



21066 RvT West

**Nagaan van gegoedheid van koper.**

*Klagers zijn vastgoedondernemingen die via een makelaar een object in de stille verkoop hebben. Beklaagde treedt op voor een cliënt die een pand zoekt en neemt in dat kader contact op met de makelaar-verkoper. Partijen worden het vervolgens eens over een koopsom van € 5.500.000. Beklaagde stuurt zijn collega de gegevens van de koper. Als koper vervolgens geen waarborgsom stort of bankgarantie afgeeft, geeft beklagde enige financiële gegevens van zijn cliënt aan zijn collega door, o.a. een verklaring van een bekende bank. Uiteindelijk wordt de koop ontbonden waarbij de koper verklaart een afkoopsom te betalen welke hij niet betaalt. De klacht van klagers dat beklagde onvoldoende naging of zijn cliënt financieel voldoende gegoed was, is ongegrond. Beklaagde had geen reden om te vermoeden dat dit niet het geval was of dat er aanwijzingen waren dat de mededelingen van zijn cliënt onjuist waren.*

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

1. **L-VASTGOED ONTWIKKELING B.V.**,  
gevestigd te Amsterdam,
  2. **N VASTGOED ONTWIKKELING B.V.**,  
gevestigd te N
- klagers,

contra:

1. **S REAL ESTATE B.V.**
  2. **MEVROUW E. G.**,  
kantoorhoudende te L
- beklaagden,

1. De klacht is door klagers ingediend per mail van 18 november 2021 en doorgezonden aan de Raad op 24 november 2021. Het verweer is vervat in een op 28 januari 2022 namens beklagde ingediend verweerschrift.



2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 25 februari 2022. Ter zitting waren aanwezig klagers in persoon van R.P. B., bijgestaan door mevrouw mr. A.C.C. Geerts alsmede beklaagde in de persoon van mevrouw E. G. bijgestaan door mr. P.M. Leerink.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klagers er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door onvoldoende de gegoedheid van de opdrachtgever-koper waarvoor beklaagden optraden te controleren en door jegens klagers een onjuist beeld te schetsen van de gegoedheid van die opdrachtgever-koper. Voorts maken klagers aan beklaagden het verwijt dat zij min of meer instonden voor die gegoedheid, dat zij onvoldoende kritisch te zijn geweest over de uitlatingen van de opdrachtgever-koper. Tenslotte stellen klagers dat beklaagden de verplichtingen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) onvoldoende zouden zijn nagekomen.
4. Beklaagden hebben aangegeven de gehele gang van zaken te betreuren, maar stellen zich op het standpunt niet tuchtrechtelijk laakbaar te hebben gehandeld. Beklaagden gaan er nog steeds vanuit dat de informatie die M over zijn gegoedheid heeft verstrekt juist was. Als die informatie niet juist mocht zijn, dan waren beklaagden daarvan niet op de hoogte en hoefden zij daarvan redelijkerwijs niet op de hoogte te zijn, aldus beklaagden. Beklaagden geven aan nooit voor M zouden zijn gaan optreden indien zij ook maar het minste vermoeden zouden hebben gehad dat M de koopprijs niet zou kunnen betalen. Volgens beklaagden hebben zij voldaan aan hun Wwft-verplichtingen.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) klagers zijn eigenaar van de aan de V-straat 31 te A gelegen woning (“het Object”);
  - b) klagers hebben aan Makelaarskantoor Van den B te A de opdracht verstrekt om als verkopend makelaar te bemiddelen bij de verkoop van het Object;
  - c) de heer P.J. M. (“M”) heeft in januari 2019 aan beklaagden de opdracht verstrekt om als aankoopmakelaar te bemiddelen bij de aankoop van een woning of appartement in A;
  - d) beklaagden en de heer Van den B van de verkopend makelaar kenden elkaar van een stedenreis; beklaagden hebben aan de heer Van den B kenbaar gemaakt gegeven dat hun opdrachtgever M een woning of appartement in A zocht;



