

11-63

Opstellen van koopakte. Ontbindende voorwaarde. Ongepast optreden.

Klager heeft een woning gekocht die beklaagde in verkoop had. Vervolgens bleek klager ook nog in een andere woning geïnteresseerd te zijn en klager heeft beklaagde gevraagd om hem bij de aankoop van deze tweede woning bij te staan. Uiteindelijk zijn beide transacties niet doorgestaan. Klager kreeg de financiering van de eerste aankoop niet rond en zag uiteindelijk af van de aankoop van het tweede huis. Klager verwijt beklaagde dat zij zonder overleg het financieringsvoorbehoud in het koopcontract betreffende de eerste woning heeft doorgehaald terwijl zij had moeten constateren dat klager ten tijde van de aankoop geestesziek was. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat zij zich als aankopend makelaar voor de tweede woning heeft opgeworpen terwijl zij toen al wist dat klager niet eens de eerste woning kon betalen.

De Raad overweegt dat het voor beklaagde, ten tijde van haar contacten met klager, niet kenbaar is geweest dat klager leed aan de door hem gestelde geestesziekte. De stelling van klager dat beklaagde zonder overleg en zonder zijn instemming het financieringsvoorbehoud heeft doorgehaald, is niet komen vast te staan. Evenmin is komen vast te staan dat beklaagde tijdens haar werkzaamheden voor klager al wist dat klager de aankoop van het tweede pand en zelfs ook de aankoop van de eerste woning niet zou kunnen financieren.

04/11

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **G.** (hierna: klager), gericht tegen mevrouw **R.** (hierna: beklaagde, lid van de Vereniging).

De klacht is door klager ingediend bij brief van 26 januari 2011 met bijlagen.

Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mr. B., advocaat te A., bij brief van 16 maart 2011 met bijlagen.

Vervolgens is namens klager diens standpunt nader gemotiveerd door mr. Z., advocaat te E., bij brief van 4 april 2011 met bijlagen, waarna namens beklaagde nog is gereageerd door mr. B. voornoemd bij brief d.d. 4 mei 2011 met bijlagen. Daarna heeft mr. B. aan de Raad nog een rapportage van de psychiater S. gezonden.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 3 augustus 2011, zijn klager en beklaagde beiden in persoon verschenen. Klager werd bij die gelegenheid bijgestaan door mr. Z. voornoemd en beklaagde door mr. B. voornoemd.

DE FEITEN

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

- In de zomer van 2009 heeft beklaagde opgetreden als makelaar-verkoper met betrekking tot de vrijstaande woning, gelegen aan [adres te H.]. De vraagprijs voor deze woning bedroeg € 875.000,00.

- In augustus 2009 ontdekte klager bij toeval dat de woning te koop stond toen hij daar op een dag langsreed. Klager heeft toen spontaan aangebeld bij de woning, waarna de verkopers, de heer X en mevrouw Y – verder gezamenlijk te noemen: X c.s. -, hem een rondleiding door de woning hebben gegeven.

Ongeveer een week later heeft klager samen met zijn vrouw, zijn dochter en zijn broer de woning van X c.s. opnieuw bezichtigd. Bij die gelegenheid heeft klager een bod op de woning uitgebracht van € 874.000,--, welk bod door X c.s. is geaccepteerd. Voor de verdere afhandeling van de verkoop van de woning aan klager hebben X c.s. klager verwezen naar hun makelaar, beklaagde.

Beklaagde is bij genoemde bezichtigingen niet betrokken geweest, aangezien X c.s. zelf de bezichtigingen in het kader van de verkoop van hun woning verrichtten.

- Kort na het door klager op de woning van X c.s. gedane bod is er telefonisch contact geweest tussen klager en beklaagde. Dit telefoongesprek heeft geruime tijd geduurd. Beklaagde heeft in dat gesprek aan klager uitgelegd hoe het vervolgtraject met betrekking tot de gesloten koop zou verlopen. Er is gesproken over de koopsom, de opleveringsdatum en eventueel in de schriftelijke koopovereenkomst op te nemen ontbindende voorwaarden, waaronder die terzake van de financiering.

- Tijdens genoemd telefoongesprek heeft klager beklaagde uitgenodigd bij hem langs te komen in zijn snackbar annex restaurant gelegen bij [adres te E.] van welke gelegenheid klager de uitbater was. Klager gaf aan kennis te willen maken met beklaagde en ook te willen praten over een eventuele andere aankoop die hij wilde doen van een perceel aan de [adres te O.].

- Nog diezelfde avond heeft beklaagde een bezoek gebracht aan klager in het [adres te E.]. Bij die gelegenheid waren ook de heer en mevrouw W. aanwezig, die hun boot hadden verkocht aan klager. Die avond heeft klager aan beklaagde en het echtpaar W. zijn nieuwe geluidsinstallatie getoond en zijn nieuwe vleugel.

- Kort na bovengenoemde bijeenkomst in [adres te E.] is de schriftelijke koopovereenkomst met betrekking tot de woning [adres te H.] door beklaagde opgesteld. Daarbij is passage betreffende de ontbindende voorwaarde terzake van de financiering met de computer doorgehaald.

Op 3 september 2009 hebben klager en X c.s. ten kantore van beklaagde de door deze opgestelde koopovereenkomst doorgenomen, waarna deze door X c.s. en klager is ondertekend. Bij die gelegenheid waren ook aanwezig de echtgenote van klager en haar dochter. Klager legde vervolgens een envelop met geld op tafel waarmee hij de waarborgsom ad 10% van de koopsom contant wilde voldoen. Beklaagde en X gaven te kennen dat klager die waarborgsom giraal op de derdenrekening van de notaris diende te voldoen. Klager heeft het contante geld toen weer meegenomen.

Aan het einde van de bijeenkomst heeft klager aangegeven dat het voor hem wellicht toch verstandig was eens met een financieel adviseur te praten, omdat het voor hem fiscaal gezien wellicht verstandiger was de aankoop gedeeltelijk met een hypotheek te financieren. Beklaagde verwees klager daartoe naar een onafhankelijk tussenpersoon.

- Na het ondertekenen van de koopovereenkomst, waarin door klager geen paraaf is gezet bij de doorgehaalde passage betreffende de ontbindende voorwaarde terzake van de financiering, heeft klager van beklaagde een kopie van de koopovereenkomst ontvangen. De originele koopovereenkomst is door beklaagde doorgezonden aan de notaris die was belast met het transport van de woning.

- Binnen de in de koopovereenkomst gestelde termijn heeft klager de waarborgsom op de rekening van de notaris gestort.

- In de maand september 2009 heeft klager beklaagde verzocht hem bij te staan in het kader van zijn aankoop van een woning aan de [adres te O]. Klager en beklaagde hebben genoemde woning op 29 september 2009 samen bezichtigd. Voordien, op 21 september 2009, hebben klager, diens echtgenote en beklaagde een bezoek gebracht aan de wethouder van de gemeente Z. om de plannen die klager had met de woning aan [adres te O.] te bespreken. De gemeente liet nadien aan beklaagde weten dat de plannen van klager waren te realiseren. Klager verbleef op dat moment wegens vakantie in het buitenland. Na terugkeer van zijn vakantie heeft klager aan

beklaagde laten weten dat hij voorlopig niet verder wilde gaan met de aankoop van de woning aan de [adres te O.].

- Op 20 november 2009 heeft klager telefonisch aan beklagde laten weten dat hij de financiering voor de aankoop van de woning te H. niet rond kon krijgen.

- Bij brief van 30 november 2009 heeft X c.s. klager meegedeeld hem te houden aan zijn verplichtingen voortvloeiend uit de koopovereenkomst. Kort nadien is klager bericht dat de levering van de woning zou plaatsvinden op 15 januari 2010.

- Bij brief van 13 januari 2010 heeft mr. Z. voornoemd namens klager de koopovereenkomst met betrekking tot de woning te H. buitengerechtelijk vernietigd.

- Bij brief van 15 januari 2010 is klager nogmaals gesommeerd om uiterlijk 25 januari 2010 zijn verplichtingen voortvloeiend uit de koopovereenkomst na te komen.

- Klager heeft de woning aan [adres te H.] niet afgenomen. Nadien is deze woning voor een lager bedrag aan een andere gegadigde verkocht.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in twee onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang – dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt, doordat zij:

a. zonder overleg met klager en zonder dat hij hier om had verzocht in de koopovereenkomst betreffende de woning aan [adres te H.] de passage omtrent het financieringsvoorbehoud heeft doorgehaald, zulks terwijl beklagde had moeten constateren dat klager ten tijde van die aankoop geestesziek was;

b. zich eind september 2009 ten behoeve van klager heeft opgeworpen als aankopend makelaar voor een woning aan de [adres te O.], terwijl zij toen reeds wist dat klager de door hem kort tevoren gekochte woning aan [adres te H.] al niet kon betalen.

Klager verwijst te dien aanzien naar de omstandigheid dat beklagde hem zelf heeft verwezen naar de heer L., hypotheekadviseur te A., die beklagde al in september 2009 heeft meegedeeld dat klager geen financiering voor de woning aan [adres te H.] kon krijgen.

Klager is van mening dat beklaagde willens en wetens misbruik heeft gemaakt van de toestand van zijn geestesziekte en dat beklaagde hem zodoende in een zeer nadelige positie heeft geplaatst.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich verweerd met de stelling dat zij op geen enkele wijze misbruik heeft gemaakt van de door klager gestelde geestesziekte. Deze is voor haar – en ook voor anderen zoals X c.s. en het eerder genoemde echtpaar W. - ook op geen enkele wijze kenbaar geweest. Beklaagde stelt klager juist uitdrukkelijk meermalen te hebben gewezen op de mogelijkheid van het opnemen van een financieringsvoorbehoud in de koopakte, doch dat klager op zijn beurt uitdrukkelijk heeft aangegeven dit financieringsvoorbehoud niet te wensen.

Beklaagde wijst er verder op dat zij niet betrokken is geweest bij het bod dat klager op de woning van X c.s. heeft gedaan, nu klager dit bod tegenover X c.s. zelf heeft gedaan en dit bod door hen is geaccepteerd.

Beklaagde stelt het financieringsvoorbehoud expliciet te hebben besproken met klager tijdens hun eerste telefoongesprek, waarna dit financieringsvoorbehoud ook nog door haar ter sprake is gebracht ter gelegenheid van het tekenen van de koopakte. In alle gevallen heeft klager aangegeven dit financieringsvoorbehoud niet te wensen, aangezien hij de aankoop uit eigen middelen kon financieren, naar hij stelde. Pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft klager aangegeven om fiscale redenen een deel van de aankoopssom toch te willen financieren en heeft hij zich daartoe in verbinding gesteld met de heer L., hypotheekadviseur, wiens naam hem door beklaagde was opgegeven, zulks nadat beklaagde hem eerder had verwezen naar de Rabobank met welke bank beklaagde geen zaken wilde doen.

Beklaagde wijst er op dat klager ook tegenover de heer L. heeft aangegeven geen hypotheek nodig te hebben en verteld heeft dat hij over voldoende financiële middelen beschikte.

Voorts is het klager zelf geweest die beklaagde heeft verteld dat hij plannen had om ook het pand aan de [adres te O.] te kopen en heeft hij haar ook zelf verzocht hem bij die eventuele aankoop als makelaar bij te staan. Ten tijde van haar werkzaamheden in het kader van deze (mogelijke) aankoop heeft beklaagde in het gezelschap van klager en diens vrouw een gesprek bij de gemeente gevoerd. Ook de vrouw van klager, die ook bij een aantal andere gelegenheden aanwezig is geweest, heeft nimmer aangegeven dat er iets niet in orde zou zijn met de geestestoestand van klager dan wel zijn financiële positie.

Beklaagde stelt dat zij volkomen te goeder trouwe heeft gehandeld en op geen enkel moment in haar contacten met klager reden heeft gehad om aan te nemen dat klager geestesziek was.

DE BEOORDELING

Met betrekking tot de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Allereerst merkt de Raad op dat het niet tot zijn competentie behoort om vast te stellen of een persoon al dan niet geestesziek is. De vraag die alhier beantwoord moet worden is of het voor beklaagde ten tijde van haar contacten met klager kenbaar moet zijn geweest dat klager leed aan de door hem gestelde geestesziekte (manische depressiviteit).

De Raad komt tot het oordeel dat zulks voor beklaagde niet kenbaar is geweest. De Raad baseert zich daarbij op de volgende vaststaande feiten.

Klager had ten tijde van de aankoop van de woning aan [adres te H.] reeds vele jaren een eigen bedrijf (een restaurant/snackbar in [adres te E.]) en was derhalve werkzaam als ondernemer. Ook had beklaagde in dezelfde periode een kostbare boot gekocht van de familie W. met welke boot hij een nieuwe onderneming wilde starten. Voorts had klager in dezelfde periode nog een aantal andere dure zaken aangeschaft zoals een vleugel en een geluidsinstallatie. Nu het hier gaat om kostbare, maar geen 'bizarre' aankopen, mocht beklaagde er op vertrouwen dat klager een goed ondernemer was en met zijn onderneming een fors inkomen verwierf. In geen geval zijn voornoemde omstandigheden voor beklaagde aanleiding geweest te veronderstellen dat klager geestelijk niet in orde was. Daar komt bij dat klager bij een aantal gelegenheden, waaronder het ondertekenen van de koopovereenkomst met betrekking tot de woning aan [adres te H] en het bezoek aan de gemeente Z. betreffende de mogelijke aankoop van het pand [adres te O.], vergezeld werd door zijn vrouw, die ook nimmer tegenover beklaagde melding heeft gemaakt van de gestelde wankele geestestoestand van klager.

Door klager is ter zitting van de Raad een aantal stukken overgelegd, waaronder verklaringen van gasten en de beheerders van het [adres te E.]. Klager wijst er op dat uit die verklaringen blijkt dat hij in de periode waarin hij de woning te H. kocht geestesziek was. Deze

verklaringen betreffen weliswaar de genoemde periode, doch de verklaringen zijn afkomstig van personen die klager al (zeer) geruime tijd kennen en maken voornamelijk melding van toenemend vervelend en onbeschoft gedrag van klager. Deze verklaringen vormen geen bewijs van de door klager gestelde geestesziekte. Bovendien is uit niets gebleken dat klager zich op eenzelfde wijze tegenover beklaagde heeft gedragen. Beklaagde stelt juist dat klager op haar overkwam als een hartelijke en joviale man.

De Raad passeert de stelling van klager dat beklaagde zonder overleg met hem en zonder zijn instemming het financieringsvoorbehoud in de koopakte betreffende de woning [adres te H.] heeft doorgehaald. Beklaagde heeft gesteld dat zij klager op de mogelijkheid van een dergelijk voorbehoud meermalen heeft gewezen, doch dat klager uitdrukkelijk heeft aangegeven dit voorbehoud niet te wensen. Dit verweer van beklaagde acht de Raad aannemelijk, aangezien ook uit de in deze procedure overgelegde verklaringen van de hypotheekadviseur L. blijkt dat klager 'alsnog' had aangegeven een hypotheek te willen afsluiten en dat het eerste hypotheekgesprek heeft plaatsgevonden op 17 september 2009, waartoe klager op 14 september 2009 met de heer L. een afspraak had gemaakt. Nu laatstgenoemde datum is gelegen 11 dagen na het ondertekenen van de koopakte concludeert de Raad dat klager de beslissing om de aankoop 'alsnog' te financieren ook pas na het ondertekenen van de koopakte heeft genomen. Van door beklaagde gepleegd misbruik van omstandigheden ten tijde van het ondertekenen van de koopakte, hetwelk op 3 september 2009 plaatsvond, kan dan ook geen sprake zijn.

De stelling van klager in zijn brief aan de Raad van 4 april 2011, inhoudende dat beklaagde zijn horecaonderneming in [adres te E.] heeft bezocht omdat zij met betrekking tot de door haar gedane doorhaling van het financieringsvoorbehoud 'nattigheid voelde', bevreedt de Raad, nu genoemd bezoek eind augustus 2009 heeft plaatsgevonden en derhalve vóór de bewuste doorhaling en het ondertekenen van de koopakte door klager.

Uit de verklaringen van de heer L. blijkt voorts dat klager ook aan hem heeft meegedeeld in feite geen hypotheek nodig te hebben en dat ook op zijn eigen verzoek geen ontbindende voorwaarde terzake van de financiering in de koopovereenkomst met betrekking tot de woning te H. is opgenomen. Voorts heeft klager ook tegenover de heer L. verklaard over voldoende eigen middelen te beschikken om de aankoop te kunnen financieren.

Om die reden acht de Raad het zeer aannemelijk dat klager zich kort tevoren op precies dezelfde wijze tegenover beklaagde heeft uitgelaten en dat beklaagde juist op verzoek van klager de passage rond het financieringsvoorbehoud heeft doorgehaald. Daaraan kan niet afdoen

dat klager stelt dat hij zijn paraaf niet heeft gezet bij deze doorhaling, want daar staat tegenover dat in de koopakte wel meer passages met de computer zijn doorgehaald bij welke passages klager ook zijn paraaf niet heeft gezet.

De Raad verklaart dit klachtonderdeel **ongegrond**.

Klachtonderdeel b

Klager stelt dat beklaagde ten tijde van de door hem voorgenomen aankoop van het pand aan [adres te O.] al geweten heeft dat hij deze aankoop niet zou kunnen financieren en dat beklaagde zich derhalve ten onrechte als aankopend makelaar voor hem heeft opgeworpen.

Ook deze stelling wordt door de Raad niet gevolgd. Door klager is niet betwist dat hij op 21 september 2009 samen met beklaagde een gesprek heeft gevoerd met de wethouder van de gemeente Z. betreffende zijn plannen met het pand aan [adres te O.], dat beklaagde op 24 september 2009 aan de gemeente Z. een brief heeft gestuurd met het verzoek om nadere informatie, van welke brief beklaagde aan klager een kopie heeft gezonden, en dat beklaagde dit pand samen met beklaagde op 29 september 2009 heeft bezichtigd. Verdere acties van beklaagde in het kader van deze mogelijke aankoop door klager zijn niet gesteld noch gebleken.

Uit de verklaringen van voornoemde heer L. valt niet exact af te leiden op welk moment definitief bekend was dat klager geen financiering voor de aankoop van de woning [adres te H.] zou kunnen krijgen. Vaststaat dat het eerste hypotheekgesprek met klager heeft plaatsgevonden op 17 september 2009 en dat de heer L. vervolgens nog één à anderhalve week bezig is geweest met zijn onderzoek naar de mogelijkheid of er toch nog een hypotheek te verkrijgen was. Met dit onderzoek moet de heer L. dus nog tot ongeveer eind september 2009 bezig geweest zijn alvorens duidelijk was dat er voor klager geen financiering te verkrijgen viel. Daarmee is niet gezegd dat ook beklaagde op dat zelfde moment al op de hoogte was van de uitslag van dat onderzoek. Niet is komen vast te staan wanneer de heer L. de uitkomst van het onderzoek heeft gemeld aan beklaagde. De heer L. stelt immers in zijn e-mail van 4 maart 2010 dat hij dit eerst heeft gemeld aan klager en later (onderstreping door de Raad) aan beklaagde. Het kan derhalve geenszins worden uitgesloten dat beklaagde pas voor het eerst op de hoogte geraakte van de omstandigheid dat klager geen financiering voor het pand [adres te H.] kon krijgen toen hij haar dit op 20 november 2009 telefonisch meedeelde.

Nu niet is gesteld of gebleken dat beklaagde met betrekking tot de mogelijke aankoop door klager van het pand aan [adres te O.] na 29

september 2009, op welke laatste datum zij het pand samen met klager en zijn vrouw heeft bezichtigd, nog activiteiten heeft verricht, kan niet worden gesteld dat beklagde tijdens haar activiteiten al heeft geweten dat klager de aankoop van dit tweede pand en zelfs die van de woning aan [adres te H.] niet zou kunnen financieren. Zo klager zelf dit eind september 2009 al wist, dan had het op de weg van klager gelegen om dit aan beklagde te laten weten. Nu de aankoop door klager van het pand aan de [adres te O.] geen doorgang heeft gevonden – klager heeft immers zelf van die aankoop afgezien – vermag de Raad niet in te zien op welke wijze beklagde klager op dit punt in een nadelige positie heeft geplaatst.

De Raad verklaart ook dit klachtonderdeel **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M.,
mr. R.A.J. van der Linde, P.H. Roos, ing. Mar.J. Heule, mr. W. van Otterloo en mevrouw mr. L.C. Klein,
in aanwezigheid van mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 3 augustus 2011, ondertekend op 24 augustus 2011.

R.A.J. van der Linde, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen binnen 8 weken na dagtekening van de brief waarbij hem / haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden, in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, N.V.M. Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein