



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

22030 RvT Noord

Belangenbehartiging opdrachtgever. Ontbindende voorwaarden. Financieringsvoorbehoud.

Klager had beklaagde ingeschakeld om zijn woning te verkopen. Er wordt een koper gevonden en er wordt een koopovereenkomst gesloten met daarin een financieringsvoorbehoud. Beklaagde mailt klager op enig moment dat hij van de financieel adviseur van de kopers heeft vernomen dat de hypotheek van kopers rond is en dat er uit de bouwkundige keuring geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen. Later blijkt dat de financiering toch niet rond is en doen de kopers een - tijdig - beroep op het financieringsvoorbehoud. Vervolgens wordt de woning alsnog verkocht aan een andere koper. In deze procedure klaagt klager over het feit dat beklaagde hem bericht heeft dat de koop rond was terwijl dit later niet zo bleek te zijn. Ook meent klager dat beklaagde hem hierover beter had moeten voorlichten en adviseren. Tot slot is klager van oordeel dat de woning uiteindelijk voor een te laag bedrag verkocht is. De Raad verklaart alle klachtonderdelen ongegrond.

NVM Noord 110

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 [J.],

wonende te [woonplaats],

klager,

bijgestaan door mr. R.A. Nienhuis, gemachtigde,

tegen

de heer [H.] en

de onderneming **[B.]**, lid van de vereniging,

kantoorhoudende te [woonplaats]

de makelaar,

bijgestaan door mr. J.A. Kopp, advocaat te Utrecht,



1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft per mail met bijlagen van 17 mei 2022 aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Raad van Toezicht Noord van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen op 2 juni 2022.
- 1.2. Bij brief met bijlagen van 7 juli 2022 heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 18 oktober 2022 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
 - de heer [J.], klager;
 - mr. R.A. Nienhuis, gemachtigde van klager;
 - de heer [K.], de makelaar.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. De Raad gaat uit van de volgende feiten.
- 2.2. Klager was eigenaar van de woning aan [adres] en heeft de makelaar ingeschakeld om deze woning te verkopen. Het betreft een bungalow op het "[Bungalowpark S.]".
- 2.3. Op 29 juni 2020 heeft de makelaar een vrijblijvende opname gemaakt van de woning van klager. De makelaar heeft klager toen geïnformeerd dat de waarde van de woning tussen de € 185.000 en € 190.000 lag. De makelaar adviseerde klager een vraagprijs te hanteren ter hoogte van € 199.500. De makelaar heeft klager tevens geïnformeerd dat de bestemming nog steeds "recreatie" was en dat dit de financierbaarheid voor eventuele kopers kon bemoeilijken.
- 2.4. Op 6 augustus 2020 is er een koopovereenkomst gesloten tussen klager en kopers ([A.]). De overeengekomen koopprijs bedroeg € 195.000. In de koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen met betrekking tot de financiering. Het betreffende beding (artikel 15.1 sub a koopovereenkomst) luidt als volgt:

Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op 31 augustus 2020 koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € 180.000,00 geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan de normaal geldende, of een rentepercentage niet hoger dan de huidige geldende, bij de volgende hypotheekvorm: door koper aan te geven hypotheekvorm, tegen de thans geldende marktrente. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

- 2.5. Op 17 augustus 2020 heeft de makelaar aan klager een email gestuurd met de volgende inhoud:

Bij deze wil ik u meedelen dat uw woning aan [adres] definitief verkocht is aan de heer en mevrouw [A.].

De hypotheekaanvraag van de kopers is goedgekeurd en volgens het rapport van de bouwtechnische keuring waren er geen bijzonderheden.

Op grond hiervan kunnen kopers geen beroep meer doen op ontbindende voorwaarden.

Dus de geplande overdracht van 14 september 2020 zal doorgaan bij Lexis notarissen te Zuidwolde.



- 2.6. Op 27 augustus 2020 heeft de financieel adviseur van klager contact opgenomen met zijn contactpersoon bij ING Bank omdat hij had vernomen dat de woning niet meer gefinancierd kon worden.
- 2.7. Op 31 augustus 2020 hebben kopers de makelaar per telefoon en per email bericht dat zij geen bindende aanbieding voor een hypotheek hebben ontvangen en dat zij om die reden genoodzaakt zijn een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde met betrekking tot de financiering.
- 2.8. De makelaar heeft - naar eigen zeggen - dezelfde dag klager hiervan telefonisch op de hoogte gebracht, waarbij in gezamenlijk overleg is besloten om nog even af te wachten of de kopers de financiering alsnog rond konden krijgen. Dat is de kopers niet gelukt, waarna in gezamenlijk overleg half september 2020 is besloten om de woning weer op Funda te plaatsen. Klager betwist dat de makelaar hem op 31 augustus 2020 heeft ingelicht over het beroep op het financieringsvoorbehoud en dat hij er pas over werd geïnformeerd door een telefoontje van de notaris op 11 september 2020. Uit het door de makelaar overgelegde whatsapp verkeer blijkt echter dat de financieel adviseur klager op 31 augustus 2020 op de hoogte heeft gesteld van het beroep op het financieringsvoorbehoud. De Raad stelt aldus vast dat klager op 31 augustus 2020 op de hoogte was van het beroep op het financieringsvoorbehoud.
- 2.9. De woning is in gezamenlijk overleg, conform het eerdere advies van de makelaar, opnieuw in de markt gezet met een vraagprijs van € 199.500. Op 30 september 2020 is de woning opnieuw verkocht voor dezelfde koopprijs (€ 195.000). Op 13 november 2020 heeft de overdracht plaatsgevonden.
3. De klacht:
 - 3.1. De klacht van klager valt uiteen in de volgende onderdelen:

Klachtonderdeel A: de makelaar heeft onjuist gehandeld met betrekking tot het beroep van kopers op het financieringsvoorbehoud. Zo heeft de makelaar 1) ten onrechte bevestigd dat de koop definitief was; 2) ten onrechte het beroep op de ontbindende voorwaarde geaccepteerd; 3) heeft de makelaar klager verkeerd voorgelicht; en 4) had de makelaar klager moeten wijzen op de mogelijkheden met betrekking tot het boetebeding.

Klachtonderdeel B: de makelaar heeft onjuist gehandeld met betrekking tot de verkoop van de woning nadat de eerste kopers definitief afhaakten. Zo heeft de makelaar klager bewogen akkoord te gaan met een lager (achteraf niet realistisch gebleken) bod op de woning en heeft de makelaar klager verkeerd voorgelicht.

Klachtonderdeel C: de makelaar reageert niet (tijdig) op de klachten van klager en neemt deze niet serieus.
4. Het verweer:
 - 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
 - 4.2. De email van 17 augustus 2020 heeft de makelaar verzonden nadat hij de bevestiging van de financieel adviseur van de kopers had ontvangen dat de financiering was toegekend. Achteraf bleek dat onjuist, althans bleek dat nog geen sprake was van een bindend aanbod. De



makelaar is afgegaan op de informatie van de financieel adviseur, hij kon dat niet zelf controleren. De bevestiging dat de koop definitief was, was daarmee dus onterecht, maar dat kan de makelaar niet verweten worden.

- 4.3. Op 31 augustus 2020 is door kopers per email een beroep gedaan op het financieringsvoorbehoud. Het beroep was volgens de koopovereenkomst tijdig gedaan, zodat het beroep op het financieringsvoorbehoud tot ontbinding van de koopovereenkomst heeft geleid. De email van 17 augustus 2020 (van de makelaar aan klager, zijn opdrachtgever) doet daaraan niets af. De makelaar heeft dus niet ten onrechte het beroep op het financieringsvoorbehoud geaccepteerd en er is ook geen sprake van verkeerde voorlichting op dit punt.
- 4.4. De makelaar heeft klager dezelfde dag nog telefonisch ingelicht over het beroep op het financieringsvoorbehoud. In overleg is toen besloten om nog even af te wachten of de kopers de financiering alsnog rond konden krijgen. Dat is helaas niet gelukt en daarna is de woning in gezamenlijk overleg weer op Funda geplaatst.
- 4.5. Er is dus geen sprake van verkeerde voorlichting. De makelaar heeft klager zowel inhoudelijk juist als tijdig voorgelicht.
- 4.6. Ten aanzien van de mogelijkheden met betrekking tot het boetebeding geldt dat de makelaar klager hierover niet hoefde voor te lichten, omdat het financieringsvoorbehoud tijdig en juist is ingeroepen, zodat klager geen recht had op een boete.
- 4.7. De woning is tot drie keer toe verkocht voor een koopprijs van € 195.000. Dit was een goede prijs, want deze prijs lag boven de getaxeerde waarde van € 185.000 - € 190.000. Daar komt bij dat nooit eerder een woning (zonder verdieping) op het park voor een hogere prijs is verkocht. Het is voor de makelaar niet duidelijk op basis waarvan klager meent dat sprake is van een te lage opbrengst.
- 4.8. De makelaar heeft de klacht van klager serieus genomen en daarop ook steeds gereageerd. Mogelijk is niet steeds direct gereageerd, maar dat komt omdat een reactie op een klacht aandacht en tijd vraagt.
5. Beoordeling van het geschil:
 - 5.1. Het makelaarskantoor [B.] is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 04 Drenthe. De makelaar staat ingeschreven als NVM makelaar verbonden aan voornoemd makelaarskantoor. De Raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
 - 5.2. Klachtonderdeel A: Hoewel achteraf moet worden vastgesteld dat de inhoud van de email van de makelaar van 17 augustus 2020 onjuist was, immers er was nog geen *bindend* aanbod tot financiering, levert dit geen tuchtrechtelijk verwijt aan de makelaar op. De makelaar is bij het opstellen van de email afgegaan op de informatie die hij kreeg van de financieel adviseur van de kopers, die tevens de financieel adviseur van klager was, en mocht daar ook op afgaan. De financieel adviseur heeft de makelaar gemeld dat de financiering rond was. De makelaar kon niet zelf controleren of het juist was, omdat hij zelf geen inzage heeft in het financieringstraject van kopers.



- 5.3. De mail van de makelaar berust dus op een misverstand. Wat daar ook van zij, de mail van de makelaar aan klager (zijn opdrachtgever) ontnemt niet de werking aan het tussen kopers en kopers overeengekomen financieringsvoorbehoud.
- 5.4. De makelaar heeft het ook niet in zijn macht om de ontbinding van de koopovereenkomst te voorkomen door het wel/niet accepteren van een beroep op het financieringsvoorbehoud. Indien het financieringsvoorbehoud terecht wordt ingeroepen, wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden. Immers: een ontbindende voorwaarde doet de verbintenis met het plaatsvinden van de gebeurtenis vervallen (artikel 6:22 BW). Van het “accepteren” van het beroep op het financieringsvoorbehoud kan de makelaar dan ook geen tuchtrechtelijk verwijt gemaakt worden.
- 5.5. Klager meent daarnaast dat de makelaar klager had moeten wijzen op de mogelijkheden met het boetebeding en de kopers in gebreke had moeten stellen. De Raad volgt klager hierin niet. Het beroep op het financieringsvoorbehoud is tijdig gedaan, zodat er geen reden voor de makelaar was om klager op het boetebeding te wijzen en/of een ingebrekestelling te versturen aan de kopers. Er is de Raad niet gebleken van verkeerde voorlichting op dit punt, noch op de andere punten.
- 5.6. Klachtonderdeel A is daarmee ongegrond.
- 5.7. Klachtonderdeel B: De makelaar heeft de waarde van de woning bij aanvang van de opdracht geschat op € 185.000 - € 190.000 en klager op die basis geadviseerd een vraagprijs van € 199.500 te hanteren. Vervolgens is de woning opnieuw voor dezelfde prijs (€ 195.000) verkocht aan een nieuwe koper.
- 5.8. In de eerste plaats is dus geen sprake van een lager bod, nu dezelfde koopprijs is overeengekomen. In de tweede plaats is door klager niet onderbouwd waarom deze prijs onrealistisch zou zijn. Hoe en waarom de makelaar klager op dit punt verkeerd heeft voorgelicht is evenmin onderbouwd. Klachtonderdeel B is daarmee ongegrond.
- 5.9. Klachtonderdeel C: Uit de bijlagen bij de klacht van klager blijkt dat steeds is gereageerd door de makelaar, dan wel diens verzekeraar of advocaat. In deze reacties wordt de klacht steeds inhoudelijk besproken en wordt onderbouwd waarom men het niet eens is met de klacht. De Raad volgt klager dus ook niet in zijn oordeel dat de makelaar niet of niet tijdig reageert op zijn klacht. Het enkele feit dat door klager eenzijdig gestelde deadlines niet zijn gehaald maakt dat niet anders.
6. Uitspraak:
- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit:
mr. W.J.B. Cornelissen, plaatsvervangend voorzitter, dhr. C.A. Voogd, makelaar senior lid NVM en
mr. M. Poelsema/lid, secretaris.