

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Ontbindende voorwaarde.
Contractsbepalingen. Zelfstandig oordeel van de Raad van Toezicht t.o.v.
arrest van het Gerechtshof.**

Klaagster heeft een woning gekocht die beklaagde in verkoop had. In de voorlopige koopovereenkomst werd een ontbindende voorwaarde voor de financiering opgenomen. Hierbij was aangegeven dat een beroep op deze voorwaarde schriftelijk, binnen een bepaalde termijn diende te geschieden. Nog vóór het aflopen van deze termijn, werd door de verkoper een tweede koopovereenkomst ondertekend waarin naast klaagster ook haar dochter als koper werd genoemd. Kopers hebben deze laatste overeenkomst niet getekend. Klaagster stelt m.b.t. de eerste koopovereenkomst dat deze door een beroep op de ontbindende voorwaarde is ontbonden. Zij verwijt beklaagde dat hij geweigerd heeft om met de ontbinding van deze koopovereenkomst akkoord te gaan. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij de tweede koopovereenkomst onjuist heeft gedateerd en daarin ten onrechte de ontbindende voorwaarde voor de financiering heeft doorgehaald. Hoewel het Gerechtshof inmiddels heeft geoordeeld dat de (eerste) koopovereenkomst rechtsgeldig door klaagster is ontbonden, zal de Raad zich een eigen tuchtrechtelijk oordeel moeten vormen over de handelwijze van beklaagde. De Raad stelt vast dat beklaagde door de financieringsinstelling van klaagster telefonisch is medegedeeld dat een beroep op de ontbindende voorwaarde voor de financiering werd gedaan. Gelet op de bepalingen in het voorlopig koopcontract heeft beklaagde er toen terecht op gewezen dat deze mededeling schriftelijk diende te geschieden. Klaagster had daar op dat moment ook nog voldoende tijd voor. Dat beklaagde m.b.t. het inroepen van de ontbindende voorwaarde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft is niet gebleken. Het verwijt m.b.t. het tweede koopcontract is wel gegrond. Beklaagde had erop moeten toezien dat het tweede contract juist werd gedateerd en dat daarin de normale ontbindende voorwaarde m.b.t. de financiering werd opgenomen.

Raad van Toezicht Haarlem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM

Uitspraak

in de zaak van: **M.** wonende te N. klaagster

tegen

[MakelaarskantoorX] gevestigd te B. lid van de Vereniging beklaagde
gemachtigde:

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 3 december 2013. Aldaar zijn verschenen:

- klaagster in persoon,
- beklaagde, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaar K.

2. De feiten

2.1 Beklaagde was verkopend makelaar van het appartement te [adres]. Klaagster heeft dit appartement op 22 augustus 2008 gekocht onder de ontbindende voorwaarde van financiering van de koopsom uiterlijk 19 september 2008.

2.2 Een brief van 18 september 2008 aan beklaagde, waarin klaagster vanwege het niet-verkrijgen van een financiering ontbinding van de koopovereenkomst inroept, is beklaagde op 23 september 2008 per e-mail en op 24 september 2008 per aangetekende post toegezonden.

2.3 Verkoper heeft op 17 september 2008 een tweede koopovereenkomst ondertekend, waarin naast klaagster ook haar dochter als koper staat vermeld. Kopers hebben deze overeenkomst niet ondertekend.

2.4 De afwijzing van de hypotheekaanvraag is op 18 september 2008 telefonisch aan beklaagde doorgegeven door [naam

financieringsbemiddelaar] te H. De beide afwijzingen zijn later aan beklagde verstrekt. Beklaagde heeft zich op het standpunt gesteld dat geen ontbinding zoals omschreven in de koopakte, is ingeroepen en dat de koop doorging omdat de dochter van klagster ook zou kopen.

- 2.5 Klagster is in gebreke gesteld op 14 november 2008 en is aangezegd, dat het bedrag van de waarborgsom aan verkopers zou worden overgemaakt.
- 2.6 Bij arrest van 10 juli 2012 van het Gerechtshof Amsterdam is verklaard voor recht, dat de koopovereenkomst van 20/22 augustus 2008 rechtsgeldig door klagster is ontbonden.

3. De klacht

Klagster verwijt beklagde – zakelijk weergegeven – het volgende:

Beklaagde heeft tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld:

- door er niet mee akkoord te gaan, dat de koopovereenkomst was ontbonden als gevolg waarvan klagster materiële en immateriële schade heeft geleden en
- door de tweede overeenkomst te antidateren en daarin de ontbindende voorwaarde door te halen.

4. Het verweer

Beklaagde heeft verweer gevoerd, waarop, voor zover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 Hoewel het Gerechtshof te Amsterdam in hoger beroep heeft geoordeeld dat de koopovereenkomst van 20/22 augustus 2008 rechtsgeldig door klagster is ontbonden, zal de Raad van Toezicht zich een eigen tuchtrechtelijk oordeel moeten vormen over de handelwijze van beklagde.

- 5.2 Uitgangspunt daarbij is het voorlopig koopcontract van 22 augustus 2008, waarin met betrekking tot het beroep op de genoemde ontbindende voorwaarde van financiering het volgende was opgenomen: *“De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij “aangetekende brief met bericht handtekening retour” of “telefaxbericht met verzendbevestiging”.*
- 5.3 Tussen partijen staat vast dat [naam financieringsbemiddelaar] te H. op 18 september 2008 beklagde er telefonisch van in kennis heeft gesteld dat een beroep werd gedaan op de ontbindende voorwaarde. Gelet op de onder 5.2 geciteerde formulering in het voorlopig koopcontract heeft beklagde er toen terecht op gewezen dat deze mededeling schriftelijk diende te geschieden. Voor klagster bestond op dat moment ook nog voldoende tijd om de mededeling op schrift te (doen) stellen en per telefaxbericht aan beklagde te (doen) sturen. Dit geldt temeer omdat 19 september 2008 een zaterdag was, zodat klagster nog de gelegenheid had ervoor te zorgen dat beklagde haar schriftelijke mededeling op de daarop volgende maandag zou ontvangen. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht heeft beklagde ten aanzien van het beroep van klagster op de ontbindende voorwaarde tuchtrechtelijk niet laakbaar gehandeld. Dit onderdeel van de klacht is daarom ongegrond.
- 5.4 Bij gelegenheid van de mondelinge behandeling is gebleken dat de verkoper een tweede contract op het kantoor van beklagde heeft ondertekend en dat dit contract door haar op 17 september 2008 is gedateerd.
- 5.5 Nu de schriftelijke mededeling van klagster dat zij een beroep deed op de ontbindende voorwaarde uiterlijk op de eerste werkdag na 19 september 2008 door beklagde moest zijn ontvangen, brengt dat met zich dat de ontbindende voorwaarde op 17 september 2008 nog niet was uitgewerkt. Het daarop betrekking hebbende verweer van beklagde kan daarom geen stand houden. Het is vervolgens ook niet juist om in het tweede koopcontract de ontbindende voorwaarde door

te halen, mede gelet op het feit dat er een nieuwe contractspartij, te weten de dochter van klagster, tot het koopcontract zou toetreden.

- 5.6 Naar het oordeel van de Raad van Toezicht heeft beklaagde niet juist gehandeld. Hij had erop moeten toezien dat het tweede contract juist zou worden gedateerd en dat daarin de normale ontbindende voorwaarde met betrekking tot financiering zou zijn opgenomen. Nu hij een en ander heeft nagelaten kan hem daarvoor een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.
- 5.7 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

- verklaart de klacht voor zover deze betrekking heeft op het handelen van beklaagde ten aanzien van het tweede contract gegrond;
- legt aan beklaagde de straf van een berisping op;
- bepaalt dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten tot een bedrag van € 2.200,00 door beklaagde aan de Vereniging moeten worden betaald;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. F.J.P. Veenhof, voorzitter, en G.W.J.M. van den Putten, lid, in aanwezigheid en gehoord het advies van mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op 23 december 2013.

mr. F.J.P. Veenhof,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris

Zowel klager als beklagde kan in hoger beroep komen bij de Centrale Raad.

Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, welke door het algemeen bestuur moet zijn ontvangen binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden. De kennisgeving dat hoger beroep wordt ingesteld behoeft de gronden van dit beroep niet te bevatten. Het algemeen bestuur draagt er zorg voor dat de secretaris van de Centrale Raad van een ingesteld hoger beroep op de hoogte wordt gesteld.

Wordt hoger beroep ingesteld door een klager in eerste aanleg, dan is een beroepsgeld van € 200,-- verschuldigd, aan de NVM te storten op een door de NVM te bepalen bankrekening. Wordt dit bedrag niet binnen een door de secretaris van de raad gestelde termijn ontvangen, dan wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. Het beroepsgeld wordt aan de klager in eerste aanleg gerestitueerd indien zijn beroep geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

a. **Per post**

Het postadres van het algemeen bestuur van de NVM is: Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein..

b. **Bezorging**

Het algemeen bestuur van de NVM is gevestigd aan het adres Fakkelseste 1 te Nieuwegein. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.

c. **Per fax**

Het faxnummer van het algemeen bestuur van de NVM is: 030 6034003. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan het algemeen bestuur van de NVM.