



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-19 RvT Amsterdam

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Voorlichting/belangen niet-opdrachtgever. Eenzijdige aanpassing van de leveringsdatum. Doorsturen koopakte zonder controle.

Klaagster heeft via haar makelaar een woning verkocht. Beklaagde trad daarbij op als makelaar van de koper. Nadat klaagster de concept-koopakte had ondertekend heeft beklagde de akte aan de kopers voorgelegd. Toen klaagster de door de kopers ondertekende akte van beklagde retour ontving, bleek dat de kopers – zonder overleg – de leveringsdatum hadden gewijzigd. Klaagster verwijt beklagde deze gang van zaken.

De Raad verklaart de klacht gegrond. Door de akte niet te controleren alvorens die aan klaagster althans haar makelaar te doen toekomen, heeft beklagde het aanmerkelijke risico voor lief genomen dat zich tussen partijen een geschil over de leveringsdatum zou ontwikkelen. Dat beklagde de akte niet heeft gecontroleerd met het oog op spoed doet daar niet aan af.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

RvT 18/19

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 10 juli 2019 van [A B.V.], gevestigd te H., hierna te noemen “klaagster”. Bij de klacht waren zes bijlagen gevoegd. De klacht is ingediend tegen de heer [X], hierna te noemen “beklaagde”, werkzaam bij [makelaarskantoor Y], gevestigd te H., lid van de Vereniging.

Op de klacht is namens beklagde geantwoord door mr. [Z], werkzaam bij [bedrijf W] te R., op 27 september 2019 bij welk antwoord drie producties waren gevoegd. Hierop heeft klaagster per 11 oktober 2019 gerepliceerd. Op 27 januari 2020 heeft de Raad evenals klaagster de dupliek d.d. 24 oktober 2019 ontvangen.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 28 januari 2020. Klaagster werd daarbij vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw [B]. Beklaagde was in persoon aanwezig, vergezeld door mevrouw mr. [V], eveneens werkzaam bij [bedrijf W].



DE FEITEN

Klaagster heeft de woning [adres], hierna te noemen “de woning”, op 22 maart 2019 te koop aangeboden via een verkopend makelaar, tevens lid van de Vereniging. Op 29 maart 2019 heeft beklaagde namens zijn opdrachtgevers hierop een bod uitgebracht van € 870.000,= met voorbehoud van financiering en voorbehoud bouwtechnische keuring. Klaagster heeft dit bod afgewezen. Op 2 april 2019 heeft klaagster de woning van de markt gehaald en op 24 april 2019 wederom te koop gezet. Hierbij werd een vraagprijs van € 875.000,= vermeld en “aanvaarding in overleg”. Vervolgens heeft beklaagde op 30 april 2019 per Whatsapp het volgende bod gedaan:

- € 875.000,=
- *Onvoorwaardelijk levering*
- *Btk voor 3 dagen bedenktijd (we proberen keuring en tekenen nog deze week)*
- *Leveren uiterlijk 31 mei of 10 juni*
- *Overdrachtbelasting belasting voordeel verkoper*

Na de bouwkundige keuring van de woning heeft de makelaar van klaagster het concept van de koopakte opgesteld met daarin 31 mei 2019 als leveringsdatum opgenomen. Die concept-akte is ondertekend door klaagster en op 8 mei 2019 aan beklaagde overhandigd. Op 15 mei 2019 heeft beklaagde de tevens door de kopers ontvangen koopakte terugontvangen waarin met de hand de leveringsdatum was gewijzigd naar 10 juli 2019. Beklaagde heeft die akte dezelfde dag nog doen bezorgen bij de makelaar van klaagster.

Tegen de wijziging in de koopakte heeft de makelaar van klaagster bezwaar gemaakt in een e-mail aan beklaagde. Beklaagde heeft op 16 mei 2019 een e-mail naar de makelaar van klaagster gestuurd waarin onder meer het volgende is opgenomen:

‘De communicatie en definitieve afspraken zijn niet optimaal geweest en dat hadden wij beide duidelijker moeten aanpakken. 31 mei is niet haalbaar voor mijn kopers, aangezien zij momenteel midden in het verkoopproces zitten van de huidige woning en tevens is de aankoopsom niet beschikbaar de 31^e.

Kopers waren in de veronderstelling dat het voordeel verkopers (overdrachtsbelasting voor 15 juli) en de afname voor de 15^e juli van belang was vandaar de wijziging.’

Op 20 mei 2019 hebben kopers en verkopers een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin is opgenomen:

‘Partijen waren overeengekomen dat de leveringsakte uiterlijk op 31 mei 2019 zou worden gepasseerd.’



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

‘(...) aangezien beide partijen geen belang hebben bij ontbinding van de koopovereenkomst heeft verkoper na overleg alsnog ingestemd met een uitstel van de levering tot 11 juni 2019 (...)’

Klaagster heeft de woning op 11 juni 2019 aan de kopers geleverd.

DE KLACHT

Klager heeft als klacht tegen beklaagde ingediend dat beklaagde met klaagster een koopovereenkomst met een afneemdatum is overeengekomen die vervolgens eenzijdig door de opdrachtgevers van beklaagde is aangepast.

Op grond hiervan meent klaagster dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Klaagster heeft naar voren gebracht dat zij in onderhandeling is gegaan via haar makelaar waarbij zij een lagere verwachte verkoopopbrengst heeft geaccepteerd zonder voorbehouden en een snelle afneemdatum, te weten 31 mei 2019. Het concept van de koopakte is vervolgens aangevuld met garanties op verzoek van de koper en daarna goedgekeurd zonder iets over de opleverdatum te vermelden. Nadat klaagster die akte had ondertekend, en via beklaagde aan de kopers was voorgelegd, is herhaaldelijk aan beklaagde verzocht om de door beide partijen ondertekende akte retour te ontvangen. Toen dat eindelijk er van kwam, bleek de opleveringsdatum eenzijdig en met de hand veranderd naar een latere datum, te weten 10 juli 2019. Inmiddels was er behoorlijk wat tijd overheen gegaan en kon klaagster, zo meende zij, niet meer onder de koopovereenkomst uit. De advocaat van klaagster heeft ervoor zorg gedragen dat er een vaststellingsovereenkomst werd getekend tussen klaagster en de kopers waarbij de leveringsdatum op 11 juni 2019 werd bepaald. Klaagster heeft het gevoel dat er een spel is gespeeld. Beklaagde heeft in eerste instantie laten weten zich niet te herkennen in de gebeurtenissen waarmee hij ook niet zijn schuld erkent. Uiteindelijk heeft beklaagde wel zijn excuses aangeboden maar niet dan nadat klaagster een klacht had ingediend. Klaagster is van mening dat als er echt geen fouten waren gemaakt door beklaagde de vaststellingsovereenkomst met boeteclausule ook niet door de kopers was getekend.



Beklaagde heeft naar voren gebracht dat, nadat het eerste bod op de woning was afgewezen, zijn opdrachtgevers geïnteresseerd bleven en hem hebben verzocht een eindvoorstel te doen van € 875.000,= zonder voorbehoud van financiering. Op 30 april 2019 heeft beklaagde contact gezocht met de makelaar van klaagster maar omdat die niet telefonisch bereikbaar was, heeft beklaagde het eindvoorstel per WhatsApp van 30 april 2019 overgebracht. Diezelfde dag nam een andere medewerker van de makelaar van klaagster telefonisch contact op met beklaagde. Die liet weten dat de koopprijs akkoord was. In dat telefoongesprek is ook de overdrachtsdatum aan de orde gekomen. Daarbij gaf de makelaar van klaagster te kennen dat overdracht vóór 15 juli 2019 voor de verkoopster belangrijk was om fiscale redenen. Een concrete leveringsdatum is toen niet afgesproken. Door grote drukte kon de bouwkundige keuring niet eerder worden gepland dan op 8 mei 2019. Op 10 mei 2019 hebben de opdrachtgevers van beklaagde de reeds door klaagster ondertekende koopakte eveneens ondertekend waarna die op 15 mei 2019 aan het kantoor van beklaagde is ontvangen. Beklaagde heeft die akte vervolgens nog dezelfde dag doen bezorgen aan het kantoor van de makelaar van klaagster. Het is juist dat in die door beide partijen ondertekende koopakte de kopers de overdrachtsdatum handmatig bleken te hebben aangepast. Beklaagde is zich van de wijziging niet bewust geweest daar hij gelet op de spoed niet in de gelegenheid was geweest de akte te controleren. In zijn reactie op de e-mail van de makelaar van klaagster heeft beklaagde direct laten weten dat zijn opdrachtgevers in de veronderstelling waren dat uitsluitend afname vóór 15 juli 2019 van belang was voor de verkopers en dat beide makelaars dit duidelijker hadden moeten afstemmen. Vervolgens heeft beklaagde naar een oplossing gezocht met het voorstel de overdracht te bepalen op 28 juni of 1 juli 2019. Naderhand hebben verkoopster en koopster afgesproken de overdracht op 11 juni 2019 te laten plaatsvinden. Beklaagde werpt verre van zich dat er “een spel is gespeeld” of zelfs “frauduleus” zou zijn gehandeld. Beklaagde was niet betrokken bij de handmatige wijziging van de leveringsdatum en er ook niet van op de hoogte. Omdat de makelaar van klaagster had gesteld dat voor haar alleen van belang was dat de levering vóór 15 juli 2019 zou plaatsvinden, heeft beklaagde gemeend dat de aanpassing geen probleem zou zijn. Dit heeft beklaagde dan ook in zijn reactie naar voren gebracht toen klaagster niet akkoord ging met levering op 10 juli 2019. Dat neemt niet weg dat beklaagde direct een oplossing heeft gezocht door als datum van overdracht 28 juni of 1 juli 2019 voor te stellen. Beklaagde vindt het vervelend hoe een en ander is verlopen en voor de miscommunicatie tussen de makelaars zijn excuses aangeboden. Van vertraging van het proces is volgens beklaagde geen sprake geweest. De bouwtechnische keuring kon door grote drukte op de markt niet eerder plaatsvinden dan 8 mei 2019 en direct daarna heeft zijn opdrachtgever de koopakte ondertekend. Er is volgens beklaagde van een normale doorlooptijd sprake geweest. Hem kan geen vertraging van zowel het verkoopproces als de levering worden verweten. Er heeft zich hoogstens een miscommunicatie voorgedaan die dan tevens op de makelaar van klaagster is terug te voeren en die in geen geval tot een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van beklaagde kan leiden.

De Raad overweegt als volgt.



De Raad stelt vast dat door klaagster over de verkoop van haar woning met de kopers is onderhandeld via de wederzijdse makelaars, waaronder beklaagde. Het resultaat van die onderhandelingen is opgenomen in het concept van een akte waarin als leveringsdatum 31 mei 2019 stond vermeld. Onweersproken is door klaagster naar voren gebracht dat door beklaagde als reactie op dat concept om nadere garanties voor de kopers is verzocht. Hierin is door klaagster bewilligd en die garanties zijn dan ook in het concept verwerkt. Daarbij is door beklaagde geen opmerking met betrekking tot de leveringsdatum gemaakt. Hierin ziet de Raad de bevestiging dat tussen partijen als leveringsdatum 31 mei 2019 was afgesproken.

De Raad begrijpt van beklaagde dat de wijziging in de akte van de leveringsdatum door zijn opdrachtgevers was doorgevoerd en hij daarin niet door hen is gekend. Het betrof hier evenwel een eenzijdige wijziging van een niet-onbelangrijk onderdeel van de gemaakte afspraken. Door de akte niet te controleren alvorens die aan klaagster althans haar makelaar te doen toekomen, heeft beklaagde het aanmerkelijke risico voor lief genomen dat zich tussen de betrokken partijen een geschil over de leveringsdatum zou ontwikkelen. Dat geschil heeft zich feitelijk ook voorgedaan waarna die partijen dat in een vaststellingsovereenkomst hebben beëindigd.

Een dergelijke handelwijze is in strijd met het bepaalde in Regel 1 van de Erecode waarin onder meer is opgenomen dat de makelaar in zijn communicatie waakt voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. Dat beklaagde de akte niet heeft gecontroleerd met het oog op de spoed maakt dit niet anders.

De klacht is derhalve **gegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klaagster inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. Gelet op de gegrondheid van de klacht is in beginsel een maatregel geboden.

De Raad overweegt dat bij gegrondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op zijn plaats is. De Raad stelt vast dat beklaagde geen tuchtrechtelijk relevant verleden heeft maar komt niet tot de conclusie dat tegen deze achtergrond van een maatregel kan worden



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

afgezien. Gelet op het belang van de functie van de makelaar in het maatschappelijk verkeer legt de Raad beklagde de maatregel op van **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat beklagde **een bedrag van € 2.675,= en het bedrag aan BTW van 21% hierover derhalve € 561,75, in totaal € 3.236,75** dient te voldoen. Hiertoe volgt een factuur aan beklagde van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, T. Heijmeijer en Mr. R. Vos, op februari 2020.

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.