

## 21-35 RvT Amsterdam

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

#### **Koopovereenkomst tot stand gekomen? Geen schriftelijke koopovereenkomst. Mondelinge overeenstemming.**

*Klager is voor 50% eigenaar van een bedrijfspand. Dit bedrijfspand staat al enige tijd te koop als zich telefonisch een potentiële koper zich bij beklaagde als verkopend makelaar meldt. Deze doet telefonisch een bod op het pand. Dit bod wordt na onderhandeling geaccepteerd. De mondelinge overeenkomst wordt niet direct schriftelijk bevestigd door beklaagde. Kort daarna ziet de koper alsnog af van de aankoop. Dit vanwege onduidelijkheid over de situatie van de huurder van het pand. Er ontstaat discussie tussen klager als verkoper en de potentiële koper over het bestaan van een koopovereenkomst. Dit leidt tot een kort geding welke klager verliest. Volgens de rechter zou niet vaststaan dat er een mondelinge koopovereenkomst was bereikt. Klager spreekt hierop beklaagde aan. Hij verwijt beklaagde een drietal zaken. Het eerste verwijt van klager is dat er tussen klager en beklaagde geen schriftelijke overeenkomst is opgesteld voor de dienstverlening van beklaagde. Het tweede verwijt is dat door beklaagde een niet gekwalificeerde medewerker zou zijn ingezet op deze verkoop. Tot slot verwijt klager beklaagde dat de mondelinge koopovereenkomst niet direct schriftelijk bevestigd is. De eerste twee klachten worden afgewezen door de Raad. De derde klacht wordt gegrond verklaard. Volgens de Raad had beklaagde eenvoudig in een korte e-mail de uitgangspunten van de mondelinge koopovereenkomst aan de koper kunnen bevestigen. Hiermee zou klager als verkoper in een betere bewijspositie zijn gebracht. De Raad legt als straf een berisping op en veroordeelt beklaagde in de kosten van de procedure.*

#### 36/20 **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 de heer **[naam klager]**, gericht tegen de heer **[naam beklaagde]**, aangeslotene bij de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij brief van 27 oktober 2020 met 3 bijlagen. Door beklaagde is op de klacht gereageerd bij brief van 20 januari 2021 met 11 bijlagen.

Klager heeft zijn standpunt nader uiteen gezet bij brief van 1 februari 2021 met 1 bijlage, waarna beklaagde nog heeft gereageerd bij brief van 26 februari 2021.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Bij brief van 2 maart 2021 heeft de Raad aan partijen laten weten dat hij in verband met de coronamaatregelen voornemens was op de

klacht te beslissen zonder een mondelinge behandeling. Daarbij zijn partijen verzocht, indien één van hen of beiden van mening mocht(en) zijn dat een mondelinge behandeling toch gewenst is, dat binnen twee weken na dagtekening van die brief kenbaar te maken. Tegelijkertijd zijn partijen in de gelegenheid gesteld hun standpunt alsnog (kort) op papier te zetten. Geen van beide partijen heeft binnen de gestelde termijn laten weten een mondelinge behandeling te wensen. Namens klager heeft mr. J.M.F. Verheij, advocaat te Amsterdam, het standpunt van klager nogmaals verwoord bij e-mail van 12 maart 2021.

## **DE FEITEN**

Op grond van de stukken is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Klager en zijn echtgenote zijn samen voor ½ deel eigenaar van het bedrijfspand aan de [adres] te [plaats]. De heer [B.] is voor ½ deel mede-eigenaar van het pand. In 2017 heeft beklaagde het pand in verkoop gekregen. De vraagprijs werd vastgesteld op € 495.000,-- kosten koper. Er is geen schriftelijke opdracht tot dienstverlening opgesteld tussen klager en beklaagde.

- Nadat het pand circa anderhalf jaar op Funda te koop was aangeboden, zonder dat dit tot interesse van potentiële gegadigden had geleid, heeft beklaagde in januari 2019 de nieuwe gegevens met betrekking tot het pand zoals de hoogte van de verzekeringspremie en de aanslag onroerende zaakbelasting bij klager opgevraagd. Daarna is het pand met de nieuwe gegevens opnieuw op Funda gezet.

- In mei 2019 heeft een potentiële koper het pand bezichtigd, maar dit heeft niet geleid tot een bieding van diens zijde.

- Op woensdag 15 juli 2020 nam de heer [H.] telefonisch contact op met het kantoor van beklaagde. Tijdens dit telefoongesprek deed [H.] een bod op het pand van € 400.000,-- kosten koper zonder enig voorbehoud. [H.] liet weten dat hij het geld voor de aankoop had liggen en dat partijen de volgende dag bij de notaris zouden kunnen zitten. Het pand was op dat moment verhuurd en [H.] vertelde dat hij de huurder persoonlijk kende.

- Het telefoongesprek met [H.] werd gevoerd door de heer [N.], medewerker van het kantoor van beklaagde. Beklaagde zelf heeft vervolgens contact opgenomen met klager en hem het bod van [H.] meegedeeld. Klager heeft na overleg met de mede-eigenaar van het pand, de heer [B.], aan beklaagde bevestigd dat het bod van [H.] door

werd geaccepteerd onder de voorwaarde dat [H.] zou zorgdragen voor de kosten van de meterkasten in het pand.

- Op 16 juli 2020 liet [H.] aan [N.] weten dat hij de kosten voor de meterkasten niet voor zijn rekening wilde nemen. Indien hij de meterkasten zou moeten verzorgen wilde hij nog maar € 395.000,-- voor het pand betalen.

- Klager en [B.] lieten vervolgens weten dat zij akkoord gingen met het oorspronkelijke bod van [H.], te weten € 400.000,--, en dat zij de kosten van de meterkasten voor hun rekening zouden nemen. Toen de heer [N.] telefonisch aan [H.] bevestigde dat klager diens bod van € 400.000,-- had geaccepteerd, liet [H.] weten dat hij even pas op de plaats wilde maken, omdat hij zou hebben vernomen dat er mogelijk met betrekking tot de zittende huurder sprake was van een indeplaatsstelling. [N.] liet aan [H.] weten dat er op dat moment geen sprake was van een indeplaatsstelling en dat het pand gewoon werd verkocht met de actuele huurovereenkomst, die liep tot 31 december 2024.

- Op donderdagavond 16 juli 2020 heeft [N.] aan [H.] de koopakte met als bijlage de vigerende huurovereenkomst gezonden en hij heeft [H.] uitgenodigd de koopakte op vrijdag 17 juli 2020 om 16.00 uur bij beklagde op kantoor te komen tekenen. [H.] is echter niet op genoemd tijdstip op het kantoor van beklagde verschenen. De door [H.] ingeschakelde makelaar liet beklagde bij e-mail van dezelfde datum weten dat [H.] eerst meer duidelijkheid wenste te verkrijgen over de huursituatie van het pand.

- Op 24 juli 2020 heeft [H.] in een telefoongesprek met [N.] laten weten dat hij niet tot zaken wilde komen en dat hij van de koop afzag.

- Op 24 juli 2020 zond [N.] een aangetekende brief aan [H.] waarin hij stelde dat er tussen klager en [H.] een bindende koopovereenkomst met betrekking tot het pand tot stand was gekomen, omdat klager het bod van € 400.000,-- had geaccepteerd. Namens klager sommeerde [N.] [H.] de met klager gesloten koopovereenkomst na te komen.

- Bij e-mail van 27 juli 2020 liet de makelaar van [H.] aan beklagde weten dat hij de rechtsgeldigheid van de koopovereenkomst in twijfel trok. Volgens de makelaar van [H.] zou deze telkens hebben aangegeven dat hij eerst inzicht wilde hebben in de huurovereenkomst en overige bijbehorende documenten, die hem pas op 16 juli 2020 waren toegestuurd. [H.] had een persoonlijke relatie met de zittende huurder en zou van deze vernomen hebben

dat hij voornemens was om het gehuurde een andere invulling te geven dan wel zijn onderneming te verkopen aan een onbekende derde. Onder deze omstandigheden wenste [H.] de koop niet definitief te maken en dat zou hij ook vanaf het eerste telefonisch contact met (het kantoor van) beklaagde hebben meegedeeld, aldus de makelaar van [H.].

- Bij e-mail van 29 juli 2020 liet [N.] aan klager weten:

*“Ik begrijp dat uw advocaat positief is over het te boeken resultaat, echter heeft de heer [H.] wel een punt dat er klaarblijkelijk in de informatie verstrekking informatie is achtergehouden. Wij waren tot na de totstandkoming van de transactie niet op de hoogte van uw gesprekken met de huurder over huurbeëindiging dan wel indeplaatsstelling... Uiteraard hopen wij dat het niet uitdraait op een gerechtelijke procedure, maar als het zover komt, zijn wij niet gerust op de uitslag.”*

- Vervolgens heeft klager een kort geding tegen [H.] aangespannen om te bewerkstelligen dat [H.] zich aan de koopovereenkomst zou houden. Nu de telefonische afspraken met [H.] niet schriftelijk waren vastgelegd kon de kort geding-rechter niet vaststellen wat er in die telefoongesprekken tussen [N.] en [H.] was besloten en dat het bod van [H.] zonder voorwaarden was gedaan. De vordering van klager werd afgewezen.

## **DE KLACHT**

De klacht van klager valt in drie onderdelen uiteen en houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij:

- a.** de opdracht tot verkoop van het pand [adres] te [plaats] nooit schriftelijk heeft vastgelegd;
- b.** van klager nooit toestemming heeft gevraagd of verkregen om werkzaamheden rond de verkoop van het pand door een assistent te laten verrichten;
- c.** de onderhandelingen met [H.] alleen telefonisch heeft laten verlopen en de mondeling gesloten koopovereenkomst niet schriftelijk heeft vastgelegd als gevolg waarvan [H.] onder de koopovereenkomst uit heeft kunnen komen.

Klager is van mening dat beklaagde op de bovenstaande punten onzorgvuldig heeft gehandeld.

## **HET VERWEER**

Beklaagde heeft zich als volgt verweerd.

#### Klachtonderdeel a

Beklaagde voert aan dat hij al in 2015 in contact is gekomen met de heer [B.], mede-eigenaar van het pand, die destijds het pand [adres] wilde verkopen, terwijl klager dit op dat moment nog niet wilde. Bij het pand behoorden destijds nog enkele afzonderlijke appartementsrechten, zijnde woningen. In 2016 en 2017 heeft het gehele pand, inclusief de woningen, zonder succes te koop gestaan bij een andere makelaar. Klager heeft in 2017 contact gekregen met de heer [Z.] van [V. Makelaars] te [plaats], waarna de verkoop van het pand werd overgedragen aan [V. Makelaars]. Daarbij is een splitsing gemaakt tussen het bedrijfsgedeelte van het pand en de woningen. De verkoop van de woningen werd overgedragen aan [V. WOG] en het bedrijfsgedeelte aan [V. BOG], alwaar beklagde werkzaam is. De correspondentie hieromtrent werd gevoerd tussen de heer [B.] en [V. Makelaars]. Daarbij is ook een courtage van 1,5% overeengekomen. Een officiële opdracht tot dienstverlening is nooit opgesteld. Beklaagde wijst er op dat er van de zijde van klager ook een andere opdracht aan hem is gegeven, namelijk tot verhuur van een andere onroerende zaak van klager. Ook met betrekking tot die opdracht zijn de afspraken in een e-mail vastgelegd.

#### Klachtonderdeel b

Beklaagde voert aan dat hij ten tijde van de opdrachtverlening tot verkoop van het pand in 2017 zelf ook nog geen beëdigd makelaar was – hij werd pas later dat jaar aangeslotene bij de Vereniging – en dat dit destijds ook geen probleem opleverde voor klager. Beklaagde stelt voorts dat [N.] volledig bevoegd was om namens [V. BOG] te handelen.

#### Klachtonderdeel c

Beklaagde voert aan dat het binnen zijn praktijk gebruikelijk is dat hij wordt gebeld door particuliere beleggers met het bericht dat zij een bepaald object willen kopen met daarbij de boodschap “morgen kunnen we bij de notaris zitten, want ik heb het geld liggen”, ook zonder dat om een e-mailbevestiging wordt gevraagd. Ten behoeve van de snelheid van zo’n transactie stelt beklagde na mondelinge overeenstemming meteen de koopovereenkomst op om deze binnen enkele dagen tezamen met de bevestiging van de overeenstemming aan de koper te sturen. Zo is het ook in het onderhavig geval gegaan, aldus beklagde.

Beklaagde wijst er voorts op dat klager hem niet heeft ingelicht over de huursituatie van het pand, meer in het bijzonder de indeplaatsstelling die gaande zou zijn. Beklaagde stelt voorts dat uit de verklaring die [H.] tijdens het kort geding heeft afgelegd blijkt dat deze de zittende huurder kende en om die reden interesse had in de aankoop van het pand.

## **DE BEOORDELING**

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

### Klachtonderdeel a

Het opstellen van een schriftelijke opdracht tot dienstverlening is binnen de Vereniging gebruikelijk en ook gewenst om misverstanden over de inhoud van de opdracht te vermijden.

Over de opdracht tot verkoop van het pand is in 2017 per whatsapp gecommuniceerd tussen beklagde enerzijds en de heer [B.] en klager anderzijds. Over de inhoud van de opdracht bestond geen misverstand. Klager heeft zich er toentertijd niet over beklagd dat er geen formele ofwel officiële opdrachtbevestiging aan hem is verstrekt. Door dit thans circa 3 jaar na dato alsnog te doen is klager daarmee te laat. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat het ontbreken van een formele schriftelijke opdrachtbevestiging niet de kern van het geschil tussen hem en beklagde is en daarop ook niet van invloed is. Dit klachtonderdeel is **niet-ontvankelijk**.

### Klachtonderdeel b

Het is niet ongebruikelijk dat medewerkers van een makelaarskantoor, dat lid is van de Vereniging, bepaalde werkzaamheden in het kader van een aankoop- of verkooptraject verrichten. Op grond van het bepaalde in artikel 10 van de Erecode dient het NVM-lid er zorg voor te dragen dat degenen die aan zijn onderneming zijn verbonden zich gedragen overeenkomstig de regels van de Vereniging. In het onderhavig geval rustte die verplichting op het kantoor waaraan ook beklagde is verbonden. Er is binnen de Vereniging geen regel die voorschrijft dat een makelaar toestemming van de opdrachtgever moet hebben om bepaalde werkzaamheden door een medewerker van zijn kantoor te laten uitvoeren. De makelaar, dan wel het kantoor blijft wel verantwoordelijk voor de werkzaamheden van die medewerker. Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

### Klachtonderdeel c

Beklaagde voert aan dat het binnen zijn kantoor gebruikelijk is om een telefonisch bereikte overeenstemming over de aankoop van een pand door een (particuliere) belegger die aandringt op snelheid bij het tekenen van de koopovereenkomst niet meteen schriftelijk te bevestigen, maar in plaats daarvan meteen de concept-koopovereenkomst op te stellen en die binnen één of twee dagen aan de koper toe te zenden met een uitnodiging om deze te komen ondertekenen.

De Raad acht dit geen goede gang van zaken, temeer daar in het onderhavig geval sprake was van - naar beklaagde zelf aanvoert - een door [H.] gedaan bod 'zonder voorbehoud'. Indien beklaagde meteen op 15 juli 2020 aan [H.] zou hebben bevestigd dat deze een bod van € 400.000,-- zonder voorbehoud had gedaan en vervolgens, nadat klager met dit voorstel had ingestemd, dit laatste aan [H.] meteen schriftelijk had bevestigd - onder gelijktijdige mededeling dat daarmee een definitieve koopovereenkomst tot stand was gekomen - is het aannemelijk dat de bewijsproblemen van klager in het later tegen [H.] gevoerde kort geding minder groot geweest zouden zijn.

De Raad ziet ook niet in waarom de schriftelijke bevestiging is uitgebleven. Anders dan het gebruikelijke beleid binnen het kantoor van beklaagde heeft beklaagde daarvoor geen argumenten aangevoerd. De Raad merkt op dat het een kleine moeite was geweest voor beklaagde om in een e-mail met enkele bulletpoints de afspraken vast te leggen, terwijl het ontbreken daarvan aanzienlijke consequenties kan hebben en in de voorliggende situatie ook heeft gehad. Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. 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.

Nu klachtonderdeel c gegrond is verklaard, is de Raad van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklaagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.675,00, te vermeerderen met 21% BTW ad € 561,75, derhalve in totaal **€ 3.236,75**. Beklaagde zal na

het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., mr. drs. W. Aardenburg, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 30 april 2021.