

Beroep op ontbindende voorwaarde. Opdrachtgever naar verzekeraar verwezen.

Klager koopt een appartement via makelaar-verkoper (beklaagde). Hij bedingt daarbij de ontbindende voorwaarde terzake van de verkoop van zijn eigen woning. Die laatste wordt verkocht aan iemand die later spoorloos blijkt te zijn. Om die reden doet koper een beroep op de ontbindende voorwaarde. Daarop adviseert beklagde zijn opdrachtgever juridische bijstand te zoeken. Dat leidt uiteindelijk tot een schikking waarbij klager aan de verkoper van het appartement € 10.000 moet betalen.

De raad acht de klacht dat makelaar-verkoper zich niet behoorlijk heeft gedragen onterecht. De raad acht het juist dat hij zijn opdrachtgever aanraadt juridische hulp in te roepen. Dat dit leidde tot een door klager te betalen schikkingsbedrag valt beklagde niet te verwijten.

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

de heer **H. K.**, wonende te R, klager,

tegen

de heer **J. S.**, makelaar o.g. te A, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 12 oktober 2011, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, heeft klager tegen beklagde een klacht ingediend. Deze klacht is op verzoek van de heer J. O. van makelaardij D te A op 23 november 2011 door de afdeling aan de Raad toegezonden ter behandeling. Het verschuldigde klachtgeld is op 15 november 2011 door de Vereniging ontvangen.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd bij verweerschrift van 6 december 2011 met bijlagen.
- 1.3. De Raad heeft deze klacht mondeling behandeld op zijn zitting van 19 januari 2011 waar klager is verschenen, vergezeld door zijn echtgenote mevrouw B. K-W en makelaar J. O.. Beklaagde is verschenen, vergezeld door mevrouw B. van der G.. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op deze klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord.

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. In maart 2011 hebben klager en zijn echtgenote hun woonboerderij via makelaardij D te Assen als verkopend makelaar te koop aangeboden. In deze boerderij dreven zij een Bed & Breakfast voorziening. In diezelfde maand maakte een gast gebruik van deze voorziening. Deze gast stelde belangstelling te hebben voor de aankoop. Door klager is deze gast verwezen naar zijn makelaar voor verdere onderhandelingen. Klager zelf ging op onderzoek uit naar een voor hem geschikt appartement in A.
- 2.3. Dit appartement uit de nalatenschap van wijlen mevrouw J. B-B, is door klager en zijn echtgenote gekocht, waarbij als verkopend makelaar beklagde optrad. In de overeenkomst stond een ontbindende voorwaarde in artikel 26, luidende “dat de koper gerechtigd zou zijn de overeenkomst te ontbinden vóór of op 16 mei 2011 bij aangetekend schrijven, gericht aan de verkoper of diens makelaar, uitsluitend indien de verkoop van zijn woonhuis, te weten L-straat 114 te A, niet onherroepelijk wordt”.
- 2.4. Naar later aan klager is gebleken, was de gast die tevens meedeelde gegadigde te zijn voor de aankoop, een persoon die zich schuldig maakte aan flessentrekkerij. Vanaf 30 maart 2011 tot 11 mei 2011 heeft deze persoon gebruik gemaakt van de Bed & Breakfast faciliteiten van klager, waarna hij in het ziekenhuis werd opgenomen. Door klager is ter zake van de logieskosten een gering bedrag ontvangen. Hij heeft nog een vordering van ruim € 800,- ter zake van achterstallige kosten en toeristenbelasting.
- 2.5. Op 13 mei 2011 ontving beklagde van makelaar O een brief, luidende:
- “Zoals gisteren al gemeld, ziet het ernaar uit dat de verkoop van de woning van de familie K (L-straat 114 te A) geen doorgang zal vinden. Formeel heeft de koper nog tot maandag 16 mei a.s. om de overeenkomst te ontbinden op basis van het niet-verkrijgen van een financiering (zijn aanvraag is echter afgewezen op basis van een zogenaamde A2-notering bij het BKR). Het lukt echter al dagen niet om contact met hem te krijgen en bovendien zijn er sinds deze week signalen dat het allemaal niet goed zit met deze aspirant-koper. Mocht er onverwacht toch nog een wending ten goede komen, dan zullen wij contact met u opnemen...”*
- 2.6. Op 16 mei 2011 ontving beklagde van makelaar O de mail met zakelijk de navolgende inhoud:
- “... Bijgaand een afwijzing van Aegon inzake aanvraag financiering van de aspirant-koper van de woning van de familie K. Het is nog steeds onmogelijk om contact met de aspirant-koper te krijgen, maar wij beschouwen de koop als ontbonden en doen daarom een beroep op artikel 26 van de koopakte inzake S-straat 33 te A. ...”*
- 2.7. Beklagde heeft vervolgens zijn opdrachtgever geadviseerd extern advies te vragen op basis van de door hem afgesloten NVM-rechtsbijstandverzekering.

- 2.8. Klager en zijn echtgenote zijn vervolgens door DAS Rechtsbijstand op 27 mei 2011 aangeschreven met een brief waarvan de strekking was dat er geen rechtsgeldig beroep was gedaan op ontbinding. Klager werd gesommeerd tot nakoming van zijn aankooptransactie.
- 2.9. Vervolgens heeft zich correspondentie ontwikkeld tussen de advocaat van klager en DAS Rechtsbijstand, hetgeen tot een schikking heeft geleid. De aankoop werd ontbonden tegen betaling door klager van een bedrag van € 10.000,--. De eigen woning van klager is (nog steeds) niet verkocht.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt doordat hij niet alle zorgvuldigheid heeft betracht die je van een behoorlijk makelaar mag verwachten.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde betwist dat hij anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt. Klager benadrukt dat hij optrad als makelaar van de verkopende partij en dat hij hun belangen diende te behartigen.
- 4.3. Toen klager een beroep deed op de ontbindende voorwaarde van de gesloten koopovereenkomst heeft klager zijn cliënt geadviseerd om gebruik te maken van de door hem afgesloten rechtsbijstandsverzekering, waarna klager bij de afwikkeling van de zaak verder niet betrokken is geweest.
- 4.4. Beklaagde meent dat hem dus tuchtrechtelijk geen verwijt valt te maken.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar J.S. te A, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad is van oordeel dat beklagde als verkopend makelaar de belangen van de erfgenamen, zijn opdrachtgevers, diende te behartigen. De Raad acht het juist dat beklagde, toen het dispuut over de geldigheid van de gesloten koopovereenkomst zich toespitste op de vraag of wel of niet op juiste gronden een beroep werd gedaan op overeengekomen ontbindende voorwaarden, zijn cliënten heeft verwezen naar de rechtsbijstandsverzekering.
- 5.3. Dat de uitkomst van de discussie tussen de ingeschakelde juridische adviseurs, ertoe heeft geleid dat klager aan de opdrachtgevers van beklagden een schadevergoeding heeft moeten betalen, is niet een omstandigheid die tuchtrechtelijk aan beklagde mag worden verweten.

- 5.4. De Raad komt tot de slotsom dat beklagde als een gewetensvol makelaar de belangen van zijn cliënten heeft gediend en dat de klacht ongegrond moet worden verklaard.
- 5.5. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.
- 6. De beslissing
- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 19 januari 2012 door mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 27 maart 2012.