

RAAD VAN TOEZICHT HILVERSUM

Collegiale klacht. Onjuiste mededeling van makelaar-koper aan makelaar-verkoper over datum van ondertekening koopakte. Belangenbescherming cliënt mag niet ten koste gaan van de waarheid.

Een woning wordt op 5 juni 2012 verkocht waarbij beide partijen een eigen makelaar hebben. Makelaar-verkoper(klager) stuurt zijn collega makelaar-koper (beklaagde) de concept-koopakte. Op 7 juni ontvangt hij de personalia van koper. Op 11 juni geeft de verkoper de door hem ondertekende koopakte op het kantoor van klager af. Eveneens op 11 juni tekenen kopers de akte. In die akte is een ontbindende voorwaarde opgenomen terzake van bouwkundige gebreken die inhoudt dat het beroep daarop uiterlijk op 13 juni ontvangen moet zijn. Dat beroep wordt niet gedaan.

Op 15 juni deelt makelaar-koper zijn collega mede dat kopers de koopakte niet hebben ontvangen hetgeen van belang is voor het ingaan van de wettelijke bedenktijd. De afgifte van de akte heeft hij afhankelijk gesteld van de uitkomst van het bouwkundig rapport.

Op 19 juni sluiten partijen een aanvullende overeenkomst waarbij de koopsom met € 10.000 wordt verlaagd. Op 20 juni ontvangt makelaar-verkoper een door koper ondertekende ontvangstbevestiging van de koopakte met als datum 11 juni. Hij meent dat hiermee alsnog vaststaat dat de bedenktijd niet op 19 juni aanving, maar reeds op 11 juni. Hierdoor is verkoper met de rug tegen de muur gezet.

De raad van toezicht kan begrip opbrengen voor het feit dat beklagde in het belang van zijn opdrachtgever handelde, maar dat mag nimmer leiden tot bewust onjuiste mededelingen die in strijd met de waarheid zijn. De raad rekent het beklagde ook aan dat hij nog ter zitting geen besef had van zijn onjuiste optreden.

UITSPRAAK

op de klacht van:

de heer **J. E.**, makelaar in onroerende zaken, kantoorhoudende te U, hierna te noemen: klager

tegen

de heer **D. P.**, makelaar in onroerende zaken, kantoorhoudende te H, hierna te noemen beklaagde

Zitting: 11 december 2012

De Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM.

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van klager van 25 juli 2012 met bijlagen;
- het verweerschrift van beklaagde van 11 september 2012 met bijlagen;
- de brief van beklaagde van 10 november 2012 met bijlage;
- de brief van klager van 21 november 2012 met bijlage;
- de brief van beklaagde van 28 november 2012 met bijlagen;

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op dinsdag 11 december 2012 om 10.00 uur 's morgens;

- klager
en
- beklaagde

OVERWEEGT:

Ten aanzien van de feiten

1. Klager is als makelaar van de verkopers van een woning opgetreden, waarbij beklaagde als makelaar van de kopers optrad.
2. Op 5 juni 2012 hebben de makelaars namens hun opdrachtgevers overeenstemming bereikt over een koopovereenkomst, waarna klager de dag daarna het concept van de koopovereenkomst naar de verkopers en beklaagde heeft gemaïld in afwachting van de personalia van de kopers.
3. Op 7 juni 2012 heeft klager de personalia van de kopers van beklaagde ontvangen.
4. Verkoopster heeft op 11 juni 2012 de originele, door de verkopers op die dag ondertekende koopovereenkomst, afgegeven met daarbij een ontvangstbevestiging op vervolgpapier van het kantoor van klager.
5. Op 11 juni 2012 hebben ook de kopers hun handtekening op de koopovereenkomst geplaatst.
6. In artikel 16 van de koopovereenkomst is opgenomen dat de overeenkomst onder meer door de koper kan worden ontbonden indien uiterlijk op 12 juni 2012 tijdens een bouwkundige keuring in of aan het verkochte ernstige constructieve gebreken zijn vastgesteld, welke tijdens de bezichtigingen redelijkerwijs niet zichtbaar waren.
7. Uiterlijk de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, dient de mededeling van de partij, die een beroep doet op de

ontbindende voorwaarde, dat de ontbinding wordt ingeroepen, goed gedocumenteerd en per aangetekende brief of per fax door de wederpartij of diens makelaar ontvangen te zijn.

8. Door de kopers en/of beklagde is binnen de in de overeenkomst genoemde termijn geen beroep gedaan op de ontbindende voorwaarde.
9. Naar aanleiding van een brief van klager van 15 juni 2012 (tevens per e-mail verzonden) heeft beklagde in een e-mail van diezelfde datum het standpunt ingenomen dat de kopers noch de koopakte noch een afschrift daarvan hebben ontvangen, hetgeen een vereiste is in de wet voor het ingaan van de bedenktijd. De afgifte van de koopakte aan koper en hem laten tekenen van de ontvangstverklaring daarvan heeft beklagde afhankelijk gesteld van de ontvangst van het bouwkundig rapport, aldus beklagde in zijn e-mail.
10. Op 19 juni 2012 hebben verkopers en kopers een aanvullende overeenkomst getekend, waarin zij naar aanleiding van de door de bouwkundige ontdekte gebreken de oorspronkelijk overeengekomen koopsom met € 10.000,- hebben verlaagd.
11. Klager heeft op 20 juni 2012 de door partijen getekende koopovereenkomst, de ontvangstbevestiging en de aanvullende overeenkomst bij beklagde op kantoor opgehaald. Deze ontvangstbevestiging is op 19 juni 2012 door de kopers ondertekend.
12. Klager heeft later die dag ook een ontvangstbevestiging van de kopers op het kantoor van beklagde ontvangen, welke is gedateerd op 11 juni 2012.

Ten aanzien van de klacht

13. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
14. Klager verwijt beklagde dat deze in eerste instantie op 12 juni 2012 aan klager heeft gemeld dat de kopers de avond daarvoor de koopakte en de ontvangstbevestiging hadden ondertekend, maar vervolgens op 15 juni 2012 heeft ontkend dat de ontvangstbevestiging door kopers was getekend. Beklagde heeft daarmee gelogen nu uit de later door klager van het kantoor van beklagde verkregen ontvangstbevestiging blijkt dat de kopers deze ontvangstbevestiging wel degelijk op 11 juni 2012 hebben ondertekend.
15. Klager is daarbij van mening dat met de ondertekening van de ontvangstbevestiging op 11 juni 2012 de bedenktijd van drie dagen is ingegaan en dat daarmee de bedenktijd in de nacht van 14 op 15 juni 2012 was verstreken.
16. Door aldus te handelen en de koopovereenkomst met de ontvangstbevestiging niet naar klager terug te sturen, maar het standpunt in te nemen dat de bedenktijd niet op maandagavond 11 juni 2012 om 00.00 uur was ingegaan, heeft beklagde de verkopers met de rug tegen de muur gezet en verkopers zwaar onder druk gezet om de kor-

ting van € 10.000,- op de koopsom te accepteren.

17. Beklaagde heeft aldus onrechtmatig en in strijd met de Erecode van de NVM en de normale integriteitsregels en collegialiteit gehandeld. Klager acht het gedrag van beklagde laakbaar.

