning definitief was verkocht en aspirant-kopers geen beroep meer op de ontbindende voorwaarden

kunnen doen.

In tegenspraak hiermee hebben de aspirant-kopers op 31 augustus 2020 per e-mail (en telefoon) de Makelaar laten weten dat zij geen bindende aanbieding voor een hypotheek hebben gekregen, zodat zij gebruik maken "van de ontbindende voorwaarde als gesteld in artikel 15 van het koopcontract" (het financieringsvoorbehoud).

3.3 De woning is half september 2020 opnieuw voor dezelfde vraagprijs van € 199.500,- in de markt gezet. Op 30 september 2020 is de woning aan derden voor dezelfde koopprijs van € 195.000,- verkocht. De eigendomsoverdracht was op 13 november 2020.

3.4 Klager meent dat het Makelaarskantoor c.s. niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat de Makelaar:

(A) Onjuist heeft gehandeld met betrekking tot het financieringsvoorbehoud, door

- klager op 17 augustus 2020 te berichten dat de koop definitief was, terwijl achteraf bleek dat dit niet zo was,
- het beroep van de aspirant-kopers op de ontbindende voorwaarde te accepteren,
- klager verkeerd voor te lichten,
- klager niet te wijzen op het boetebeding in de koopovereenkomst op grond waarvan de aspirant-klagers aan hem een boete verschuldigd waren,

(B) Onjuist heeft gehandeld met betrekking tot de verkoop van de woning nadat de eerste aspirant-kopers definitief waren afgehaakt. Zo heeft de Makelaar klager bewogen akkoord te gaan met een lager bod van de uiteindelijke kopers van de woning en heeft de Makelaar klager verkeerd voorgelicht,

(C) niet (tijdig) heeft gereageerd op de klachten van klager.

3.5 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

De Makelaar had van de financieel adviseur van de aspirant-kopers, die ook de financieel adviseur van klager was (hierna te noemen: de Financieel Adviseur), gehoord dat de aspirant-kopers de financiering rond hadden. Die informatie heeft de Makelaar in zijn e-mail van 17 augustus 2020 met klager gedeeld. Volgens de Raad van Toezicht mocht de Makelaar op die informatie van de Financieel Adviseur afgaan. De aspirant-kopers hebben eind augustus 2020 terecht het financieringsvoorbehoud ingeroepen. De koopovereenkomst werd daardoor van rechtswege ontbonden. De Makelaar heeft het niet in zijn macht die ontbinding te voorkomen. Doordat de koopovereenkomst is ontbonden, kan klager geen aanspraak maken op het boetebeding in die koopovereenkomst. Er was daardoor geen reden voor de Makelaar om klager op dat boetebeding te wijzen. Klachtonderdeel A is volgens de Raad van Toezicht ongegrond.

Nadat de koopovereenkomst is ontbonden is de woning opnieuw tegen dezelfde vraagprijs te koop gezet. De kopers hebben toen een gelijk bod uitgebracht als eerder de aspirant-kopers hebben gedaan. Van een lager bod is daardoor geen sprake geweest. Hoe en waarom de Makelaar klager verkeerd heeft voorgelicht is door klager niet onderbouwd. De Raad van Toezicht acht daardoor ook klachtonderdeel B ongegrond.

Tot slot heeft de Raad over klachtonderdeel C overwogen dat uit het dossier blijkt dat de Makelaar, diens verzekeraar of advocaat, steeds inhoudelijk heeft gereageerd op brieven van klager, zodat ook klachtonderdeel C faalt.

3.6 De Centrale Raad van Toezicht vindt dat de Raad van Toezicht een onjuiste beslissing heeft genomen. De Centrale Raad van Toezicht zal hierna op basis van de argumenten die klager

in hoger beroep heeft aangevoerd deze beslissing uitleggen.

4. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

Argumenten klager in hoger beroep

- 4.1 Klager heeft samengevat in hoger beroep tegen de afwijzing van klachtonderdeel A de volgende argumenten aangevoerd:
- ten onrechte heeft de Raad van Toezicht overwogen dat de aspirant-kopers tegenover klager tijdig een duidelijk en onvoorwaardelijk beroep op het financieringsvoorbehoud hebben gedaan. Ook de Makelaar heeft klager hierover niet geïnformeerd.
 - nu er niet tijdig een rechtsgeldig beroep op het financieringsvoorbehoud is gedaan, had de Makelaar klager moeten wijzen op de mogelijkheid van het opeisen van het boetebeding.
- 4.2 Klager vindt dat de Raad van Toezicht ten onrechte de klachtonderdelen B en C heeft afgewezen en volstaat met een handhaving van zijn stellingen die hij in de procedure bij de Raad van Toezicht heeft ingenomen.

Niet-ontvankelijkheidsverweer

- 4.3 Klager heeft in zijn verweerschrift aangevoerd dat de Makelaar niet tijdig in beroep is gekomen, zodat de Makelaar in zijn beroep niet-ontvankelijk moet worden verklaard.
- 4.4 De secretaris heeft (de gemachtigde van) klager er vervolgens op gewezen dat de Makelaar bij e-mail van 6 december 2022 bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM in beroep is gekomen en dat dit beroep binnen de termijn is gedaan.
- 4.5 Na deze toelichting heeft klager bij e-mail van 2 februari 2023 de secretaris laten weten dat het niet-ontvankelijkheidsverweer niet langer wordt gehandhaafd. Daardoor behoeft niet meer op dit verweer te worden beslist.

Hebben de aspirant-kopers tijdig en duidelijk een beroep op het financieringsvoorbehoud gedaan?

- 4.6 Artikel 15, lid 1 onder a, van de koopovereenkomst bepaalt dat de koopovereenkomst uiterlijk op 31 augustus 2020 kan worden ontbonden, indien de koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € 180.000,- geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen. Hieruit volgt dat de aspirant-kopers uiterlijk op 31 augustus 2020 de koopovereenkomst konden ontbinden.
- 4.7 Door de Makelaar is een e-mail van de aspirant-kopers aan hem van 31 augustus 2020, 16.30 uur overgelegd. Uit deze e-mail blijkt dat de aspirant-kopers op dat moment geen bindende aanbieding voor een hypotheek hadden ontvangen en dat zij, met een beroep op artikel 15, de koopovereenkomst ontbinden.
- Het inroepen van het financieringsvoorbehoud is een eenzijdige rechtshandeling. Dit betekent dat niet is vereist dat de verkoper het beroep op het financieringsvoorbehoud moet

aanvaarden. Het enkel inroepen van het financieringsvoorbehoud door de (aspirant-)koper is voldoende.

Heeft de Makelaar klager over het beroep op het financieringsvoorbehoud geïnformeerd?

- 4.8 Klager stelt dat hij door de Makelaar niet over het beroep op het financieringsvoorbehoud telefonisch is geïnformeerd. Evenmin heeft de Makelaar de e-mail van de aspirant-kopers d.d. 31 augustus 2020 aan klager doorgestuurd. Nu hij niet tijdig over het beroep op het financieringsvoorbehoud is geïnformeerd, heeft de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar jegens hem gehandeld, aldus klager. De Makelaar heeft hiertegen aangevoerd dat hij niet zeker weet of hij de e-mail van 31 augustus 2020 heeft doorgestuurd, maar dat hij wel telefonisch met klager heeft gesproken over het beroep van de aspirant-kopers op het financieringsvoorbehoud.
- 4.9 De Makelaar heeft een aantal screenshots van Whatsapp gesprekken overgelegd, waaronder één van een conversatie op 31 augustus 2020 tussen de Financieel Adviseur en klager. Hieruit blijkt dat klager op 31 augustus 2020 om 17.58 uur aan de Financieel Adviseur heeft bericht dat hij is gebeld door de Makelaar, dat de Makelaar hem heeft verteld dat de hypotheek van de aspirant-kopers niet rond was en dat klager graag even contact wil met de Financieel Adviseur. De Centrale Raad van Toezicht acht het hiermee aannemelijk dat de Makelaar, kort na ontvangst van de e-mail van de aspirant-kopers om 17.30 uur, telefonisch contact met klager heeft gezocht en gehad om hem over het inroepen van het financieringsvoorbehoud te informeren.
- 4.10 Hoewel aannemelijk is dat de Makelaar klager telefonisch over het financieringsvoorbehoud heeft geïnformeerd, is niet gebleken dat hij de e-mail van de aspirant-kopers van 31 augustus 2020 aan klager heeft doorgestuurd. Daardoor heeft klager niet de gelegenheid gehad om de letterlijke tekst van het beroep op het financieringsvoorbehoud door de aspirant-kopers zelf te beoordelen. Evenmin is gebleken dat de Makelaar een schriftelijke toelichting op de betreffende e-mail heeft gegeven aan klager, waarin hij aan klager de gevolgen van het beroep op het financieringsvoorbehoud heeft beschreven. In dit geval weegt mee dat de Makelaar klager eerder op basis van informatie van de Financieel Adviseur had medegedeeld dat de hypotheekaanvraag van de aspirant-kopers was afgerond. Nu dat anders bleek te liggen, was een nadere toelichting geboden. Het is de taak van de Makelaar om dergelijke stappen in het aan/verkoopproces, zeker indien deze zulke ingrijpende gevolgen hebben, voldoende duidelijk aan zijn opdrachtgever uiteen te zetten. Nu hij dit heeft nalaten, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. In zoverre is klachtonderdeel A daarmee gegrond.

Is de koopovereenkomst ontbonden?

- 4.11 Klager lijkt zich op het standpunt te stellen dat de aspirant-kopers het beroep op het financieringsvoorbehoud niet aan de Makelaar, maar rechtstreeks aan hem hadden moeten sturen. Doordat de aspirant-kopers dat hebben nagelaten is volgens klager de koopovereenkomst niet ontbonden.

4.12 De Centrale Raad van Toezicht volgt klager hierin niet. Allereerst is in de koopovereenkomst niet opgenomen dat het inroepen van het financieringsvoorbehoud alleen en rechtstreeks aan klager als verkoper moet worden gedaan. Ten tweede behartigde de Makelaar de belangen van klager en had de Makelaar namens klager contact met de aspirant-kopers en hun (en klager zijn) Financieel Adviseur. In dit licht is begrijpelijk dat de aspirant-kopers de mededeling dat het financieringsvoorbehoud werd ingeroepen aan de Makelaar hebben gezonden. Klager is ook binnen de gestelde termijn hiermee bekend geraakt door het telefonisch onderhoud met de Makelaar. Ook met zijn Financieel Adviseur – die tevens de financieel adviseur was van de aspirant-kopers – is klager over de situatie geïnformeerd. Onder deze omstandigheden mocht de Makelaar het ervoor houden dat de koopovereenkomst met het inroepen van het financieringsvoorbehoud van rechtswege was ontbonden.

Kon klager vanaf 1 september 2020 nog aanspraak maken op een boetebeding in de koopovereenkomst met de aspirant-kopers?

4.13 Hiervoor is geoordeeld dat de aspirant-kopers op 31 augustus 2020 tijdig en rechtsgeldig een beroep op het financieringsvoorbehoud dat is opgenomen in de met klager gesloten koopovereenkomst hebben gedaan. Het gevolg daarvan was dat de Makelaar ervanuit mocht gaan dat de koopovereenkomst was ontbonden en klager derhalve vanaf 1 september 2020 geen aanspraak meer kon maken op het boetebeding in de (ontbonden) koopovereenkomst.

Klachtonderdelen B en C

4.14 Klager heeft in hoger beroep niet gemotiveerd waarom de motivering en de beslissing van de Raad van Toezicht op de klachtonderdelen B en C onjuist zijn. Klager volstaat met een simpele handhaving van zijn stellingen bij de Raad van Toezicht. Dat is onvoldoende. De Centrale Raad van Toezicht ziet geen aanleiding deze klachtonderdelen ambtshalve te beoordelen.

4.15 Dit betekent dat het beroep tegen de klachtonderdelen B en C faalt.

5. **Slotsom**

5.1 De Raad van Toezicht heeft de klacht van klager deels ten onrechte ongegrond verklaard. Het hoger beroep van klager slaagt dan ook gedeeltelijk.

5.2 In de omstandigheden van het geval ziet de Centrale Raad van Toezicht aanleiding om geen maatregel aan het Makelaarskantoor en/of de Makelaar op te leggen. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Het tuchtrechtelijk verwijt is dat de Makelaar de e-mail van de aspirant-kopers waarbij het financieringsvoorbehoud werd ingeroepen aan klager had moeten doorsturen. Bij de weging van dit verwijt weegt mee dat de Makelaar klager nagenoeg meteen telefonisch over het beroep op het financieringsvoorbehoud heeft geïnformeerd. Vaststaat dat het beroep tijdig is gedaan en dat klager als gevolg daarvan geen beroep meer toekwam op het boetebeding uit de koopovereenkomst. Voorts weegt mee dat de voor klager (eventuele) nadelige financiële gevolgen van het inroepen van het financieringsvoorbehoud door de aspirant-kopers niet het gevolg is van de tuchtrechtelijke nalatigheid van de Makelaar. Onder deze omstandigheden

ziet de Centrale Raad van Toezicht af van het opleggen van een straf aan de Makelaar en/of het Makelaarskantoor.

- 5.3 Deze omstandigheden brengen ook mee dat de Makelaar en/of het Makelaarskantoor niet zal worden belast met de kosten van de behandeling van de klacht bij de Raad van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht.
- 5.4 Doordat de klacht gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, zal de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden opgedragen het door klager betaalde klachtgeld en beroepsgeld terug te betalen.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 Vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Noord van 31 oktober 2022;

En opnieuw rechtdoende:

- 6.2 Verklaart klachtonderdeel A gegrond zonder oplegging van een straf;
- 6.3 Bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen zes weken na heden het door klager betaalde klachtgeld van € 100,- (voor de procedure bij de Raad van Toezicht) en beroepsgeld van € 200,- (voor de procedure bij de Centrale Raad van Toezicht) aan klager moet worden terugbetaald.
- 6.4 Verwerpt het beroep voor het overige.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. P. van der Kolk-Nunes, J.L. Sträter, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 31 mei 2023.