

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Ontvankelijkheid. Schadevergoeding. Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht. Ontbreken van schriftelijke toelichting bij koopovereenkomst.

Klagers hebben een huis gekocht. Beklaagde trad daarbij op als verkopend makelaar. In de koopovereenkomst was t.b.v. de verkoper een ontbindende voorwaarde opgenomen. Beklaagde heeft namens de verkoper een beroep op deze voorwaarde gedaan waardoor de verkoop alsnog niet is doorgegaan. Klagers verwijten beklagde dat hij heeft verzuimd om hen de schriftelijke toelichting op de koopovereenkomst te verstrekken. Ook verder zou beklagde geen dan wel onvoldoende toelichting op de overeenkomst hebben verstrekt.

De Raad stelt vast dat de klacht mede gericht is op de verkrijging van schadevergoeding. De Raad is niet bevoegd daarover te oordelen. Een dergelijk oordeel is van civielrechtelijke aard en is voorbehouden aan de gewone rechter. De Raad overweegt voorts dat beklagde heeft erkend geen schriftelijke toelichting op de getekende overeenkomst te hebben verstrekt. De overeenkomst werd opgesteld volgens het NVM-model en de toelichting vormt een onderdeel van deze overeenkomst. Beklaagde had daarom aanstonds en geheel eigener beweging aan klager ook de in de overeenkomst genoemde 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument' moeten verstrekken en de klacht is in zoverre gegrond. Het feit dat geen schriftelijke toelichting werd verstrekt impliceert echter op zichzelf nog niet dat het onbegrip van klager over de (reikwijdte) van de in de overeenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde ook aan beklagde te verwijten valt. Immers als klager al niet helemaal wist/begreep wat hij tekende dan had het uiteraard op zijn weg gelegen om vóór de ondertekening eerst zélf informatie c.q. antwoord op zijn eventuele vragen te krijgen. Klager heeft erkend dat hij de overeenkomst zonder meer heeft geaccepteerd/getekend en dat komt voor zijn eigen risico en valt beklagde niet te verwijten.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

(Zaaknummer: [...])

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **V.**

wonende aan het adres:

[....]

klager

Tegen:

De heer **[X]** h.o.d.n. **[Makelaarskantoor X]**

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[....]

beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de afdeling NVM Consumentenvoorlichting gezonden e-mail van 27 oktober 2017 met bijlagen en daaropvolgend klachtformulier van 28 november 2017 heeft de heer V. , hierna verder te noemen: "klager", een klacht ingediend tegen de heer [X], die als NVM-makelaar handelt onder de naam [makelaarskantoor X], hierna verder te noemen: "beklaagde" .
- 1.2. De afdeling NVM Consumentenvoorlichting heeft het klachtdossier conform door klager bij "Klachtformulier" d.d. 28 november 2017 gedaan verzoek doorgezonden aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 19 februari 2018 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Op verzoek van de Raad heeft klager bij e-mail van 28 maart 2018 nadere stukken ingediend.
- 1.4. Beklaagde heeft bij e-mail van 4 juni 2018 een verweerschrift ingediend.

- 1.5. De Raad heeft de klacht op donderdag 7 juni 2018 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brief van 29 maart 2018 opgeroepen. Klager is ter zitting verschenen, heeft gereageerd op vragen van de Raad en zijn klacht nader mondeling toegelicht. Beklaagde heeft de Raad bij e-mail van 1 juni 2018 te kennen gegeven niet ter zitting te zullen verschijnen.
- 1.6. Naar aanleiding van de zitting heeft de Raad bij e-mails van 13 juni 2018 zowel aan beklagde als aan klager nadere informatie c.q. stukken opgevraagd, die klager en beklagde respectievelijk bij e-mails van 14 juni en 6 juli 2018 hebben gegeven.
- 1.7. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door klager ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. het door de afdeling NVM Consumentenvoorlichting samengesteld, door de secretaris van de Raad "geschoond" en geordend klachtdossier met onder meer de klachtmail van 27 oktober 2018 en het klachtformulier van 28 november 2018 .
 2. de door klager bij e-mail van 28 maart 2018 toegezonden (3) stukken;
 3. het door beklagde bij e-mail van 4 juni 2018 ingediende verweerschrift.
 4. De ter zitting door klager overgelegde pleitnotitie;
 5. De respectievelijk van klager op 14 juni en van beklagde op 6 juli 2018 ontvangen e-mails met bijlagen.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Beklaagde trad namens en in opdracht van de heer B. en mevrouw E. op als verkopend makelaar van het perceel/pand aan de [adres], kadastraal bekend gem. H., sectie [..] nr. [....].
- 2.3. Dat perceel/pand werd blijkens een eind juni door de heer en mevrouw B. en begin juli 2017 door de heer en mevrouw V. ondertekende overeenkomst aan laatstgenoemden verkocht.

- 2.4. De (ver)koopovereenkomst werd in augustus 2017 door beklaagde namens de verkopers B. ontbonden.
- 2.5. Klager stelt diens gevolge schade te hebben geleden, waarvoor klager de beklaagde makelaar aansprakelijk houdt en hem bij brief van 10 oktober 2017 ook aansprakelijk heeft gesteld.

3. De klacht

- 3.1. Blijkens zijn aan de afdeling NVM Consumentenvoorlichting gezonden klachtmail van 27 oktober 2017 trekt klager in twijfel of verkopers B. de koopovereenkomst konden/mochten ontbinden en heeft klager in dat kader concreet de navolgende klacht geformuleerd:
“Wij stellen ons op het standpunt dat de makelaar zeer onzorgvuldig heeft gehandeld en zijn verantwoordelijkheid voor verstrekken van correcte informatie geven aan de potentie verkopers niet heeft genomen. Dus zowel procedureel als inhoudelijk is de makelaar significant tekortgeschoten.”
- 3.2. Tijdens de zitting op 7 juni 2018 heeft klager ter aanvulling van zijn klacht nog gesteld dat beklaagde überhaupt niet had mogen meewerken aan een verkoop onder de in de overeenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde omdat beklaagde volgens klager van meet af aan wist, althans had kunnen weten dat de hypotheekbank van verkopers B., althans NHG niet zou instemmen met kwijtschelding van enige restschuld.

4. Het verweer

- 4.1. Blijkens de door klager bij zijn klacht in kopie overgelegde mails tussen partijen over de periode 29 augustus tot en met 24 oktober 2017, komt het verweer van beklaagde er, kort samengevat en zakelijk weergegeven, op neer dat in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde was opgenomen waar zijn opdrachtgevers zich op konden en mochten beroepen.
- 4.2. In zijn verweerschrift stelt beklaagde vervolgens nog expliciet, kort en zakelijk weergegeven i.) dat de koopovereenkomst is opgesteld “..conform standaard NVM-model” ;

- ii.) dat klager bekend was met het “..NHG-traject” en de in dat kader in de koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde;
- iii.) dat klager daarover zowel door de verkopers, de heer en mevrouw B., als door beklaagde zelf voortdurend is geïnformeerd.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad constateert allereerst dat de klacht mede betrekking heeft op volgens klager door hem als gevolg van het handelen van beklaagde geleden schade. Blijkens de klachtmail en aan de Raad overgelegde stukken is de klacht ook (mede) gericht op vergoeding van die schade.
- 5.2. De vraag of er schade is geleden en al dan niet behoort te worden vergoed, is echter niet van tuchtrechtelijke, maar van civielrechtelijke aard. Op grond van de wet is dan ook niet de Raad, maar de gewone rechter bevoegd om daarover te oordelen.
- 5.3. De klacht is daarom niet-ontvankelijk, voor zover die gericht is op het verkrijgen van een oordeel over enige mogelijk door klager geleden schade c.q een veroordeling van beklaagde tot betaling van schadevergoeding.
- 5.4. De klacht is echter wél ontvankelijk voor zover die betrekking heeft op het feit dat, zoals klager stelt, “.....de makelaar zeer onzorgvuldig heeft gehandeld en zijn verantwoordelijkheid voor verstrekken van correcte informatie.....niet heeft genomen.”, waarmee klager naar de Raad uit zijn mondelinge toelichting begrijpt met name klaagt over het feit
 - a. dat hem bij de door beklaagde ter ondertekening aangeleverde koopovereenkomst geen exemplaar van de schriftelijke toelichting op de overeenkomst en ook verder géén, althans onvoldoende toelichting op de koopovereenkomst en de daarin opgenomen ontbindende voorwaarde is verstrekt;
 - b. dat beklaagde überhaupt niet had mogen meewerken aan een verkoop onder de in de overeenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde
- 5.5. Ten aanzien van het in overweging 5.4. onder a. omschreven onderdeel van de klacht stelt de Raad allereerst vast:
 - i.) dat beklaagde bij e-mail van 9 juni 2017 positief reageerde op een door klager op het

perceel/pand [adres] gedaan bod van € 175.000,00;

ii.) dat beklaagde, na desgevraagd van klager verkregen gegevens, bij e-mail van 21 juni 2017 aan klager een concept-koopovereenkomst heeft voorgelegd;

iii.) dat beklaagde vervolgens bij e-mail van 28 juni 2017 aan klager een definitieve koopovereenkomst, gebaseerd op het “Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2017)”, heeft voorgelegd;

iv.) dat die definitieve koopovereenkomst respectievelijk op 30 juni 2017 door verkopers, de heer en mevrouw B., en op 4 juli door kopers, klager en mevrouw V., werd getekend.

5.6. Desgevraagd door de Raad heeft beklaagde in zijn e-mail van 6 juli 2018 geantwoord c.q erkend dat hij bij de door hem aan klager ter ondertekening gezonden definitieve koopovereenkomst inderdaad géén schriftelijke toelichting heeft verstrekt. Als reden daarvoor geeft beklaagde: *“Klager is niet mijn opdrachtgever”*.

5.7. De omstandigheid dat klager níet de opdrachtgever van beklaagde was, kon/kan naar het oordeel van de Raad op zichzelf inderdaad een reden zijn om beklaagde bepaalde informatie niet of slechts beperkt aan klager te hoeven verstrekken.

5.8. In het onderhavige geval gaf de omstandigheid dat klager níet de opdrachtgever van beklaagde was, naar het oordeel van de Raad echter géén valide reden om klager de (gebruikelijke) schriftelijke toelichting op de koopovereenkomst níet te verstrekken. Blijkens de overgelegde stukken werd immers door beklaagde de –later door partijen getekende- koopovereenkomst volgens het NVM-Model {d.w.z een koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2017)} opgesteld. In die overeenkomst werd zowel in de aanhef, als in artikel 19 en op pagina 9 expliciet gesteld dat de toelichting behoort tot de overeenkomst, dus een *onderdeel* van de te ondertekenen overeenkomst was/is. Daarom had beklaagde uiteraard aanstonds en geheel eigener beweging bij zijn email van 28 juni 2017 aan klager ook integraal de in de overeenkomst genoemde ‘Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument’ móeten verstrekken.

5.9. Door dat niet te doen en in zijn antwoord op vragen van de Raad onder meer te stellen: *“ ‘Toelichting koopovereenkomst’ levert in Google als eerste resultaat de complete standaard toelichting op. De informatie is eenvoudig beschikbaar”*, waaruit de Raad afleidt dat beklaagde kennelijk ook niet inziet dat hij dat had behóren te doen, heeft beklaagde naar het oordeel van de Raad dan ook niet zoals van een betrouwbaar, deskundig en kwalitatief handelend NVM-makelaar

mag worden verwacht en dus in strijd met de artikelen 1 jo 2 van de Erecode NVM gehandeld.

- 5.10. In zoverre is het eerste, in overweging 5.4. onder a. omschreven onderdeel van de klacht naar het oordeel van de Raad dan ook inzichtelijk, althans niet onbegrijpelijk en treft dat gedeelte van het in overweging 5.4. onder a. omschreven onderdeel van de klacht dus ook doel.
- 5.11. Het feit dat bij de overeenkomst geen schriftelijke toelichting werd verstrekt, impliceert echter op zichzelf nog niet dat onbegrip van klager -hetgeen naar de Raad uit de toelichting van klager begrijpt ook de essentie van dit onderdeel van de klacht is- over de overeenkomst c.q enig daarin opgenomen bepaling, in dit geval in het bijzonder de (reikwijdte van de) ontbindende voorwaarde, ook aan beklaagde valt te verwijten.
- 5.12. Immers, áls klager al niet helemaal wist/begreep wat hij tekende, dan had het uiteraard op zijn weg gelegen om vóór ondertekening eerst zélf informatie c.q antwoord op zijn eventuele vragen over de hem voorgelegde overeenkomst te krijgen. Hij had daartoe uiteraard een eigen (aankoop)-makelaar kunnen benaderen, maar óók - zoals beklaagde klager in zijn mails van 21 en 28 juni 2017 herhaald heeft aangegeven- informatie kunnen vragen aan beklaagde.
- 5.13. Op grond van de stukken en de daarop van klager ter zitting verkregen toelichting staat echter vast dat klager naar aanleiding van het hem bij email van 21 juni 2017 voorgelegde concept van de koopovereenkomst, alsóók naar aanleiding van de hem bij email van 28 juni 2017 voorgelegde definitieve koopovereenkomst aan beklaagde géén nadere stukken en ook géén informatie heeft gevraagd. Integendeel, zoals klager ter zitting heeft erkend heeft hij de overeenkomst zonder meer geaccepteerd/getekend. Dat handelen komt uiteraard geheel voor rekening en risico van klager zélf en valt beklaagde niet te verwijten.
- 5.14. Dat gedeelte van het in overweging 5.4. onder a. omschreven onderdeel van de klacht treft naar het oordeel van de Raad dan ook geen doel.
- 5.15. Ten aanzien van het tweede in overweging 5.4 onder b. omschreven onderdeel van de klacht overweegt de Raad, dat klager dat onderdeel weliswaar tijdens de zitting op 13 juni 2018 heeft aangevoerd, maar niet verder concreet heeft onderbouwd en ook niet met stukken heeft gestaafd, laat staan bewezen.

- 5.16. Daarentegen heeft beklaagde desgevraagd middels zijn e-mail van 6 juli 2018 en daarbij overgelegde stukken aangetoond, althans aannemelijk gemaakt dat op voorhand níet zonder meer duidelijk was dat de hypotheekbank van verkopers B., althans NHG niet zou instemmen met kwijtschelding van enige restschuld. Derhalve was het naar het oordeel van de Raad niet onbegrijpelijk dat beklaagde in het belang van verkopers –immers zijn opdrachtgevers!- een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst opnam.
- 5.17. De Raad komt op grond daarvan tot de slotsom dat het tweede in overweging 5.4 onder b. omschreven deel van de klacht geen doel treft.
- 5.18. Omdat de klacht gedeeltelijk gegrond is en voor zover de Raad heeft kunnen nagaan aan beklaagde niet eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, zal de Raad beklaagde de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.19. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklaagde komen. De Raad ziet geen reden om in het onderhavige geval van dat beginsel af te wijken, met dien verstande dat de Raad omdat de klacht grotendeels ongegrond wordt bevonden aanleiding ziet om de kostenveroordeling tot 50% van het gebruikelijke bedrag te beperken.
- 5.20. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement tuchtrechtspraak NVM, de statuten van de NVM en de erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. **Beslissing**

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht voor zover die gericht is op het verkrijgen van een oordeel over schadevergoeding c.q een veroordeling van beklaagde tot betaling van schadevergoeding aan klager **niet ontvankelijk**.
- 6.2. Verklaart de klacht voor het overige ontvankelijk en het eerste, in overweging 5.4. onder a. omschreven onderdeel van de klacht deels **gegrond**, doch de klacht overigens **ongegrond**.

- 6.3. Legt beklaagde de straf op van berisping.
- 6.4. Veroordeelt beklaagde om terzake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 1.325,00 , exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal beklaagde, nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur worden gestuurd, die binnen 14 dagen ná de verzenddatum op de in die factuur omschreven wijze moet worden betaald.
- 6.5. Verstaat dat ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, het klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan klager zal worden gerestitueerd.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op 1 november 2018.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklaagde tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **maandag 5 november 2018**