

22056 RvT Amsterdam

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

Acceptatie van beroep op ontbindende voorwaarde.

Klagers verkopen via bemiddeling van een makelaarskantoor hun woning. Kopers hebben in de koopakte een financieringsclausule opgenomen waarop zij na verlenging daarvan een beroep doen. Na overleg met de makelaar wordt dit beroep geaccepteerd en wordt de woning opnieuw te koop gezet en ook verkocht. De klacht van klagers dat zij nimmer instemden met genoemd beroep en daarvan pas later kennis namen, acht de raad van toezicht onwaarschijnlijk. Klagers wisten dat het pand direct opnieuw te koop werd gezet en sloten ook een nieuwe koopovereenkomst.

21/22 DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van mevrouw **A. B.** en de heer **S.L. W.** (hierna te noemen: klagers), gericht tegen mevrouw **T. L.**, aangeslotene bij de Vereniging, en de besloten vennootschap **L Vastgoed B.V.**, lid van de Vereniging, (hierna gezamenlijk te noemen beklagden, dan wel respectievelijk beklagde sub 1 en beklagde sub 2).

De klacht is door klagers ingediend bij klachtformulier d.d. 10 oktober 2022 met 8 bijlagen. Namens beklagden is op de klacht gereageerd door mevrouw mr. M.D. Meerkerk-van den Boogaard, advocaat te Rotterdam, bij verweerschrift van 16 januari 2023, voorzien van 9 bijlagen. Het standpunt van klagers is nader uiteen gezet door hun gemachtigde, de heer J.P. S., bij schrijven d.d. 3 maart 2023 voorzien van bijlage X, waarna mr. Meerkerk-van den Boogaard voornoemd namens beklagden nog heeft gereageerd bij conclusie van dupliek van 18 april 2023, voorzien van bijlage 10.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 10 juli 2023 zijn klagers niet verschenen. Namens hen is verschenen de heer J.P. S. voornoemd. Deze heeft bezwaar gemaakt tegen de door beklagden te laat ingediende conclusie van dupliek. De voorzitter heeft de heer S vervolgens gevraagd of hij de conclusie van dupliek gelet op het tijdstip waarop deze is genomen wel met klagers heeft kunnen bespreken, hetgeen het geval is geweest. Overigens heeft de voorzitter toegelicht dat ter zitting nog aanvullend verweer gevoerd kan worden, zodat bij weigering van de conclusie, beklagden in theorie de

conclusie zouden kunnen voorlezen, hetgeen tot een onpraktische situatie zou leiden. De voorzitter heeft de heer S gevraagd of de mondelinge behandeling kon worden voortgezet, waarop de heer S uiteindelijk bevestigend heeft geantwoord. Beklaagde sub 1 is in persoon verschenen, alsmede de heer R. Z. namens beklagde sub 2. Beklaagden werden ter zitting bijgestaan door mevrouw Meerkerk-van den Boogaard voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Klagers zijn eigenaar geweest van de woning aan het R. P-hof 16 te H, verder te noemen: de woning.

Bij schriftelijke overeenkomst d.d. 5 februari 2022 hebben klagers aan beklagden opdracht gegeven de woning voor hen te verkopen. In de opdrachtbevestiging is de vraagprijs voor de woning bepaald op € 565.000,-- kosten koper.

- Nadat de woning door beklagden was aangemeld op Funda is deze op 16 maart 2022 bezichtigd door het echtpaar P-N, verder te noemen: kopers. Kopers hebben op 18 maart 2022 een eerste bod op de woning gedaan van € 575.000,--. Op 21 maart 2022 hebben zij het bod verhoogd tot € 630.000,--. Voor laatstgenoemd bedrag is de woning aan kopers verkocht. Op 29 maart 2022 hebben klagers en kopers de koopovereenkomst getekend.

- In de koopovereenkomst is onder artikel 15 een financierings-voorbehoud opgenomen. De tekst van dit artikel – voor zover voor deze klachtprocedure van belang - luidt als volgt:

15.1

“ Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk: op 4 mei 2022 koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € 400.000,-- geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekking bankinstelling heeft verkregen”

15.3

“Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de eerste werkdag voor 15.00 uur na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare com-

municatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder ‘goed gedocumenteerd’ verstaan dat twee (2) afwijzingen van erkende geldverstrekende bankinstellingen aan verkoper of diens makelaar dienen te worden overgelegd, tezamen met alle salarisgegevens en de hypotheekaanvragen. ... “

- Op 2 mei 2022 heeft de hypotheekadviseur van kopers beklaagden verzocht om de termijn voor het inroepen van de ontbindende voorwaarde te verlengen. Beklaagden hebben dit verzoek voorgelegd aan klagers. Op 3 mei 2022 hebben klagers schriftelijk ingestemd met het verzoek van kopers tot termijnverlenging. Aan kopers werd een uitstel verleend voor het inroepen van de ontbindende voorwaarde tot en met woensdag 25 mei 2022.

- Op 23 mei 2022 hebben kopers per e-mail aan beklaagden laten weten dat zij genoodzaakt waren de koop van de woning te ontbinden omdat zij geen financiering hadden kunnen verkrijgen. Bij die e-mail was één afwijzing van een geldverstrekende instelling, te weten Obvion, gevoegd. Voor vragen verwezen kopers naar hun hypotheekadviseur.

- Eveneens op 23 mei 2022 heeft beklagde sub 1 een telefoongesprek gevoerd met de hypotheekadviseur van kopers. Zij heeft hem om een toelichting gevraagd. De hypotheekadviseur vertelde dat kopers op geen enkele wijze een hypotheek konden verkrijgen. Er was al een schriftelijke afwijzing van Obvion ontvangen en ook Nationale Nederlanden en Florius hadden aan de hypotheek-adviseur al telefonisch meegedeeld dat de hypotheekaanvraag zou worden afgewezen.

- Op 24 mei 2022 heeft een telefoongesprek plaatsgevonden tussen klagers en beklagde sub 1. Beklaagde sub 1 liet klagers weten dat kopers een beroep op de ontbindende voorwaarde hadden gedaan.

- Op 25 mei 2022 heeft beklagde sub 1 per e-mail samengevat aan kopers laten weten dat zij hun verzoek met klagers had besproken, dat er door kopers binnen de gestelde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde was gedaan, dat de koopovereenkomst was ontbonden en dat klagers vrij waren om de woning aan derden te verkopen. Eveneens op 25 mei 2022 hebben beklaagden de woning weer aangemeld op Funda. De e-mail van kopers aan beklaagden van 23 mei 2022 heeft beklagde sub 1 op 31 mei 2022 per e-mail aan klagers doorgezonden. De tekst van laatstbedoelde e-mail luidde:

“Beste Alissa en Shane,

Zoals gevraagd bijgaand en onderstaand de e-mail van de heer en mevrouw P.

Ik begrijp en voel jullie onmacht en extreme irritatie bij de ontbinding. Ik zal er alles aan doen om een nieuwe koper te zoeken en vinden.

Vrijdag gaan we mensen enthousiast maken.

Spreken snel.

Met vriendelijke groet,

Tessa”

- De eerste bezichtigingen van de woning hebben op vrijdag 3 juni 2022 plaatsgevonden.

- Op 13 juni 2022 hebben klagers aan beklaagden vragen gesteld over het beroep van kopers op de ontbindende voorwaarde. Bij e-mail van 15 juni 2022 lieten klagers aan beklaagden weten dat zij graag meer onderbouwing wilden ontvangen omtrent de afwijzing van de hypotheekaanvraag van kopers. Beklaagden lieten daarop weten dat zij nadere informatie zouden opvragen bij de hypotheekadviseur van kopers. Bij e-mail van 24 juni 2022 liet beklagde sub 1 aan klagers weten:

“Ik had gehoopt dat ik de stukken naar jullie kon doorsturen maar de opgevraagde aanvullende stukken die het voor jullie verder zullen verduidelijken heb ik nog niet ontvangen.

Zoals besproken hebben kopers op 23 mei 2022 de ontbinding ingeroepen van de koopovereenkomst op basis van het niet verkrijgen van een financiering. Dit is gedaan binnen de termijn na eenmalige verlenging.

Ik ben en was net zoals jullie teleurgesteld in deze ontwikkeling maar heb navraag gedaan bij de financiële adviseur en kreeg bevestigd dat helaas geen financiering mogelijk was.

Nadat wij dit telefonisch hebben besproken hebben jullie mondeling akkoord gegeven op de ontbinding. Ik heb na dit telefoongesprek op verzoek van Alissa de e-mail van kopers doorgestuurd.

Met vriendelijke groet,

Tessa ”

- Op 29 juni 2022 heeft de hypotheekadviseur van kopers een schriftelijke toelichting gegeven op hun financiële situatie. Deze toelichting is op 30 juni 2022 door beklaagden doorgestuurd aan klagers.

- Op 7 juli 2022 hebben klagers de kopers in gebreke gesteld en hen een redelijke termijn van 8 dagen gegund om alsnog aan hun contractuele verplichtingen te voldoen.

Kopers reageerden hierop bij e-mail van 15 juli 2022 waarin zij lieten weten dat hun beroep op de ontbindende voorwaarde al was geaccepteerd door beklagden. Als bijlage bij die e-mail was de e-mail van beklagden van 25 mei 2022 gevoegd.

- Op 1 augustus 2022 hebben beklagden de woning van klagers aan een andere partij verkocht voor een koopprijs van € 550.000,--.

DE KLACHT

De klacht van klagers houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagden niet hebben gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij zonder medeweten en instemming van klagers het door de kopers van de woning gedane beroep op de ontbindende voorwaarde met betrekking tot de financiering hebben geaccepteerd als gevolg waarvan klagers grote financiële schade hebben geleden.

Klagers stellen dat de kopers niet (tijdig) hebben voldaan aan hetgeen omtrent de ontbindende voorwaarde in het koopcontract is overeengekomen. Zo hebben de kopers binnen de termijn waarin een beroep kon worden gedaan op de ontbindende voorwaarde slechts één schriftelijke afwijzing van een geldverstrekking overgelegd zonder de vereiste nadere, onderbouwende documentatie. Door niettemin het door kopers gedane beroep op de ontbindende voorwaarde te accepteren hebben beklagden in strijd gehandeld met de belangen van klagers, die als gevolg van de acceptatie van de ontbinding van de koopovereenkomst door beklagden die koop niet meer konden afdwingen en geen beroep meer konden doen op de boeteclausule in het koopcontract.

Volgens klagers hebben beklagden door hun handelwijze het belang van de kopers gediend en niet hun belang.

HET VERWEER

Beklagden hebben aangevoerd dat beklagde sub 1 na ontvangst van de e-mail van 23 mei 2022, waarin de kopers een beroep deden op de ontbindende voorwaarde, op 24 mei 2022 uitgebreid telefonisch contact heeft gehad met de hypotheekadviseur van kopers. De adviseur heeft bevestigd dat kopers geen financiering voor de aankoop van de woning konden verkrijgen. Er was al een schriftelijke afwijzing van Obvion en ook Nationale Nederlanden en Florius, bij welke instellingen tevens een financieringsaanvraag was gedaan, hadden hem al laten weten dat die financiering in verband met de financiële positie van kopers zou worden afgewezen. Beklagde sub 1 heeft dit op 24 mei 2022 met klagers besproken. Zij heeft klagers er op gewezen dat het voor hen van het grootste belang was om zo snel mogelijk alsnog nieuwe kopers voor de woning te vinden, aangezien de huizenmarkt dalende was. Zij adviseerde klagers de ontbinding van de koopovereenkomst door kopers te accepteren, hetgeen klagers ook gedaan hebben, aldus beklagde.

Meteen daarna hebben beklaagden de woning weer op Funda geplaatst. Ter onderbouwing van hun stelling dat klagers hebben ingestemd met de ontbinding hebben beklaagden er op gewezen dat, als klagers de ontbinding van de koopovereenkomst niet zouden hebben geaccepteerd, beklaagden de woning ook niet opnieuw in de verkoop zouden hebben kunnen zetten. Beklaagden betwisten dan ook dat klagers zich niet akkoord hebben verklaard met de ontbinding van de koopovereenkomst door kopers. Juist omdat er eind mei en begin juni 2022 schriftelijk en mondeling contact is geweest tussen klagers en beklaagden over de nieuwe bezichtigingen van de woning – de eerste daarvan vonden op 3 juni 2022 plaats – waren klagers ervan de op de hoogte dat de koopovereenkomst met kopers was ontbonden. Beklaagden betwisten in dat verband tevens de stelling van klagers dat zij pas van de acceptatie door beklaagden van de ontbinding van de koopovereenkomst op de hoogte raakten toen kopers dit bij e-mail van 15 juli 2022 aan klagers lieten weten en hen een kopie zonden van de aan kopers gerichte e-mail van beklaagden van 25 mei 2022.

Beklaagden wijzen er op dat kopers en hun hypotheekadviseur na het telefoongesprek van beklagde sub 1 met de hypotheekadviseur nog bijna drie dagen de tijd hadden om alsnog schriftelijke afwijzingen van Nationale Nederlanden en Florius over te leggen, maar dat het niet zinvol was om dit af te wachten, aangezien de woning weer snel op de markt gebracht diende te worden, zulks in verband met de dalende huizenprijzen.

Beklaagden zijn van oordeel dat zij juist in het belang van klagers hebben gehandeld door hen niet te adviseren om af te wachten of kopers alsnog – binnen de termijn – één of meer schriftelijke afwijzingen van geldverstrekende bankinstellingen zouden overleggen, maar in plaats daarvan hen te adviseren de woning weer ten spoedigste op de markt te brengen.

DE BEOORDELING

Allereerst merkt de Raad op dat hij niet bevoegd is een oordeel te geven over de schade die klagers stellen te hebben geleden. Dit oordeel is aan de burgerlijke rechter voorbehouden.

Voor het antwoord op de vraag of beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Vast is komen te staan dat op 24 mei 2022 een telefoongesprek heeft plaatsgevonden tussen klagers en beklagde sub 1. Partijen verschillen van mening over de inhoud van dit gesprek. Vast staat dat dit gesprek plaatsvond één dag nadat beklaagden de e-mail van kopers hadden ontvangen waarin deze een beroep deden op de ontbindende voorwaarde en nadat beklagde sub 1 op 24 mei 2022 een telefoongesprek had ge-

voerd met de hypotheekadviseur van kopers. Uit de e-mail van klagers d.d. 15 juni 2022 aan beklagde sub 1 blijkt ook dat het telefoongesprek tussen hen en beklagde op 24 mei 2022 heeft plaatsgevonden en dat daarin het beroep van kopers op de ontbindende voorwaarde is besproken. Klagers hebben gesteld dat zij in dat telefoongesprek geen toestemming aan beklagden hebben verleend om akkoord te gaan met de ontbinding van de koopovereenkomst door kopers.

Vast staat ook dat reeds één dag na dit telefoongesprek de woning opnieuw in de verkoop is gezet door beklagden en dat beklagde sub 1 in haar e-mail van 31 mei 2022 heeft laten weten dat zij de irritatie en onmacht van klagers over de ontbinding van de overeenkomst door kopers begreep. In diezelfde e-mail schreef beklagde ook dat zij er alles aan zou doen om een nieuwe koper voor de woning te vinden. Zij verwees daarin ook naar nieuwe bezichtigingen die nog diezelfde week zouden plaatsvinden. De eerste reeks nieuwe bezichtigingen heeft op 3 juni 2022 plaatsgevonden en ook daarover is contact geweest tussen klagers en beklagden. Dit alles maakt het ongeloofwaardig dat klagers er niet van de hoogte zouden zijn geweest dat de overeenkomst met kopers was ontbonden en dat zij aan beklagden geen toestemming zouden hebben verleend om namens hen akkoord te gaan met de ontbinding. Een makelaar kan een woning immers niet opnieuw in verkoop zetten, indien een eerder gesloten koopovereenkomst niet is ontbonden.

De Raad is wel van oordeel dat het onzorgvuldig van beklagden is geweest dat zij de inhoud van het telefoongesprek van 24 mei 2022 met klagers niet schriftelijk aan hen hebben bevestigd. Deze onzorgvuldigheid is echter niet klachtwaardig. Door de woning onmiddellijk, nadat het voor beklagden duidelijk was dat kopers geen financiering zouden kunnen verkrijgen, weer in de verkoop te zetten hebben beklagden correct gehandeld. De huizenmarkt was op dat moment dalende en een langer uitstel van het opnieuw in verkoop brengen van de woning bracht voor klagers het risico mee dat de te realiseren verkoopprijs steeds lager zou worden.

De klacht is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.,0 mr. drs. W. Aardenburg, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 4 augustus 2023.

W. Aardenburg, voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris