

12-72 RvT Eindhoven/Maastricht
Datum: 22 november 2012

**DE RAAD VAN TOEZICHT EINDHOVEN/MAASTRICHT VAN DE NEDERLANDSE
VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOED DESKUNDIGEN N.V.M.**

**Belangenbehartiging opdrachtgever. Financiële gegoedheid
wederpartij, onderzoek naar.**

De verkoper van een woning verwijt zijn makelaar dat hij de financiële gegoedheid van de koper onvoldoende heeft onderzocht. Doordat de koper zijn financiële verplichtingen niet kon nakomen is de koopovereenkomst uiteindelijk ontbonden. In het algemeen rust op een makelaar niet de plicht om de financiële gegoedheid van de koper te controleren. Een makelaar beschikt ook niet over de bevoegdheden en de middelen daartoe. Indien er concrete feiten en omstandigheden zijn die gegronde twijfel wekken of de koper de overeenkomst zal nakomen, kan de zorgplicht van de makelaar meebrengen dat deze zijn opdrachtgever waarschuwt en weerhoudt van het aangaan van de overeenkomst. In deze zaak was daarvan geen sprake.

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

De heer **K** en mevrouw **K**,
wonende te E;
Gemachtigde: mr. M, advocaat te E,

klagers,

tegen

mevrouw **M**,
aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te E;
Gemachtigde: mevrouw mr. M, juridisch medewerker van advocatenkantoor
[naam] te E,

beklaagde, hierna te noemen “de makelaar”.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 1 mei 2012 van hun gemachtigde hebben klagers een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht bij brief van 31 mei 2012 doorgeleid naar de Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht.
- 1.2 Bij brief van 4 juli 2012 van haar gemachtigde heeft [de makelaar] een verweerschrift ingediend.
- 1.3 Ter zitting van 3 oktober 2012 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - De heer en mevrouw K;
 - mr. M;
 - mevrouw M [de makelaar];
 - mevrouw mr. M.
- 1.4 Allen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.5 Mr. M heeft een pleitnota overgelegd met drie producties.

2. De feiten

- 2.1. Op 16 juni 2009 heeft [klager] aan [de makelaar] een opdracht verstrekt tot het verlenen van diensten bij de verkoop van een woonhuis waarbij de vraagprijs is bepaald op € 795.000,--.
- 2.2. In maart 2010 is [de makelaar] benaderd door mevrouw S die de woning wilde kopen en die verklaarde deze deels te zullen financieren uit eigen middelen, vanwege een te ontvangen erfenis van € 1.400.000,-- en deels via een hypothecaire geldlening. Overeenstemming werd bereikt over een koopsom van € 720.000,-- kosten koper.
- 2.3. In de koopakte wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen met betrekking tot de financiering nadat [de makelaar] van de heer B van X B.V., adviseurs in financiële dienstverlening, heeft vernomen dat een hypotheek van € 150.000—verstrekt kan worden op basis van een inkomensverklaring en het vermogen. S had hem verteld dat zij die financiering van de Rabobank kon krijgen.
- 2.4. Op 17 en 19 mei 2010 is de koopakte getekend met daarin een ontbindende voorwaarde ten aanzien van de hypothecaire lening van € 150.000,-- en waarin was bepaald dat S uiterlijk 1 juni 2010 een bankgarantie van € 72.000,-- diende te storten. De ontbindende voorwaarde werd niet ingeroepen door S en vervolgens werd door haar de bankgarantie niet gesteld op de overeengekomen datum van 1 juni 2010.
- 2.5. De datum van overdracht is verplaatst van 1 juli naar 2 augustus 2010.
- 2.6. [Klager] heeft op 14 juni 2010 een andere woning gehuurd voor de duur van één jaar ingaande 1 juli 2010.

