

Opname in koopakte van afkoop leasecontract c.v.. Koopovereenkomst ontbonden en nieuwe overeenkomst gesloten met andere regeling over c.v..

Klagers kopen een woning via makelaar-verkoper (beklaagde). In de koopovereenkomst wordt een bepaling opgenomen dat verkoper en kopers ieder de helft betalen van de afkoop van het leasecontract m.bn.t. de CV-ketel. Op de transportdatum blijken klagers niet te kunnen afnemen. Hen wordt daartoe een nadere termijn gegund maar ook deze gaat ongebruikt voorbij. Later wordt op initiatief van de hypotheekadviseur weer contact met de verkoper opgenomen. Ten overstaan van de notaris wordt opnieuw over de aankoop gesproken en komt alsnog een nieuwe koopovereenkomst gesloten. Verkoper is dan niet meer in staat om dezelfde afspraak te maken over de afkoop van het leasecontract: de kosten komen voor rekening van de kopers.

Het verwijt van kopers dat de makelaar een fout heeft gemaakt bij het opstellen van het bepaalde over de cv-ketel is niet terecht. Het is klagers schuld dat de eerste vereenkomst is ontbonden inclusief alle daarin opgenomen voorwaarden. Daarna is opnieuw onderhandeld met een ander resultaat.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **M.A. S.** en mevrouw **C.D.R. S.-DE W.**, wonende te K, klagers,

tegen

de heer **A. K.**, makelaar o.g. te K, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM en (destijds) aangesloten NVM-makelaar, beklagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen d.d. 6 mei 2011, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, hebben klagers tegen makelaardij B te K een klacht ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 12 augustus 2011 door de Vereniging ontvangen.
- 1.2. Bij brief van 16 augustus 2011 met bijlagen heeft de Afdeling de klacht in handen gesteld van de Raad ter behandeling. De Afdeling achtte de klacht gericht tegen de makelaar mevrouw Z-V te K doch uit de aan de Raad toegezonden stukken blijkt dat de klacht geacht moet worden te zijn gericht tegen de heer A. K van (destijds) Makelaardij K. De Raad beschouwt de heer K in dezen als verantwoordelijk makelaar.
Door de heer K is een verweerschrift met bijlagen ingediend op 27 september 2011.
- 1.3. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 28 oktober 2011 waar klagers zijn verschenen, vergezeld door de heer J. de W., vader van klaagster en de J. H, hypotheekadviseur. Voorts is beklagde verschenen.
Bij de aanvang van de klachtbehandeling heeft de voorzitter aan partijen doen weten dat de Raad

slechts de tuchtrechtelijk aspecten van het handelen van beklaagde beoordeelt en geen uitspraak doet over een eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid of schadevergoeding. Daartoe is bij uitstek de burgerlijk rechter bevoegd.

- 1.4. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven en op vragen van de Raad geantwoord. De heer K heeft meegedeeld te erkennen in deze de verantwoordelijk makelaar te zijn.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.

- 2.2. Beklaagde heeft als verkopend makelaar opgetreden bij de onderhandelingen over de woning te K aan De K 271 waarvoor klagers belangstelling hadden.

Verkopers en klagers zijn tot overeenstemming gekomen op een koopsom van € 121.300,- en beklaagde heeft ter zake een voorlopige koopakte opgesteld conform het bij de vereniging gebruikelijke model.

Als bijzondere voorwaarde werd in de koopakte in artikel 20 opgenomen dat het leasecontract van de CV-ketel door kopers zou worden overgenomen en dat verkoper maximaal 50% van de afkoopsom aan koper zou vergoeden (€ 1.308,-) welk bedrag bij het notarieel transport zou worden verrekend.

De achterliggende gedachte van deze afspraak was dat voor een bedrag van € 2.600,- het leasecontract zou kunnen worden afgekocht en dat verkopers daarvan de helft voor hun rekening zouden nemen en kopers de andere helft.

- 2.3. De akte van levering zou uiterlijk op 7 mei 2010 ten overstaan van een notaris worden gepasseerd, maar op die dag bleken klagers niet in staat daaraan mee te werken. Daarom werd ten overstaan van de notaris de koopovereenkomst ontbonden en werden een aantal bijkomende afspraken gemaakt over de mogelijkheden van klagers om later alsnog de woning aan De K te verwerven. Door de notaris is een en ander in een akte van 27 mei 2010 vastgelegd.

De overeengekomen boetesom van € 12.130,- die klagers verschuldigd waren vanwege de niet nakoming van de oorspronkelijke koop, verkreeg de notaris onder zijn berusting in depot.

Deze nadere afspraak was geldig tot 31 augustus 2010, binnen welke termijn, als klagers dit zouden aangeven, de oorspronkelijke overeenkomst onder aanvullende voorwaarden en bedingen zou herleven.

- 2.4. Klagers hebben niet uiterlijk 31 augustus 2010 zich ter zake uitgelaten en eerst eind september 2010 vond met de hypotheekadviseur van klagers een hernieuwd gesprek plaats over de mogelijke verwerving.

Door de notaris is een nieuwe koopovereenkomst gemaakt met als koopsom € 121.300,- maar met betrekking tot de leaseovereenkomst van de centrale verwarmingsketel stonden daarin een tweetal afwijkende bepalingen, waaronder dat de centrale verwarmingsketel niet als roerende zaak werd mee verkocht en dat ter zake door verkopers geen garantie werd gegeven.

De situatie voor de verkopers was namelijk inmiddels zodanig gewijzigd dat zij niet meer tegen

dezelfde condities konden leveren en hun bank met de transactie akkoord moest gaan.

De bank ging wel akkoord met de oorspronkelijk overeengekomen koopsom, maar wenste niet dat er een bijdrage en garantie werd gegeven met betrekking tot de afkoop van de leaseovereenkomst van de centrale verwarmingsketel, welke kwestie door klagers zelf zou moeten worden geregeld. Een tegemoetkoming van de zijde van de verkopers werd daarom niet opgenomen.

- 2.5. Ten kantore van de notaris is over een en ander gesproken en uiteindelijk hebben klagers de koopovereenkomst getekend en is de transactie geëffectueerd.
Klagers hebben vervolgens tegen beklagde een klacht ingediend.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde een fout heeft gemaakt bij het opstellen van de koopovereenkomst en met name in artikel 20 daarvan met betrekking tot de lease van een centrale verwarmingsketel.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op en hij ontkent anders te hebben gehandeld dan een behoorlijk verkopend makelaar behoort te handelen.

De oorspronkelijk door hem opgestelde koopovereenkomst bevatte een bepaling met betrekking tot de afkoop van de leaseovereenkomst van de centrale verwarmingsketel, welke afspraak in onderling overleg tussen verkopers en kopers tot stand was gekomen.

Kopers hebben echter niet (tijdig) aan hun verplichtingen jegens verkopers voldaan zodat de koopovereenkomst werd ontbonden.

- 4.2. Door bemiddeling van een notaris is aan kopers nog een termijn gegund waarbinnen zij (alsnog) aan hun verplichtingen zouden kunnen voldoen maar ook deze termijn is ongebruikt verlopen. In een door de notaris opgestelde ontbindingsovereenkomst waren de rechten en verplichtingen van verkopers en kopers nauwkeurig vastgelegd.

- 4.3 Partijen dienden vervolgens opnieuw met elkaar te onderhandelen, waartoe de hypotheekadviseur van klagers het initiatief heeft genomen. Ten kantore van de notaris is vervolgens opnieuw onderhandeld en zijn kopers en verkopers alsnog tot overeenstemming gekomen.

Uitdrukkelijk is ten kantore van de notaris over het probleem rond de lease van de centrale verwarmingsketel gesproken omdat inmiddels was gebleken dat de afspraak zoals vastgelegd door beklagde niet meer kon worden nagekomen.

De bank van verkopers wilde daaraan geen goedkeuring geven. Vervolgens is ten overstaan van de notaris een nieuwe koopovereenkomst opgesteld en verleden.

Uitdrukkelijk staat in die overeenkomst vermeld dat de verwarmingsketel niet in de koop was betrokken. Het transport vond plaats op basis van deze overeenkomst.

- 4.4. Dat er problemen zijn ontstaan tussen klagers en verkopers c.q. tussen klagers en de leasemaatschappij is onder deze omstandigheden beklagde niet te verwijten. Beklaagde heeft slechts proberen te bemiddelen tussen klagers en verkopers dat (alsnog) de transactie doorgang

zou kunnen vinden in een bespreking ten kantore van de notaris, waarbij ook de hypotheekadviseur van klagers aanwezig was. Ten kantore van de notaris zijn uitdrukkelijke afspraken gemaakt en klagers kunnen daarop niet terugkomen.

Beklaagde acht de ingediende klacht ongegrond.

5. De beoordeling van het geschil

5.1. De klacht richt zich tegen de heer A. K te K die heeft erkend als (voormalig) aangesloten lid van de vereniging terzake van deze klacht als verantwoordelijk makelaar te gelden. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

5.2. De klacht betreft beklagde in zijn hoedanigheid van verkopend makelaar en klaagt over onzorgvuldigheden die beklagde bij het opstellen van een voorlopige koopakte zou hebben begaan.
De Raad kan klagers in deze klacht niet volgen.

De overeenkomst zoals door beklagde in de door hem opgestelde akte verwoord is ontbonden doordat klagers verplichtingen jegens verkopers niet nakwamen of konden nakomen.

Vervolgens heeft beklagde in overleg met de verkopers en de transporterend notaris meegewerkt aan het opstellen van een ontbindingsakte waarin de rechten en verplichtingen van kopers en verkopers nauwkeurig werden omschreven en klagers (als kopers) de gelegenheid kregen om het gekochte alsnog te verwerven voor een bepaalde datum.

De genoemde datum echter is verstreken zonder dat klagers op deze overeenkomst een beroep deden en toen moest vervolgens opnieuw worden onderhandeld over een mogelijke verwerving van de woning c.a. aan De K 271 te K.

Vanwege de ontbinding van de oorspronkelijke overeenkomst waren alle bijzondere voorwaarden en bedingen die aanvankelijk waren overeengekomen, vervallen. Voor het opstellen de nieuwe koopovereenkomst was beklagde niet verantwoordelijk als verkopend makelaar. Het opstellen van deze akte geschiedde door de notaris. Beklaagde heeft als verkopend makelaar slechts meegesproken over de totstandkoming van een hernieuwde overeenkomst ten kantore van de notaris samen met de hypotheekadviseur van klagers.

5.3. De Raad acht niet komen vast te staan dat tussen partijen toen is afgesproken dat de clause (dat de verkopers mee zouden betalen aan de afkoop van de leaseovereenkomst met betrekking tot de centrale verwarmingsketel) zou herleven,.

Beklaagde ontkent dit en de door de notaris opgestelde akte spreekt daarvan niet; integendeel: uitdrukkelijk (en onderstreept) is in deze nadere akte opgenomen dat de centrale verwarmingsketel niet in de koop is begrepen.

5.4. Ter zitting heeft de hypotheekadviseur van klagers verklaard dat over deze clause is heen gelezen en dat klagers zich jegens beklagde alle rechten wilden voorbehouden.

Deze stellingname overtuigt de Raad niet.

Ook van een hypotheekadviseur, die bij een aankoop adviseert, mag worden verwacht dat door de notaris opgestelde stukken nauwkeurig worden gelezen en dat de draagwijdte van hetgeen daarin is opgenomen onder ogen wordt gezien en met de cliënten wordt besproken.

Naar het oordeel van de Raad treft het aan beklagde gemaakte verwijt geen doel en de Raad zal uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 28 oktober 2011 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 21 december 2011.