

22050 RvT Oost

**RAAD VAN TOEZICHT OOST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKE-
LAARS NVM**

Onduidelijke redactie van bepaling over roerende goederen.

Klagers kopen een woning die door beklagde wordt aangeboden. De verkopers zijn de erfgenamen van het pand dat nog gedeeltelijk gemeubileerd is. In de koopakte wordt door de makelaar een bepaling opgenomen die voor tweërlei uitleg vatbaar is. Klagers gaan ervan uit dat alle roerende zaken achterblijven, verkopers menen dat zij mogen weghalen wat hen goed dunkt. De raad acht het verwijtbaar dat de makelaar een onduidelijke bepaling heeft opgenomen.

Beslissing van 25 april 2023

Inzake de klacht van

1. **de heer G.B.J. B.,**
2. **mevrouw H. B.-V.,**
beiden wonende te G,
klagers,
gemachtigde: G.J.W. B.,;

tegen

1. **de heer R. A.,**
2. **B Makelaars B.V.,**
kantoorhoudende te L,
beklaagden,

In deze beslissing zullen klagers gezamenlijk aangeduid worden als Brinks c.s., klager sub 1 als de heer B en klager sub 2 als mevrouw B-V. Beklaagde sub 1 zal worden aangeduid als A, beklagde sub 2 als B Makelaars en beklagden gezamenlijk als A c.s. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- het klachtformulier d.d. 12 oktober 2022 met bijlagen;
- correspondentie met de NVM-klachtencoördinator;
- het verweer d.d. 3 november 2022 met bijlage.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 9 maart 2023. Verschenen zijn: B c.s., bijgestaan door de heer G.J.W. B. en A, vergezeld door zijn collega, de heer D. H..

2. De feiten

- 2.1 A c.s. is opgetreden als verkopend makelaar voor de verkoop van de woning c.a. aan de E-weg nr. 2 te G (hierna: 'de woning'). Verkopers zijn de erfgenamen van de overleden eigenaar.
- 2.2 Op 17 mei 2022 is de woning door A c.s. aangemeld op Funda met de vermelding dat de woning gedeeltelijk gemeubileerd was.
- 2.3 B c.s. hebben op 20 mei 2022 de woning bezichtigd. Daarbij was ook G.J.W. B. aanwezig. B c.s. hebben tijdens de bezichtiging een bod gedaan op de woning inclusief alle roerende zaken. Dit bod is afgewezen. Op 21 mei 2022 hebben B c.s. hun bod verhoogd tot € 770.000,00 k.k. inclusief alle roerende zaken. De verkopers hebben een tegenvoorstel gedaan van € 810.000,00 k.k. exclusief de roerende zaken. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de koopprijs van € 800.000,00 k.k.
- 2.4 De koopovereenkomst is op 25 mei 2022 ondertekend door de verkopers en op 27 mei 2022 door B c.s. In de koopakte zijn de volgende clausules opgenomen:

“artikel 25 Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

artikel 26 Roerende zaken

Alle roerende zaken kunnen achterblijven zoals tijdens de bezichtiging aanwezig. De roerende zaken welke sowieso bij deze koop zijn inbegrepen zijn de buitenzonwering, stoffering, horren, houtkachel, traplift en robotmaaier. Dit artikel hoeft niet te worden opgenomen in de akte van levering.”

