



Stichting Tuchtrect-
spraak
NVM

19-27 RvT Zuid

(Zaaknummer: RvTZ20180053)

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN [NVM](#)**

Beweerdelijk onvoldoende belangenbehartiging - geen mededeling gedaan over de persoon van de koper.

Klagers verkopen via bemiddeling van beklagde hun woning. Een half jaar na de overdracht spreekt koper klagers aan wegens verborgen gebreken aan de woning. Naar aanleiding daarvan dienen klagers een klacht in tegen beklagde omdat hen uit mailwisseling tussen hun makelaar en een andere makelaar bekend was geworden dat de koper van hun woning een eigenaardig persoon is met wie meerdere makelaars geen zaken willen doen. Zij hadden dit graag van te voren geweten omdat zij alsdan hadden kunnen besluiten om niet aan die koper te verkopen. Nu klagers niet aangeven welke eigenaardigheden van de koper voor hen aanleiding zouden zijn geweest om geen zaken met de koper te doen en evenmin vaststaat dat beklagde reeds vóór de verkoop bekend was met de eigenaardigheden van de koper, is de klacht ongegrond.

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

De heer P.L.W. en mevrouw L. S. te G
klagers,

tegen:

de heer J. K als aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan M Makelaardij te S
beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM Klachtencoördinator gezonden email van 19 en daaropvolgende email van 23 november 2018 met bijlagen hebben de heer en mevrouw S, hierna te noemen: “klagers”, een klacht ingediend tegen de heer J. K., hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” door klagers gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 13 december 2018 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft op 25 februari 2019 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De Raad heeft de klacht op donderdag 07 maart 2019 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 17 december 2019 opgeroepen. Klager P.S. is in persoon ter zitting verschenen. Beklaagde heeft, na aanvankelijk bericht aanwezig te zullen zijn, de secretaris van de Raad op 22 februari 2019 telefonisch laten weten niet te zullen verschijnen.
- 1.5. Tijdens die zitting heeft klager P. S. gereageerd op vragen van de Raad. In aansluiting op de zitting heeft klager, daartoe in de gelegenheid gesteld door de Raad, bij e-mail van 11 maart nog een korte toelichting op zijn klacht gegeven, waarop beklaagde en zijn collega H bij e-mails van 22 respectievelijk 29 maart 2019 hebben gereageerd.
- 1.6. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de navolgende stukken:
 1. Het van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder de (klacht)mails d.d. 19 en 23 november 2018 met door de secretaris van de Raad genummerde bijlagen
 2. Verweerschrift d.d. 25 februari 2019 met 8 genummerde bijlagen
 3. Proces-verbaal van de zitting d.d. 07 maart 2019
 4. E-mail d.d. 11 maart 2019 van klager

5. E-mails d.d. 22 en 29 maart 2019 van beklaagde en H Makelaardij .

2. **De feiten**

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Beklaagde was gedurende een aantal jaren als verkopend makelaar betrokken bij de verkoop van het aan klager P. S in eigendom toebehorende perceel/pand aan de V nr 6, te G, gemeente S.
- 2.3. Genoemd perceel/pand werd op 27 juli 2016 ook door bemiddeling van beklaagde verkocht en bij notarieel transport van 3 oktober 2016 door klager P. S, aan de kopers, de heer en mevrouw Van L, in eigendom overgedragen.
- 2.4. Begin 2017 is tussen de kopers en klager P. S. een geschil ontstaan over volgens de kopers van het perceel/pand V nr 6 te G aan dat perceel/pand bestaande (verborgen) gebreken.

3. **De klacht**

- 3.1. Na weergave van volgens hen relevante feiten formuleren klagers in hun mail van 19 november 2018 concreet de navolgende klacht:

“ Waar de klacht uiteindelijk over gaat is het volgende. Dhr. K heeft destijds aangegeven dat er een mailwisseling is geweest betreffende dhr. Van L tussen K en H makelaardij omtrent de persoon Van L. Daarbij wordt dhr. Van L aangemerkt als een a-typisch persoon. Bij meerdere makelaars bekend om zijn wisselvallige gedrag. Meerdere makelaars wensen dan ook geen zaken meer te doen met dhr. Van L ”

En voorts:

“Wij zijn van mening dat dhr. K ons op de hoogte had moeten stellen van de

eigenaardigheden van dhr. Van L, dan hadden wij nog zelf de keuze kunnen maken om met dhr. Van L verder in zee te gaan of niet.”

- 3.2. Vervolgens heeft klager P. S. naar aanleiding van de zitting op 7 maart 2019 bij e-mail van 11 maart 2019 nog expliciet gesteld: *“Onze enige klacht is dat dhr.K ons voor de verkoop op de hoogte had moeten stellen over de eigenaardigheden van dhr. Van L die bij hem klaarblijkelijk bekend waren.*

4. **Het verweer**

- 4.1. In zijn verweerschrift van 25 februari 2019 bevestigt beklaagde *“ Ik heb de heer S inderdaad verteld dat een collega makelaar mij in een mail aangaf dat zij niet gecharmeerd was van de heer Van L.”*, maar stelt hij ook *“ Wat voor persoon de heer Van L is maakt niet uit. Hij is een goede (onder andere financieel gezien) koper.”*
- 4.2. In zijn reactie op de mail d.d 11 maart 2019 van klager stelt beklaagde voorts nog: *“De heer S wist wel degelijk wie onze potentiële koper was voordat er überhaupt een handtekening werd gezet!! Het feit is dat de heer Van L dusdanig veel gebreken heeft gevonden waarvoor de heer S verantwoordelijk wordt gesteld. Dit doet niks af aan wat voor type persoon de koper is! Het doel is om mij nu de schuld in de schoenen te schuiven.”*

5. **De beoordeling**

- 5.1. De Raad constateert op grond van de stukken en de daarop door klagers gegeven toelichting allereerst dat de klacht kennelijk louter het gevolg is van het feit dat de kopers van het pand V nr 6 te G, de heer en mevrouw Van L, stellen op hun verkoper, klager P.S., een vordering te hebben c.q een procedure aanhangig te zullen maken wegens na (ver)koop van het pand V nr 6 te G aan dat pand gebleken verborgen

gebreken.

- 5.2. Wat die vordering c.q procedure betreft stelt de Raad voor alle duidelijkheid voorop, dat de Raad niet bevoegd is om een inhoudelijk oordeel te geven over de vraag of er al dan niet sprake was/is van verborgen gebreken aan het perceel/pand c.q de vraag of de kopers van klager daarover terecht een vordering instellen; de bevoegdheid om over die vraag te oordelen berust op grond van de wet immers bij de gewone, civiele rechter.
- 5.3. Zonder dus inhoudelijk op die vraag in te (kunnen) gaan, merkt de Raad met het oog op de tuchtrechtelijke beoordeling van de klacht echter wel op dat een koper die van oordeel is c.q tot de ontdekking komt dat de verkoper een huis met (verborgen) gebreken heeft geleverd - oftewel de verkoper volgens koper niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen uit de (ver)koopovereenkomst - op grond van de wet het recht heeft om de verkoper daarop aan te spreken en zelfs in rechte te betrekken.
- 5.4. Dat een koper, in dit geval dus de heer en mevrouw Van L, jegens de verkoper, in dit geval dus klager P.S., dat recht heeft en daarvan gebruik maakt vloeit voort uit hun contractuele (tweezijdige) relatie en valt daarom een derde, in dit geval beklaagde, echter zowel civiel- als tuchtrechtelijk níet te verwijten en kan dus ook geen reden zijn om de klacht gegrond te verklaren
- 5.5. De omstandigheid dat kopers Van L met hun na verkoop opgekomen klachten over de door hen gekochte woning in eerste instantie beklaagde benaderden, doet daaraan niets af. De Raad neemt daarbij enerzijds in aanmerking dat het, omdat zij in het kader van de verkoop steeds contact hadden met beklaagde niet onbegrijpelijk en zelfs niet ongebruikelijk is dat zij met hun klachten over de woning in eerste instantie ook de bij de verkoop betrokken makelaar, in casu beklaagde, benaderden. Anderzijds neemt de Raad daarbij in aanmerking dat door klagers onvoldoende onderbouwd is gesteld en uit de overgelegde stukken ook niet is gebleken dat beklaagde, nadat kopers Van L hem daarover benaderden, onjuist of ten nadele van klagers zou hebben gehandeld.

- 5.6. Hetgeen de Raad hiervoor heeft overwogen laat evenwel onverlet, dat klagers uiteraard mogen/kunnen klagen over het feit dat beklaagde niet deed wat hij volgens hen had moeten doen, namelijk dat hij, zoals reeds geciteerd in overweging 3.2, “ ... *ons voor de verkoop op de hoogte had moeten stellen over de eigenaardigheden van dhr. Van L die bij hem klaarblijkelijk bekend waren.*”
- 5.7. Naar het oordeel van de Raad zou die klacht, omdat gelet op regel 1 jo 2 van de Erecode NVM een makelaar zijn opdrachtgever immers steeds tijdig en adequaat behoort te voorzien van alle relevante informatie, gegrond kunnen zijn indien beklaagde inderdaad vóór de verkoop van het pand aan de V nr 6 te G, bekend was met “*eigenaardigheden van dhr. Van L*” die voor klagers bij hun beslissing om al dan niet aan Van L te verkopen van wezenlijk/relevant belang waren.
- 5.8. Aldus is voor de beoordeling van c.q de beslissing op de onderhavige klacht dan ook de kernvraag: was beklaagde vóór de verkoop inderdaad bekend met “*eigenaardigheden van dhr. Van L*”, die voor de beslissing van klagers om aan Van L te verkopen van wezenlijk belang waren.
- 5.9. Ter beantwoording van die kernvraag constateert de Raad op grond van de stukken en toelichting daarop:
- i.) dat klagers in hun stukken wel refereren aan “*eigenaardigheden van dhr. Van L*”, maar die “*eigenaardigheden*” verder helemaal niet concreet (be)noemen;
 - ii.) dat klagers in hun stukken en mondelinge toelichting evenmin aangeven welke “*eigenaardigheden van dhr. Van L*” wáárom relevant c.q wezenlijk zouden zijn geweest voor hun verkoopbeslissing;
 - iii.) dat klagers in hun stukken en mondelinge toelichting bovendien ook niet aangeven, laat staan dat zij aantonen, althans aannemelijk maken, welke voor hun verkoopbeslissing relevante “*eigenaardigheden van dhr. Van L*” die beklaagde niet aan klagers zou hebben meegedeeld, al vóór de verkoop aan beklaagde bekend waren
 - iv.) dat ook uit de overgelegde stukken niet onmiskenbaar blijkt/volgt dat beklaagde vóór de verkoop al bekend was met voor klagers’ verkoopbeslissing relevante “*eigenaardigheden van dhr. Van L*”. Integendeel, uit de zowel op zich als in hun on-

derling verband bekeken stukken, met name de mailwisseling n.a.v de zitting op 7 maart 2019, lijkt veeleer te volgen, althans valt op grond daarvan niet uit te sluiten, dat de opmerkingen van beklaagde over de koper Van L kennelijk het gevolg zijn van en slechts betrekking hadden op een tussen Van L en H *na* verkoop gerezen en toen per mail door hen gevoerde discussie over de betaling van een declaratie van H aan Van L.

5.10. Derhalve en mede in aanmerking nemende dat klager P. S. naar aanleiding van zijn stelling ter zitting “*K had immers zelf gezegd dat Van L lastig zou zijn*” op de vraag van een van de leden van de Raad of K dat voor of na ondertekening van de overeenkomst zei, antwoordde: “*na ondertekening*”, acht de Raad door klagers niet, althans onvoldoende bewezen c.q aannemelijk gemaakt, dat beklaagde inderdaad al vóór de verkoop bekend was met “*eigenaardigheden van dhr. Van L*”.

5.11. Bovendien en zelfs in het geval er van uit gegaan zou worden dat beklaagde vóór de verkoop al wel bekend was met “*eigenaardigheden van dhr. Van L*” acht de Raad door klagers ook niet, althans onvoldoende, bewezen dat juist die “*eigenaardigheden*” van wezenlijk belang zouden zijn geweest voor hun beslissing om aan Van L te verkopen, zodat ook niet valt vast te stellen of beklaagde door die “*eigenaardigheden*” niet aan klagers te melden hen inderdaad onvoldoende heeft geïnformeerd en daardoor klachtwaardig heeft gehandeld.

5.12. De klacht kan/zal daarom niet gegrond worden bevonden.

5.13. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

6.1. Verklaart de klacht **ongegrond**.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op 11 april 2019.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **12 april 2019**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklagde tegen deze uitspraak

hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend