



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-73 RvT Noord

Informatie aan niet-opdrachtgever, inroepen ontbindende voorwaarde, vormvereisten

In de koopovereenkomst is een No Risk clause opgenomen. Beklaagde heeft als verkoopmakelaar klagers als kopers over deze clause voorgelicht en heeft voor ondertekening de koopovereenkomst artikel voor artikel doorgenomen. De tekst van de No Risk clause en de voorwaarden voor het inroepen ervan zijn helder. Desalniettemin roepen kopers de ontbindende voorwaarde van verkoop van hun eigen woning te laat in en worden zij vervolgens door de verkopers in rechte betrokken tot betaling van de contractuele boete. Die procedure eindigt in een schikking inhoudende dat kopers een deel van de contractuele boete betalen. Klagers klagen dat beklagde hen hiervoor had moeten waarschuwen. De Raad oordeelt deze klacht ongegrond. Beklaagde heeft niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld omdat hij klagers: 1) voorafgaand en bij het aangaan van de koopovereenkomst uitvoerig heeft voorgelicht over de No Risk clause; 2) de verkoopmakelaar van de eigen woning van klagers ook in het aankooptraject zijdelings betrokken was; en 3) beklagde uit de berichtgeving van klagers (voor het verstrijken van de termijn) niet hoefde af te leiden dat zij een beroep deden op de ontbindende voorwaarde.

NVM Noord 094

**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 [B.] en mevrouw [M.],

wonende te [plaats],

klagers,

tegen

de heer [L.], lid van de vereniging,

verbonden aan [Makelaardij F.],

kantoorhoudende te [plaats],



de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben per mail van 24 januari 2021 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, die door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM op 19 maart 2021 aan de Raad van Toezicht Noord (hierna: de Raad) is doorgestuurd.
- 1.2. Per mail van 12 april 2021 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 20 april 2021 van de Raad zijn verschenen:
 - de heer [B.] en mevrouw [M.] (klagers)
 - de heer [L.] (de makelaar) en diens zoon, de heer [L. jr.] (verbonden aan [Makelaardij F.] als vastgoedadviseur)
- 1.4. Partijen zijn gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. De Raad gaat uit van de volgende feiten.
- 2.2. De makelaar heeft in opdracht van de familie [H.] bemiddeld bij de verkoop van de woning aan [adres]. Klagers hebben deze woning bezichtigd en daarop een bod uitgebracht onder voorwaarden, waaronder de ontbindende voorwaarde van verkoop van de eigen woning. Klagers lieten zich bij de aankoop niet bijstaan door een makelaar. Voor de verkoop van hun woning in Duitsland hadden zij wel een (Nederlandse, bij de NVM aangesloten) makelaar ingeschakeld.
- 2.3. Na akkoord van de verkopers heeft de makelaar vervolgens de koopovereenkomst opgesteld, waarin hij de volgende No Risk clause heeft opgenomen:

15.3.1 Ontbindende voorwaarde verkoop eigen woning.

Deze overeenkomst kan op 17 december 2018 door koper worden ontbonden indien de huidige woning van de koper, gelegen [adres], voor 17 december 2018 niet definitief is verkocht.

15.3.2 NVM No-risk clause

Met inachtneming van het onder artikel 15.3.1 bepaalde zal verkoper de onderhavige onroerende zaak te koop blijven aanbieden. Deze koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien voor 17 december 2018 verkoper met een derde een koopovereenkomst tegen in zijn ogen gunstiger voorwaarden sluit. Beroep op ontbinding dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden, waarbij de koper de gelegenheid dient te worden geboden om binnen 2 werkdagen na ontvangst van deze mededeling de verkoper of diens makelaar schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te informeren dat hij de onderhavige overeenkomst onvoorwaardelijk wenst te maken (buiten beschouwing wordt gelaten de mogelijkheid tot ontbinding als gevolg van de Wet voorkeursrecht gemeenten). Indien koper de onderhavige koopovereenkomst



onvoorwaardelijk wenst te maken vervalt de in dit artikel opgenomen ontbindingsmogelijkheid voor verkoper. In het geval de mededeling van koper niet tijdig door de verkoper of diens makelaar wordt ontvangen zal deze koopovereenkomst zijn ontbonden.

- 2.4. De koopovereenkomst is op 18 oktober 2018 door de makelaar ter beoordeling aan zowel verkoper als klagers gestuurd.
- 2.5. Klagers hebben daarop hun zorgen geuit over de No Risk clause. De zorgen van klagers zagen erop dat de woning in de verkoop bleef staan en verkoper de woning dus aan een andere partij kon verkopen. Dat vonden klagers aanvankelijk te onzeker.
- 2.6. Deze zorgen en de vragen van klagers hieromtrent zijn door de makelaar en klager [M.] besproken op 29 oktober 2018 ten kantore van de makelaar. De makelaar heeft daarbij de werking van de No Risk-clausule uitgelegd. Vervolgens hebben klagers op 31 oktober 2018 ten kantore van de makelaar de koopovereenkomst ondertekend, waarbij de inhoud van de koopovereenkomst artikel voor artikel is toegelicht door de makelaar.
- 2.7. Een aantal weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst, op 23 november 2018, werd de makelaar via Whatsapp benaderd door de verkoopmakelaar van klagers met het verzoek de koopprijs van de door de makelaar aangeboden woning met € 15.000,- te verlagen. Dan konden klagers hun woning ook voor een lager bedrag verkopen, hetgeen mogelijk een uitweg zou zijn uit de impasse in de onderhandelingen met de aspirant kopers op dat moment.
- 2.8. Op 26 november 2018 hebben klagers per email aan de makelaar laten weten dat met de verkoop van hun woning tot dusver nog geen concrete vorderingen zijn gemaakt. Tevens lieten zij weten dat zij zelfs nieuwe bezichtigingen niet hebben laten doorgaan omdat het in eerste instantie leek alsof de aspirant kopers het financieel rond konden krijgen. Verder werd aangegeven door klagers dat zij hadden gevraagd om uiterlijk op 23 november 2018 duidelijkheid te verschaffen, maar dat er nog niets was vernomen en dat klagers aldus afwachtten, dat zij verder ook niets konden doen en dat ze de makelaar wilden informeren over de gang van zaken zodat deze op de hoogte zou zijn.
- 2.9. Vervolgens heeft de makelaar op 6 december 2020 telefonisch contact opgenomen met klager [M.]. In dat telefoongesprek heeft de makelaar terugkoppeling gegeven van het gesprek dat hij daarvoor met zijn opdrachtgevers had gehad over de eventuele verlaging van de koopprijs. Zijn opdrachtgevers waren bereid geweest in te stemmen met een verlaging van de koopprijs van € 7.500,-. Klager [M.] zegt in dat gesprek te hebben aangegeven dat de verkoop niet doorgaat omdat er door de aspirant kopers geen contact meer was opgenomen en er dus weer nieuwe bezichtigingen gepland zouden worden.
- 2.10. Op 10 december 2018 werd de makelaar via Whatsapp nog eens benaderd door de verkoopmakelaar van klagers met de volgende mededeling:

Dag [L.], [B.] komt straks voor overleg bij mij in het kantoor. Mogelijk dat er een akkoord kan komen maar zoals het nu lijkt moet dan zeker 15.000 van de prijs aan t hoek. Hijzelf zit al op een lagere koopsom en moet 35.000 van de prijs doen.



- 2.11. Op 21 december 2018 is door klager [B.] aan de makelaar per email bericht dat klagers hun woning niet konden verkopen en derhalve helaas moesten afzien van een aankoop van [adres]. De makelaar heeft daarop gereageerd met de mededeling dat die email geen ontbinding was zoals voorgeschreven in artikel 15 van de koopovereenkomst omdat een verzoek tot ontbinding op 17 december 2018 schriftelijk had moeten worden gedaan. De makelaar kondigde vervolgens een ingebrekestelling aan en sprak daarbij de hoop uit dat klagers alsnog voor een goede afwikkeling van de aankoop van [adres] konden zorgdragen. Klagers hebben hierop gereageerd met de mededeling dat zij al veel eerder schriftelijk te kennen hebben gegeven dat de verkoop van hun woning niet doorgaat en dat hierover ook nog telefonisch contact is geweest tussen de makelaar en klager [M.] waarbij door de makelaar is aangegeven dat hij dit ook heeft doorgegeven aan de verkopers.
- 2.12. Op 9 januari 2019 is door de makelaar een ingebrekestelling gestuurd aan klagers.
- 2.13. Klagers hebben niet voldaan aan de ingebrekestelling en uiteindelijk zijn zij door de verkopers in rechte betrokken. Tijdens deze gerechtelijke procedure zijn partijen tot een minnelijke regeling gekomen, vastgelegd in een proces verbaal d.d. 3 maart 2020, inhoudende dat klagers een bedrag van € 10.000,-- betalen aan de verkopers.
3. De klacht:
- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat de makelaar niet heeft gereageerd op hun mededeling, per mail op 26 november en op 6 december in een telefoongesprek, dat het niet lukte het huis in Duitsland tijdig te verkopen en hen niet tijdig, voor het verlopen van de termijn van de ontbindende voorwaarde, heeft gewezen op het vereiste om de ontbinding op 17 december 2018 (nogmaals) schriftelijk in te roepen.
- 3.2. Klagers vorderen een schadevergoeding ter hoogte van € 10.000,--, het bedrag dat zij op grond van de schikking hebben betaald.
4. Het verweer:
- 4.1. De makelaar voert het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar heeft zorgvuldig gehandeld door klagers in een gesprek goed uit te leggen wat de strekking en werking is van de No Risk-clausule en ook bij ondertekening nog eens alle artikelen in de koopovereenkomst te bespreken. Klagers waren derhalve op de hoogte van hoe de No Risk-clausule werkte en hoe en wanneer deze moest worden ingeroepen.
- 4.3. De makelaar heeft uit de communicatie met klagers (per email op 26 november en telefonisch op 6 december) niet begrepen dat de koop volledig van de baan was. Temeer omdat de verkoopmakelaar van klagers zich nog op 23 november 2018 en op 10 december 2018 tot de makelaar had gewend met voorstellen voor de onderhandeling.



- 4.4. Met betrekking tot de email d.d. 26 november 2018 en het telefoongesprek op 6 december 2018 waarin door klager [M.] naar die email werd verwezen, stelt de makelaar dat hij hieruit had begrepen dat de woning *nog* niet was verkocht en derhalve dat dit de tussenstand was en nog niet een definitieve vaststelling. Van die tussenstand heeft de makelaar de verkopers ook op de hoogte gebracht.
- 4.5. De makelaar heeft daaraan ter zitting nog toegevoegd dat als telefonisch een beroep op de ontbindende voorwaarde wordt gedaan, hetgeen hij dus niet uit het gesprek met mevrouw [M.] heeft begrepen, het dan zijn gewoonte is om aan te geven dat hij dat beroep schriftelijk en op de juiste datum moet ontvangen.
5. Beoordeling van het geschil:
 - 5.1. De makelaar is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 04 Drenthe. De Raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
 - 5.2. De klacht is weliswaar laat, maar nog binnen de termijn zoals voorgeschreven in artikel 14 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM ingediend.
 - 5.3. Bij de beoordeling van de klacht is de Erecode van belang. Volgens regel 1 van de Erecode dient de makelaar zich bewust te zijn van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij dient deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te oefenen en te streven naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient hij te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. Dat geldt niet alleen ten opzichte van zijn opdrachtgever, maar ook ten opzichte van andere belanghebbenden en dus ook jegens klagers.
 - 5.4. Uit het verweer van de makelaar volgt dat hij meent hieraan voldoende invulling te hebben gegeven door klagers bij het aangaan van de koopovereenkomst goed voor te lichten over onder meer de No Risk-clausule.
 - 5.5. De Raad is van oordeel dat het de makelaar had gesierd als hij, enigszins vooruitlopend op de zaken, voor 17 december 2018 de klagers (nogmaals) had gewaarschuwd over het moment en de wijze waarop een eventueel beroep op de ontbindende voorwaarde moest worden gedaan. De Raad is evenwel van oordeel dat de makelaar gelet op de omstandigheden in dit geval niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door dat niet te doen. De Raad acht daarbij de volgende omstandigheden relevant.
 - 5.6. In de eerste plaats zijn klagers door de makelaar bij het aangaan van de koopovereenkomst expliciet, naar aanleiding van vragen van klagers, geïnformeerd over de strekking en werking van de No Risk-clausule. Vervolgens heeft de makelaar de koopovereenkomst artikel voor artikel doorgenomen met klagers voorafgaand aan ondertekening. De tekst van de overeenkomst is bovendien ook duidelijk over het hoe en wanneer de ontbindende voorwaarde moet worden ingeroepen. De makelaar hoefde er dan ook niet aan te twijfelen of klagers zich bewust waren van de voorwaarden van de No Risk-clausule.
 - 5.7. In de tweede plaats geldt dat de NVM-makelaar die klagers bij de verkoop bijstond,