- 2.5 Op 19 augustus 2022 voorafgaand aan de levering is een inspectierapport opgemaakt, dat is ondertekend door de verkopers, kopers en de makelaar.
- 2.6 Op 19 augustus 2022 is de woning geleverd aan B c.s.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende in. De makelaar heeft tijdens de bezichtiging gesteld dat alle roerende zaken zouden blijven staan. Dit is later ook nog in een e-mail bevestigd. Ook tijdens de ondertekening van de koopovereenkomst is door een medewerkster van A c.s. bevestigd dat alle roerende zaken zouden blijven staan. De clausule in artikel 26 van de koopovereenkomst is onduidelijk. Hiervan valt A c.s. een verwijt te maken.
- 3.2 Beklaagde voert gemotiveerd verweer, dat hierna aan de orde zal komen.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De klacht is op 12 oktober 2022 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing is.
- 4.2 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat A c.s. tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld doordat zij artikel 1 van de Erecode hebben overtreden.
- 4.3 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te oefenen en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.
- 4.4 A c.s. stelt dat tijdens de bezichtiging aan B c.s. is meegedeeld dat de inboedel kon blijven staan, maar dat de verkopers ook spullen mee konden meenemen. A stelt dat hij het mogelijk acht dat de heer G.J.W. B. niet bij dit gesprek aanwezig was, omdat hij op eigen gelegenheid een ronde door de woning liep bij de bezichtiging. De verkopers hebben na het eerste bod van B c.s. een tegenbod gedaan van € 810.000,00 k.k. exclusief de inboedel. B c.s. gingen niet akkoord met dat bod, omdat zij dan niet wisten waar ze aan toe zouden zijn. Vervolgens heeft er overleg plaatsgevonden tussen de verkopers en B c.s. Partijen hebben toen afgesproken welke specifieke (roerende) zaken wel overgedragen zouden worden. De overige roerende zaken werden niet verkocht aan B c.s., maar verkopers mochten deze wel laten staan. Er is geen lijst van bijkomende zaken opgemaakt zoals in het inspectierapport staat vermeld, daarvoor volstond artikel 26. Er stonden nog ruim 20 andere bezichtigingen gepland. Om die reden zat er vrij veel druk op de ketel. B c.s. wilden de woning graag kopen. Een bepaling zoals artikel 26 in de koopovereenkomst werd door A c.s. veelvuldig gebruikt, gemiddeld zeker zo'n 20 keer per jaar. De tekst van de bepaling is inmiddels aangepast. Deze luidt nu: *“Alle roerende zaken kunnen naar believen van de verkopers worden achtergelaten”*.
- 4.5 A stelt daarnaast dat de melding dat een woning gedeeltelijk gemeubileerd te koop wordt aangeboden een bij A c.s. gebruikelijke mededeling is wanneer erfgenamen een woning te koop aanbieden. Bij A c.s. is dan intern duidelijk dat dit betekent dat de verkopers de inboedel kunnen laten staan, maar dat het hen ook vrijstaat om de inboedel mee te nemen.

- 4.6 De Raad is van oordeel dat feitelijk niet is vast te stellen wat ten tijde van de bezichtiging en ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst tussen partijen en met A c.s. is besproken met betrekking tot de zich in de woning bevindende roerende goederen. Over en weer geven partijen een andere lezing van de feiten die op zich allebei denkbaar zou kunnen zijn. Daarmee is niet vast komen te staan dat door A c.s. tijdens de bezichtiging klip en klaar is toegezegd dat alle zich op dat moment in de woning bevindende roerende goederen door verkopers zouden worden achtergelaten.
- 4.7 Vast staat wel dat de koopovereenkomst is ondertekend door alle partijen en dat ook de levering van de woning heeft plaatsgevonden. De inhoud van het door A c.s. in de koopovereenkomst opgenomen artikel 26 is echter zéér onduidelijk en voor tweeërlei uitleg vatbaar. Kopers kunnen deze tekst uitleggen als een door hen aan de verkopers verleende toestemming om al hetgeen dat in de woning staat achter te laten, waarbij zij ervan uit konden gaan dat verkopers dat ook zouden doen. Verkopers kunnen de clause uitleggen als een toestemming van de kopers om roerende zaken eventueel achter te laten, indien zij dat wensen, maar dat zij ook de vrijheid hebben om alle roerende zaken mee te nemen. A c.s. hebben door het opnemen van deze clause in de koopovereenkomst niet duidelijk gemaakt wat verkopers/A c.s. hiermee bedoelden en wat kopers nu precies konden en mochten verwachten op het punt van de roerende goederen. Zij hebben onvoldoende ervoor gewaakt dat op dit punt onjuiste beeldvorming over de rechten van kopers uit hoofde van de overeenkomst kon ontstaan. Daarmee hebben zij naar het oordeel van de Raad tuchtrechtelijk, want in strijd met artikel 1 van de Erecode, laakbaar gehandeld. De klacht is gegrond.
- 4.8 Daar A c.s. inmiddels de clause hebben aangepast zal door de Raad geen tuchtrechtelijke maatregel worden opgelegd. Wél is er aanleiding om A c.s. te veroordelen in de kosten van deze procedure.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht tegen beklagden gegrond.

bepaalt dat door de stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen zes weken na heden het door klagers betaalde klachtgeld ten behoeve van de procedure bij de Raad van Toezicht aan hen wordt terug betaald.

bepaalt dat beklagden € 2.650,00 te vermeerderen met BTW zullen bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, des dat de één betalende, de ander zal zijn bevrijd, te betalen aan de stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan door J.I.M.W. Bartelds, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en mr. R.E. Kranen, lid, op

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

J.I.M.W. Bartelds
voorzitter