- e) het Object was medio 2019 in stille verkoop;
- f) M heeft op 26 juni 2019 in het gezelschap van één of twee van zijn dochters het Object bezichtigd;
- g) namens M hebben beklaagden op 22 juli 2019 een schriftelijke bieding van € 5.200.000 uitgebracht op het Object, oplevering op 1 september 2019; de bieding vermeldde de naam M, had geen financieringsvoorbehoud en hield verder in dat koper een Nederlandse B.V. i.o. was met Holding in Zwitserland en tenslotte “*Mijn cliënt is absoluut kredietwaardig. Hij hecht aan zijn privacy.*”
- h) naar aanleiding van de bieding is tussen klagers en M overeenstemming bereikt over een koopprijs voor het Object van € 5.500.000 k.k. en levering op 2 september 2019;
- i) per mail van 30 juli 2019 hebben beklaagden een kopie van het paspoort van M met de adres- en contactgegevens van M aan de heer Van den B gemaïld;
- j) door notaris A te A is vervolgens een koopovereenkomst opgesteld die op 15/21 augustus 2019 door verkopers resp. M is getekend;
- k) M diende ingevolge de koopovereenkomst op 28 augustus 2019 een waarborgsom te storten van 10% van de koopsom; M is daartoe niet overgegaan;
- l) per mail van 27 augustus 2019 delen beklaagden aan de verkopend makelaar mede:

*Koper kan je geen bank statement sturen van ABN Amro omdat het fonds nog op de tussenrekening staat alvorens toegelaten te worden op zijn bankrekening. Eerst zijn de 3 handtekeningen nodig.*

*In plaats daarvan mag ik je de bank statement van ING sturen waaruit blijkt dat betaling van V-straat geen probleem is.*

*Ik hoop hiermee jouw zorg weggenomen te hebben.*

- m) bij de hiervoor bedoelde mail was een bankafschrift van ING Polen (althans: een document dat eruit ziet als een bankafschrift van ING Polen) gevoegd met een saldo van ruim € 40.000.000 ten name van M;



- n) op 12 september 2019 is M door klagers per exploit gesommeerd om de koopovereenkomst na te komen;
  - o) nadien heeft deels via de beklagden en deels via M diverse correspondentie plaatsgevonden, die kort samengevat, erop neerkwam dat M doende was om de financiën te regelen maar dat dit allerlei vertraging opliep;
  - p) bij exploit van 31 maart 2020 hebben klagers de koopovereenkomst met M ontbonden;
  - q) klagers zijn een procedure tegen M gestart die op 2 februari 2021 geresulteerd heeft in een op de zitting tot stand gekomen schikking waarbij M zich verplichtte om uiterlijk op 28 februari 2021 een bedrag van € 700.000 aan klagers te betalen, bij gebreke van tijdige betaling zou dit bedrag oplopen tot € 2.000.000;
  - r) uit hoofde van de schikking heeft M tot op de datum van de mondelinge behandeling bij de Raad niets aan klagers voldaan;
  - s) klagers zijn tegen de beklagden een procedure gestart bij de rechtbank.
6. Met betrekking tot de klacht stelt de Raad voorop dat de Raad geen uitspraak doet over de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de beklagden jegens de klagers. De Raad toetst het optreden van de beklagden in deze zaak aan de binnen de NVM geldende tuchtrechtelijke normen. Daarover overweegt de Raad het volgende.
7. De makelaar die optreedt voor een opdrachtgever-koper dient met zijn opdrachtgever te bespreken en tot een redelijk niveau na te gaan of deze de middelen (zelf of via financiering) heeft om een beoogde aankooptransactie te verrichten. Deze verplichting strekt primair in het belang van de opdrachtgever-koper. De voor de opdrachtgever-koper optredende makelaar mag in beginsel afgaan op de mededelingen die zijn opdrachtgever-koper over zijn financiële gegoedheid aan hem doet, en op stukken die zijn opdrachtgever dienaangaande aan hem verstrekt. De voor de opdrachtgever-koper optredende makelaar dient zich te onthouden van het doen van mededelingen omtrent de gegoedheid van de opdrachtgever-koper waarvan de makelaar weet of waarvan hij duidelijke aanwijzingen heeft dat deze onjuist zijn. Indien de koper mededelingen doet omtrent zijn gegoedheid en de aankopend makelaar deze aan de verkoper of verkopend makelaar overbrengt, impliceert dat niet dat de aankopend makelaar voor de juistheid van die mededelingen of die gegoedheid instaat.
8. Beklaagden hebben uiteengezet dat zij in het kader van de door M verstrekte opdracht tot



dienstverlening aan M diens legitimatie hebben verkregen, bij M navraag hebben gedaan omtrent zijn financiële positie en zijn rol bij Imtech, over welke rol zij hebben aangegeven dat zij in dat kader van M stukken hebben opgevraagd en correspondentie met (een) bank(en), contracten en een gerechtelijke uitspraak van M te hebben ontvangen. Op basis daarvan achtten beklagden het verantwoord om een zakelijke relatie met M aan te gaan en namens hem de bieding op het Object uit te brengen. De Raad heeft geen aanleiding om te twifelen aan de juistheid van deze ter zitting verstrekte toelichting.

9. Voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst is de gegoedheid van M tussen (de verkoopmakelaar van) klagers en M naar het oordeel van de Raad maar in zeer beperkte mate aan de orde geweest. Voor klagers is voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst genoegzaam duidelijk geweest wie de koper was; de ID-gegevens van M zijn met klagers gedeeld. Naar het oordeel van de Raad zijn beklagden bij het doen van de bieding binnen het hiervóór sub 7 uiteengezette tuchtrechtelijk kader gebleven. Beklagden hebben voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst geen mededelingen gedaan omtrent de gegoedheid van M waarvan zij de onjuistheid kenden, en evenmin mededelingen waarvan zij aanwijzingen hadden dat deze onjuist waren. Niet gebleken is dat beklagden wisten dat de onder 5 g geciteerde mededeling die beklagden met betrekking tot de gegoedheid van M in de namens M gedane bieding op het Object deden, niet juist was, en evenmin is gebleken dat beklagden met betrekking tot de onjuistheid van die mededelingen duidelijke aanwijzingen hadden.
10. Toen M zijn verplichtingen onder de koopovereenkomst, zowel ten aanzien van het storten van de waarborgsom als het betalen van de koopprijs, niet nakwam, is frequent zowel rechtstreeks door M als door tussenkomst van beklagden met klagers of hun verkopend makelaar gecorrespondeerd over de uitvoering van de koopovereenkomst. Voor zover beklagden zelf daarin zelf mededelingen doen over de gegoedheid van M (een aanzienlijk deel van de mededelingen deed M zelf) volgt uit die mededelingen en/of de context waarin die mededelingen zijn gedaan naar het oordeel van de Raad voldoende duidelijk dat deze gebaseerd zijn op door M aan beklagden verstrekte informatie over zijn (M's) gegoedheid. De mededelingen die beklagden zelf doen over de gegoedheid van M impliceren dan ook niet dat beklagden zelf voor de juistheid daarvan instonden. Dat beklagden wisten, of duidelijke aanwijzingen hadden dat die ná de totstandkoming van de koopovereenkomst door M verstrekte informatie onjuist was (beklagden betwisten overigens dat de informatie onjuist was), is naar het oordeel van de Raad evenmin gebleken.
11. Daargelaten dat de Wwft niet beoogt om de belangen van klagers te beschermen is naar het oordeel van de Raad niet gebleken dat beklagden hun verplichtingen onder de Wwft



onvoldoende zijn nagekomen.

12. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de gehele gang van zaken moet worden betreurd maar dat de klacht ongegrond is.

**Uitspraak doende**: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 2022

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,  
H. Hofman, lid en  
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

A.F.L. Geerdes

J.A. Huijgen