- 2.7. [De makelaar] heeft in opdracht van K bij brief van 12 juli 2010 S in gebreke gesteld en verder nog aangemaand bij brieven van 21 juli en 2 augustus 2010.
- 2.8. Bij brief van 18 augustus 2010 heeft K de koopovereenkomst met S ontbonden.
- 2.9. De Rechtbank te 's-Hertogenbosch heeft S veroordeeld tot betaling aan K van de contractuele boete van € 72.000,--.
De kantonrechter te Eindhoven heeft bij vonnis van 9 februari 2012 de vordering van K jegens [de makelaar] afgewezen en in reconventie K veroordeeld om aan [de makelaar] te betalen een bedrag van € 11.441,10, de courtage. Tegen dat vonnis heeft K hoger beroep ingesteld.
- 2.10. Voor de procedure bij de kantonrechter heeft K een schikkingsvoorstel van [de makelaar] afgewezen inhoudende betaling van een bedrag ad € 809,50 ter algehele afdoening, waarbij [de makelaar] dus bereid was af te zien van de courtage.
- 2.11. De onderhavige woning is verkocht op 1 mei 2012 en uit de opbrengst is de vordering van [de makelaar] voldaan.

3. De klacht

- 3.1 De klacht, zoals geformuleerd in de brief d.d. 1 mei 2012 van mr. M, houdt in dat [de makelaar] haar zorgplicht jegens K heeft geschonden bij de verkoop van hun woonhuis aan S. Volgens K heeft [de makelaar] onvoldoende gedaan om hem te beschermen tegen S die hun woning kocht zonder dat zij over de benodigde middelen hiervoor beschikte. K stelt dat [de makelaar], hoewel er voldoende signalen aanwezig waren om te twijfelen aan de financiële goedheid van S, de verkoop van hun woning ter wille van de courtagenota er doorheen heeft geduwd.
De financiële goedheid van S is door [de makelaar] niet of onvoldoende geverifieerd.
K stelt dat [de makelaar] hen onvoldoende heeft geadviseerd omtrent de gevolgen van het (mogelijk) niet nakomen van een koopovereenkomst.
Volgens K is het feit dat iemand simpelweg stelt 1,5 miljoen euro geërfd te hebben onvoldoende om aan te nemen dat iemand een huis kan kopen. [De makelaar] had dat moeten controleren.
- 3.2 Toen de verkoop niet doorging heeft K een jaar lang dubbele woonlasten gehad terwijl hij uiteindelijk zijn woning voor een veel lager bedrag heeft moeten verkopen, namelijk € 595.000,--.

4. Het verweer

- 4.1 [De makelaar] heeft navraag gedaan bij de financieel adviseur van S, de heer B van X BV naar de kredietwaardigheid van S. Dat deed zij met het oog

op de in de koopakte op te nemen ontbindende voorwaarde ten aanzien van de financiering. B verklaarde, gelijk aan S zelf, dat S een erfenis van 1,4 miljoen euro zou ontvangen en dat aan S een hypothecaire geldlening van € 150.000,- kon worden verstrekt op basis van eigen vermogen. [De makelaar] betwist op grond van artikel 1 van de erencode als verkoopmakelaar verplicht te zijn de financiële gegoedheid van potentiële kopers te onderzoeken. Een makelaar heeft immers ook niet de mogelijkheden c.q. bevoegdheden om meer dan een summier onderzoek uit te voeren. [De makelaar] mocht afgaan op de juistheid van de verklaringen van S en financieel adviseur B.

- 4.2 [De makelaar] betwist dat zij S heeft gepusht om de koopakte te tekenen met het doel om de courtage te kunnen innen. Die koopovereenkomst zou in eerste instantie op 8 april 2010 worden getekend maar omdat S aangaf dat zij nog niet over de erfenis kon beschikken, is door alle partijen besloten te tekenen na ontvangst van de erfenis en dat is gebeurd op 19 mei 2010.
- 4.3 Tegenover het verwijt dat [de makelaar] K niet voldoende heeft geïnformeerd en gewaarschuwd over de mogelijke gevolgen van niet-nakoming door S van de koopovereenkomst, stelt [de makelaar] het volgende. Tussen [de makelaar] en K hebben op 11 juni 2010 telefonische contacten plaats gevonden over het niet nakomen van de verplichting van S tot het storten van een bankgarantie van € 72.000,-. K wilde S niet tegen de haren in strijken en daarmee de verkoop in gevaar brengen. Daarom heeft [de makelaar] aan K verzocht haar te laten [weten] wanneer zij S in gebreke moest stellen. Eerst op 11 juli 2010 heeft K [de makelaar] daartoe opdracht gegeven en op 12 juli 2010 heeft [de makelaar] een eerste ingebrekestelling aan S gezonden.
- 4.4 Wat de dubbele woonlasten van K betreft stelt [de makelaar] dat K op 14 juni 2010 een huurovereenkomst gesloten heeft, derhalve nadat hij door [de makelaar] en door de notaris, bij brief van 7 juni 2010, op de hoogte was gebracht van het feit dat S geen waarborgsom had gestort. Hoewel K wist dat dit kan duiden op financiële problemen van de zijde van de koper die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de koop niet door zou gaan, heeft K welbewust het risico aanvaard dat zij gebonden was aan de huurovereenkomst terwijl het transport van de woning mogelijk niet zou doorgaan.
- 4.5 Wat de courtage betreft, verwijst [de makelaar] naar het vonnis d.d. 9 februari 2012 van de kantonrechter te Eindhoven waarin is bepaald dat K in de gegeven omstandigheden de overeengekomen courtage aan [de makelaar] verschuldigd is. Toen duidelijk was dat de woning door S niet zou worden afgenomen, heeft [de makelaar] aan K voorgesteld de woning aan een ander te verkopen en dan uiteraard slechts één keer aanspraak te maken op courtage. K heeft echter de opdracht op 18 augustus 2010 ingetrokken en een andere makelaar ingeschakeld. [De makelaar] heeft voorgesteld af te zien van de courtage als K de onkosten ad € 809,50 zou voldoen. Doch K ging daarmee niet akkoord. Alleen al daaruit blijkt dat het

niet zo is, zoals K wil doen geloven, dat het [de makelaar] alleen maar om de courtage te doen was.

- 4.6 [De makelaar] concludeert dat er op geen enkele wijze sprake is geweest van enig handelen of nalaten in strijd met de NVM erecoede.

5. **De beoordeling**

- 5.1 In het algemeen rust op een makelaar niet de plicht om de financiële goedheid van de koper te controleren. Een makelaar beschikt ook niet over de bevoegdheden en de middelen daartoe. Indien er concrete feiten en omstandigheden zijn die gegronde twijfel wekken of koper de overeenkomst zal nakomen, kan de zorgplicht van de makelaar meebrengen dat deze zijn opdrachtgever waarschuwt en weerhoudt van het aangaan van de overeenkomst. In deze zaak waren die feiten en omstandigheden ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet aan het licht gekomen.

De Raad beschouwt het contact dat de makelaar met B heeft opgenomen veeleer als blijk van zorgvuldigheid jegens de opdrachtgever, nu aannemelijk is geworden dat dit heeft geleid tot aanscherping van het financieringsvoorbehoud.

- 5.2 Wat het verwijt aan [de makelaar] over het onvoldoende adviseren omtrent de gevolgen van het mogelijk niet nakomen van een koopovereenkomst betreft, overweegt de Raad het volgende. Denkbaar was geweest dat [de makelaar] eerder actie had kunnen ondernemen nadat de waarborgsom niet tijdig gestort was, door stelliger te adviseren om S onmiddellijk in gebreke te stellen. Anderzijds heeft [de makelaar] desgevraagd verklaard dat K dat in dit stadium niet wilde. Partijen zijn het over de toedracht niet eens.

Zelfs als de lezing van K onverkort gevolgd zou worden, acht de Raad geen voor een NVM makelaar geldende norm geschonden.

De klacht is derhalve ongegrond.

6. **Beslissing**

De Raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, secretaris en ondertekend op:

voorzitter

.. november 2012

J.J.J.M. Leemans
secretaris