



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-29 RvT Noord

205 OVERIG

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste melding op Funda. Aanmelding op niet voor publiek toegankelijk deel van Funda i.v.m. bijhouden statistiek.

Een VvE (klaagster) verwijt beklaagden een onjuiste melding op Funda te hebben gedaan. Beklaagden hadden van één van de leden een opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van een appartement aan de huurders ontvangen. Hoewel het appartement niet publiekelijk werd aangeboden diende de verkoop wel bij Funda te worden aangemeld i.v.m. het bijhouden van statistieken. Het appartement had op het niet voor publiek toegankelijke deel van Funda moeten verschijnen. Klaagster verwijt beklaagden dat het appartement toch op het voor het publiek zichtbare deel verschenen is en dat daarbij bovendien onjuiste informatie over de VvE is verstrekt.

De Raad stelt vast dat sprake is geweest van een menselijke vergissing. Hiervan hebben noch de betrokken partijen, noch derden nadeel ondervonden. Beklaagden hebben na de ontdekking van de fout voortvarend en juist gehandeld door de advertentie onmiddellijk in te trekken, klaagster te informeren, excuses te maken en een gesprek aan te bieden. De klacht is ongegrond.

NVM Noord 068

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**de heer [A], in zijn hoedanigheid van voorzitter van de vereniging
VvE [straatnaam, huisnummers],**

wonende te Z.

klaagster,



tegen

[makelaarskantoor X], lid van de vereniging,

kantoorhoudende te Z.,

het makelaarskantoor

en

de heer [Y], lid van de vereniging,

kantoorhoudende te Z.,

de makelaar,

gezamenlijk aangeduid als beklaagden.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klaagster heeft bij email van 4 augustus 2019 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen het makelaarskantoor en een collega van de makelaar, mw. [Z].
- 1.2. Op 15 augustus 2019 is de klacht door de NVM ter behandeling aan het makelaarskantoor gezonden. Op 20 augustus 2019 heeft de makelaar op de klacht gereageerd.
- 1.3. Op 19 september 2019 is een definitieve klacht tegen het makelaarskantoor en de makelaar ingediend, met het verzoek deze klacht voor te leggen aan één van de Raden van Toezicht.
- 1.4. Ter zitting van 20 januari 2020 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
 - de heer [Y], zowel als beklaagde als vertegenwoordiger van het makelaarskantoor
 - klaagster, vertegenwoordigd door [A] als haar voorzitter in persoon.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. De makelaar, althans diens collega, heeft opgetreden voor één van de leden van de VvE bij de verkoop van diens appartement. Het betreffende appartement werd verkocht aan de huurders van dat appartement.
- 2.3. Hoewel het appartement niet publiekelijk werd aangeboden, diende de verkoop van het appartement wel bij Funda te worden aangemeld in verband met het bijhouden van de statistieken. Bij een dergelijke aanmelding enkel ten behoeve van de statistiek verschijnt het appartement niet op het voor het publiek toegankelijke deel van de Funda-website.
- 2.4. Het appartement is echter per abuis wel voor het publiek zichtbaar op Funda verschenen door een fout van een nieuwe secretaresse op het makelaarskantoor. Daarbij is op een zestal vragen omtrent de VvE het antwoord 'nee' vermeld, terwijl dit 'ja' had moeten zijn.
- 2.5. Klaagster heeft het makelaarskantoor hierop via "Vraag via uw kantoorpagina op Funda" aangesproken op zaterdagavond 29 juni 2019 en het makelaarskantoor heeft hierop op maandag 1 juli 2019 gereageerd en de openbaar toegankelijke vermelding op Funda ingetrokken.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

3. De klacht:

- 3.1. Klaagster verwijt beklaagden dat onjuiste informatie op Funda terecht is gekomen, en daarmee openbaar gemaakt, te weten het ten onrechte zesmaal “nee” vermelden achter:
1. Inschrijving KvK
 2. Jaarlijkse vergadering
 3. Periodieke bijdrage
 4. Reservefonds
 5. Onderhoudsplan
 6. Opstalverzekering
- 3.2. De voorzitter van klagster heeft zich in de afgelopen jaren juist ingespannen om deze zaken op orde te krijgen en door de fout van beklaagden is sprake van een diskwalificatie van klagster.
- 3.3. Beklaagden hebben weliswaar erkend dat sprake is geweest van een fout, die fout hersteld en daarvoor excuses aangeboden aan klagster, maar klagster blijft met een “ongemakkelijk gevoel” zitten omdat het kwaad al is geschied.

4. Het verweer:

- 4.1. Beklaagden voeren, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. Het ging in deze zaak om een zogenaamde “statistiek aanmelding”, die alleen voor intern gebruik bedoeld is. Het publiek moet zo’n aanmelding niet kunnen zien. Dat was toch het geval omdat er per ongeluk één vinkje is aangekruist dat niet aangekruist had moeten worden.
- 4.3. Beklaagden geven aan het heel vervelend te vinden, maar dat sprake is geweest van een menselijke fout. Het ging in dit geval om een fout van een secretaresse die nog maar net in dienst was getreden.
- 4.4. Na attendering op de fout door klagster is de openbaar toegankelijke vermelding onmiddellijk ingetrokken, zijn excuses gemaakt en is aangeboden met klagster in gesprek te gaan, maar dat is geweigerd.
- 4.5. Indien al ergens op Internet de onjuiste informatie zou zijn achtergebleven, zullen potentiële kopers in geval van een nieuwe verkoop afgaan op de alsdan te vermelden juiste informatie en niet op andere, verouderde informatie als die al ergens nog beschikbaar zou zijn.
- 4.6. De huidige koper heeft alle correcte informatie ontvangen. Verder heeft ook niemand nadeel ondervonden van de onjuiste vermelding.
- 4.7. Beklaagden concluderen dat er geen sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

handelen.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar [Y], NVM-makelaar, kantoorhoudende te Z. en het makelaarskantoor [X]; deze zijn lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [nummer, plaatsnaam]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad stelt bij zijn beoordeling voorop dat de makelaar niet in opdracht van klagster handelde. De makelaar behartigde de belangen van een lid van de betreffende VvE bij de verkoop van zijn appartementsrecht aan zijn huurders. Beklaagden dienden dan ook primair de belangen van hun opdrachtgever te behartigen.
- 5.3. Vast staat dat door vergissing van een pas op het makelaarskantoor begonnen secretaresse het appartement enige tijd zichtbaar is geweest op het voor het publiek toegankelijke deel van Funda. Daarbij is ook onjuiste informatie omtrent de zes genoemde VvE onderwerpen zichtbaar geweest.
- 5.4. Niet is gebleken dat klagster, verkoper, koper of een ander hierdoor enig (materieel) nadeel heeft ondervonden. Naar het oordeel van de Raad is het evenmin aannemelijk dat in de toekomst bij eventuele verkoop door een lid van de VvE van diens appartementsrecht nadeel wordt ondervonden van deze tijdelijke onjuiste vermelding. Zelfs indien de onjuiste informatie nog ergens op internet raadpleegbaar is, hetgeen overigens door geen der partijen is gesteld, is het bij een verkoop in de toekomst aan de toekomstige verkoper en diens makelaar om de juiste informatie te verschaffen omtrent klagster. Op die actuele informatie zullen potentiële kopers afgaan en niet op eventueel nog vindbare verouderde informatie.
- 5.5. Naar het oordeel van de Raad is sprake geweest van een menselijke vergissing waardoor geen nadeel is ondervonden door de betrokken partijen, noch door derden. Naar het oordeel van de Raad kan dit dan ook niet leiden tot de conclusie dat tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld.
- 5.6. Voor de beantwoording van de vraag of desalniettemin sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is mede bepalend hoe beklagden hebben gehandeld nadat hun bekend was geworden dat sprake was van een fout.
- 5.7. Naar het oordeel van de Raad hebben beklagden naar aanleiding van de attendering op de foutieve vermelding op Funda door klagster voortvarend en juist gehandeld door de advertentie onmiddellijk in te trekken, klagster hieromtrent te informeren, excuses te maken en aan te bieden met klagster in gesprek te gaan.
- 5.8. De Raad van Toezicht oordeelt de klacht ongegrond.

6. Uitspraak:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar senior lid NVM en mr. H.R. Quint/lid, secretaris op 20 januari 2020.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 29 januari 2020.

mr. W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 3 februari 2020.