Ten aanzien van het verweer

18. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
19. Nadat er mondeling een koop tot stand was gekomen hebben de kopers, omdat klager aandrang op een snelle ondertekening, één dag voor de bouwkundige keuring, op 11 juni 2012, een handtekening onder de koopovereenkomst geplaatst.
20. De datum voor het bouwkundige voorbehoud zou op 12 juni 2012 verstrijken. Gekozen werd voor de meest praktische weg, namelijk het ondertekenen van de akte en deze onder beklagde houden totdat de keuring had plaats gevonden en gebleken was dat deze keuring geen bijzonderheden zou opleveren. Klager is hiermee akkoord gegaan. Het is ook gebruikelijk dat een makelaar de koopakte onder zich houdt totdat er duidelijkheid is over bepaalde zaken.
21. De kopers hebben op 11 juni 2012 geen een afschrift van de akte/koopovereenkomst ontvangen.
22. Uit de keuring kwam een totaalbedrag van ruim € 39.000,- aan herstel/vervangingskosten naar voren. De kopers waren van mening dat de verkopers niet hadden voldaan aan hun mededelingsplicht met betrekking tot het dak, maar waren bereid de koop gestand te doen met een prijsreductie van € 10.000,-.
23. Bij het overbrengen van deze mededeling gaf klager voor het eerst aan dat dit niet meer kon omdat de bedenktijd net voorbij was. Beklaagde heeft hiertegen geprotesteerd aangezien er nieuwe feiten en omstandigheden waren en heeft geweigerd de getekende koopovereenkomst terug te zenden omdat sprake was van dwaling en de koopovereenkomst op grond daarvan vernietigbaar was.
24. Uiteindelijk hebben de verkopers uit eigen overweging en vrije wil de nieuwe prijs met een korting van € 10.000,- geaccepteerd. Verkopers zijn nimmer geforceerd deze prijs te accepteren.
25. Beklaagde heeft altijd het standpunt ingenomen dat de bedenktijd niet op 12 juni maar op 19 juni is ingegaan omdat toen pas een afschrift van de door beide partijen ondertekende akte aan de kopers ter hand is gesteld. De bedenktijd gaat pas in nadat een copie van de koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld en dat is niet op 12 juni, maar pas op 19 juni 2012 geweest.
26. Beklaagde erkent dat hierover een verschil van inzicht kan bestaan. Het feit dat de ontvangstbevestiging wel was ondertekend kan zeker worden aangewend als verweer. Beklaagde constateert dat hij klager op dit punt niet juist of onvolledig heeft geïnfor-

meer. Beklaagde heeft hierover op voorhand juridisch advies ingewonnen en conform dit advies gehandeld en de belangen van zijn opdrachtgever vooropgesteld.

27. Beklaagde is van mening dat zijn weloverwogen afweging van belangen geheel in de lijn ligt met de werkelijke essentie waarvoor de bedenktijd ooit bedoeld was, namelijk bescherming van de koper tegen onredelijke voorwaarden van de verkoper.
28. Beklaagde heeft nooit de collegiale verstandhouding willen ondermijnen of gedragsregels willen schenden en betreurt dat het geschil heeft geresulteerd in een klacht. Beklaagde meent dat partijen hun tijd beter kunnen besteden aan het bestrijden van de woningmarktcrisis dan van elkanders praktijk.

Ten aanzien van het recht

29. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklagde volgens eigen opgave en volgens opgave door het secretariaat van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te Nieuwegein - hierna ook te noemen de NVM – lid/aangesloten makelaar is van/bij deze vereniging.
30. Beklaagde stelt zich primair op het standpunt dat klager ermee akkoord is gegaan dat hij de koopovereenkomst onder zich zou houden totdat er duidelijkheid was over de keuring. Voor zover beklagde daarmee bedoelt te zeggen dat klager ermee akkoord ging dat de bedenktijd pas in zou gaan na de uitkomst van de keuring wordt dit door klager ontkend en vindt deze stelling ook geen steun in de overgelegde correspondentie.
31. Voorts heeft beklagde uitvoerig aandacht besteed aan de uitkomst van de keuring en de discussie over het dak, waaruit zou blijken dat de verkoper in strijd met zijn mededelingsplicht zou hebben gehandeld en dat de koopovereenkomst op grond van dwaling vernietigbaar zou zijn. De Raad zal in zijn beoordeling van de klacht daar niet op ingaan, aangezien de uitkomst van deze discussie niet van belang is voor deze beoordeling.
32. Vast staat in ieder geval wel dat beklagde namens de kopers geen beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarde op grond van de uitkomst van de keuring, welke ontbindende voorwaarde uiterlijk 13 juni 2012 ingeroepen had moeten zijn.
33. Beklaagde heeft zich subsidiair op het standpunt gesteld dat de bedenktijd nog niet op 11 juni 2012 was ingegaan, aangezien de kopers weliswaar de koopovereenkomst getekend hadden, maar deze op dat moment niet in copie aan hen ter hand was gesteld door beklagde.
34. Ten eerste acht de Raad in zijn algemeenheid ongeloofwaardig, dat dit het geval zou zijn. Het is gebruikelijk dat als een koper een koopovereenkomst tekent, hij daarvan

een copie ontvangt.