toch ook in enige mate betrokken was bij de aankoop en daarover contact onderhield met de makelaar. De makelaar mocht er dan ook van uit gaan dat sprake was van een zekere voorlichting vanuit de andere NVM-makelaar.

- 5.8. In de derde plaats en tot slot geldt dat uit de email d.d. 26 november 2018 niet kan worden afgeleid dat klagers de ontbindende voorwaarde invoeren. Uit deze email volgt dat de verkoop aan de aspirant kopers *nog* niet was gerealiseerd, maar dat klagers een reactie van de aspirant kopers nog afwachten en dat, als deze op korte termijn niet zou worden ontvangen, zij opnieuw bezichtigingen wilden inplannen. De Raad is van oordeel dat hierin niet valt te lezen dat klagers de ontbindende voorwaarde al wensten in te roepen. Daar komt bij dat op 26 november 2018 nog een substantiële termijn resteerde (tot 17 december 2018) waarin op klagers de inspanningsplicht rustte om hun woning te verkopen en aldus aan de voorwaarde te voldoen. Ook om die reden hoefde de makelaar het emailbericht d.d. 26 november 2018 niet op te vatten als het invoeren van de ontbindende voorwaarde.
- 5.9. Hoewel partijen over de precieze inhoud van het telefoongesprek op 6 december 2018 van mening verschillen, hoefde de makelaar dit gesprek naar het oordeel van de Raad evenmin op te vatten als een beroep op de ontbindende voorwaarde. Uit het WhatsApp-bericht d.d. 10 december 2018 van de verkoopmakelaar van klagers aan de makelaar blijkt immers dat de onderhandeling over de verkoop van de woning van klagers op dat moment nog liep.
- 5.10. De Raad is van oordeel dat voor de makelaar (voor 21 december 2018) niet duidelijk was dat de onderhandelingen met de aspirant kopers definitief waren geëindigd en dat klagers een beroep wilden doen op de ontbindende voorwaarde. Onder de genoemde omstandigheden heeft de makelaar naar het oordeel van de Raad dan ook niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld door klagers niet (nogmaals) te waarschuwen over het hoe en wanneer een beroep moet worden gedaan op de ontbindende voorwaarde.
- 5.11. De klacht is dus ongegrond. Aan het verzoek om schadevergoeding komt de Raad daarom niet toe.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord verklaart de ingediende klacht **ongegrond**.

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar senior lid NVM en mr. M. Poelsema/lid, secretaris.

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en secretaris op **(datum)** mei 2021.