35. Voorts valt op dat de kopers in hun schriftelijke verklaring bij de brief van beklagde van 28 november 2012 alleen ingaan op de uitkomst van de keuring en ook zelf niet stellen dat zij geen copie van de koopovereenkomst hebben ontvangen.
36. Daarbij komt dat de kopers, naar achteraf is gebleken, wel degelijk op 11 juni 2012 niet alleen de koopovereenkomst, maar ook de ontvangstbevestiging hebben getekend.
37. Los van deze discussie gaat het in de beoordeling van deze klacht om het verwijt van klager dat beklagde in strijd met de waarheid zich (naderhand) tegenover klager op het standpunt heeft gesteld dat de ontvangstbevestiging nog niet op 11 juni 2012 door de kopers getekend was, terwijl achteraf is gebleken dat dit wel het geval is geweest.
38. De Raad stelt in dat verband vast dat beklagde in zijn e-mail van 15 juni 2012 het volgende heeft gesteld: “De afgifte van de koopakte aan koper en hem laten tekenen van de ontvangstverklaring daarvan heb ik afhankelijk gesteld van de ontvangst van het bouwkundige rapport. Daardoor heb ik jou en verkoper ook nog niet een koopakte voorzien van de ontvangstbevestiging door koper kunnen overleggen. Daarmee stel ik mij op het standpunt dat de bedenktijd niet kan zijn ingegaan op maandagavond 00.00 uur, zoals jij stelt”.
39. Nu achteraf is komen vast te staan dat ook de ontvangstbevestiging reeds op 11 juni 2012 door de kopers was getekend heeft beklagde onwaarheid gesproken in zijn e-mail van 15 juni 2012.
40. Dat dit geen vergissing van beklagde is geweest blijkt uit het feit dat beklagde nogmaals een ontvangstbevestiging heeft laten tekenen door de kopers op 19 juni 2012 ter gelegenheid van de toen bereikte overeenstemming over de korting van € 10.000,- en deze bevestiging in eerste instantie aan klager heeft laten overhandigen, terwijl de op 11 juni 2012 getekende ontvangstbevestiging zich ook in het dossier bevond.
41. Dat beklagde de onware mededeling in zijn e-mail van 15 juni 2012 heeft gebruikt om op z'n minst verwarring over de rechtspositie van de verkopers te scheppen en aldus klager en zijn opdrachtgevers ertoe te bewegen met een lagere koopprijs akkoord te gaan staat voor de Raad ook vast.
42. In zijn verweerschrift constateert beklagde ook zelf dat hij klager niet juist of onvolledig heeft geïnformeerd, maar voert als verweer aan dat hij in het belang van zijn opdrachtgever heeft gehandeld. Uit dit verweer, waarin (ook ter zitting) geen enkele verontschuldiging voor zijn gedrag wordt aangeboden en ook uit de opmerking van beklagde dat hij wel wat beters te doen heeft dan zich bezig te moeten houden met een klacht hierover, blijkt dat beklagde (nog steeds) niet beseft dat hij aldus niet alleen oncollegiaal heeft gehandeld maar ook in strijd met hetgeen van een integer en betrouwbaar NVM-makelaar mag worden verwacht.
43. De Raad heeft daarbij begrip voor het feit dat een makelaar voor de belangen van zijn opdrachtgever opkomt, maar die belangenbehartiging mag niet ten koste van alles en

zeker nooit ten koste van de waarheid gaan.

BESLISSENDE:

Beklaagde heeft zich naar het oordeel van de Raad schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met de statuten van de N.V.M. en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen of in strijd zijn met de eer van die stand;

Gelet op de toepasselijke artikelen van het reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart de klacht als hiervoor omschreven voor:

GEGROND

en legt aan beklagde de straf op van:

BERISPING

met bepaling dat beklagde aan de NVM zal voldoen een bedrag van € 2.500,-- (vijfentwintighonderd euro) als bijdrage in de op de behandeling van de zaak vallende kosten door overmaking van dit bedrag binnen 30 dagen na verzending van deze uitspraak naar de bankrekening van de NVM te Nieuwegein met nummer 68.72.12.588.

Aldus gewezen ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM door:

Mr J.B.A.M. Groenendaal, voorzitter,

Drs. E. Nienaber en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: 12 februari 2013