



19-41 RvT West

Ref: 027/132.341

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

**Keuringsrapport en bouwkundige gebreken. Beweerdelijk verboden samenwerking.
Tussentijdse wijziging rechtsvorm makelaarskantoor. Werkgever van klager benaderd.**

Klager koopt een pand dat nog maar net door beklaagde op de markt is gebracht. Dit pand is tevoren door een bouwkundig inspecteur beoordeeld en goed bevonden. Op grond hiervan bood beklaagde het pand als in goed staat verkerende aan. Nadat klager het pand betrokken heeft en daaraan werkzaamheden laat verrichten treden diverse forse gebreken aan het licht waarvoor klager zowel de verkoper als beklaagde aanspreekt.

De raad van toezicht is van oordeel dat de makelaar op grond van het bouwkundig rapport de staat van onderhoud van het pand als goed mocht aanmerken. Er waren voor hem geen redenen nader onderzoek in te stellen.

Dat de makerlaar één bepaalde bouwkundig inspecteur aanbeveelt betekent niet dat van verboden samenwerking sprake is. Van oneerlijke concurrentie is in het geheel geen sprake.

De makelaar heeft tussen de verkoop en de overdracht de rechtsvorm van zijn onderneming gewijzigd van eenmanszaak in een BV en daarvan de NVM niet, althans niet onmiddellijk, op de hoogte gesteld. De NVM heeft de wijziging zonder meer geaccepteerd en in haar administratie verwerkt. Klager is door een en ander niet in zijn belang geschaad.

Dat de makelaar zich tot de werkgever van klager wendde acht de raad in dit geval niet tuchtrechtelijk laakbaar. Klager had zich met naam, werkgever en functie tot diverse oud-opdrachtgevers van de makelaar gewend om negatief materiaal over deze te verzamelen en had deze beschuldigd van frauduleus handelen.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

De heer prof. dr. P. P., wonende te L,
klager,

contra:



De heer A. L., NVM-makelaar, kantoorhoudende te L,
beklaagde,

1. De klacht is door klager ingediend per mail van 18 februari 2019 en doorgezonden aan de Raad op 19 maart 2019. Het verweer is vervat in een op 19 april 2019 namens beklagde ingediend verweerschrift. Klager heeft per mail van 29 april 2019 inhoudelijk gereageerd op het verweer van beklagde. Op 30 april 2019 heeft de gemachtigde van beklagde nog aanvullende stukken ingediend.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 2 mei 2019. Ter zitting waren aanwezig klager en zijn echtgenote, bijgestaan door mr. J.G.M. de Koning alsmede beklagde in persoon, bijgestaan door mr. D. Brand.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door onjuiste beeldvorming te veroorzaken over de samenwerking tussen beklagde en de heer L, die bouwtechnische keuringen verricht, en door onjuiste mededelingen te doen over de onderhoudstoestand van de door klager gekochte woning. Beklaagde zou een door de NVM verboden samenwerking zijn aangegaan. Beklaagde zou zich maatschappelijk onbetamelijk hebben gedragen door zich tot de werkgever van klager te wenden en aangifte te doen. Beklaagde zou zich onrechtmatig afficheren met het NVM-merk. Beklaagde zou zich verder schuldig maken aan oneerlijke concurrentie jegens collega-makelaars door zijn gestelde samenwerking met de VEH. Verder zou beklagde zich schuldig maken aan oplichting in de zin van art. 326 Wetboek van Strafrecht. Ten slotte zou beklagde de concernvereisten van de NVM overtreden en onduidelijkheid laten bestaan over zijn juridische hoedanigheid.
4. Beklaagde verweert zich gemotiveerd tegen de klachten van klager. Op dit verweer zal hieronder worden ingegaan.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:



- a) Beklaagde trad op als verkopend makelaar van de aan de V nr 73 te L gelegen woning (“de Woning”); het betreft een in het centrum van L gelegen monumentaal pand;
- b) Beklaagde adviseert steevast aan zijn opdrachtgevers om vóór de aanmelding op Funda een bouwkundige keuring te laten uitvoeren, waarbij de voorkeur van beklagde uitgaat naar de heer L, die onder de vlag van de Vereniging Eigen Huis bouwtechnische keuringen verricht;
- c) Met betrekking tot de Woning is door de heer L een bouwtechnische keuring verricht, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport d.d. 7 maart 2018; behoudens dat in het rapport ten aanzien van daken en gevels nader specialistisch onderzoek wordt aangeraden wijst het rapport niet op noemenswaardige gebreken;
- d) Klager was geïnteresseerd in de Woning en heeft, terwijl de Woning één dag te koop stond, op 28 maart 2018 een bod gedaan;
- e) Beklaagde heeft op 28 maart 2018 in de avond namens zijn opdrachtgever een tegenvoorstel geformuleerd met een koopprijs van € 765.000 k.k. welk voorstel tot 29 maart 2018 gestand werd gedaan;
- f) Klager heeft dit tegenvoorstel geaccepteerd;
- g) Beklaagde heeft de concept-koopovereenkomst, die een zgn. ouderdomsclausule en een materialenclausule bevatte, op 30 maart 2018 aan klager gemaild en klager uitgenodigd om deze op 5 april 2018 te tekenen; op verzoek van klager is de ondertekening vervroegd naar 3 en 4 april 2018;
- h) Korte tijd nadat klager de Woning had betrokken (augustus 2018) heeft hij opdracht gegeven om in de Woning werkzaamheden te verrichten; daarbij zijn diverse forse gebreken van de Woning aan het licht gekomen;
- i) Klager heeft de verkoper van de Woning en beklagde voor de schade aansprakelijk gesteld; daarvoor loopt inmiddels een civiele procedure.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.



7. De Raad stelt voorop dat de Raad geen uitspraak doet over geschillen van civielrechtelijke aard. Ter beoordeling aan de Raad ligt voor de vraag of beklaagde de NVM-Erecode heeft overtreden dan wel anderszins tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.
8. Ten tijde van de aankoop van de Woning door klager oefende beklaagde zijn onderneming uit als eenmanszaak (L Makelaars). Door middel van deze eenmanszaak was beklaagde lid van de NVM. Op 27 juni 2018 is opgericht L Makelaars & Taxateurs B.V., welke onderneming sindsdien als voortzetting van de eenmanszaak van beklaagde het makelaarsbedrijf uitoefent. Het is de Raad gebleken dat beklaagde deze wijziging rechtsvorm niet of eerst met vertraging aan de NVM heeft doorgegeven. De NVM heeft deze wijziging inmiddels verwerkt zonder enige vorm van maatregel jegens beklaagde. De verzekeraar van beklaagde heeft bewijs van dekking afgegeven naar aanleiding van de claim van klager. Nu ook niet anderszins is gebleken dat klager door de omissie zijdens beklaagde op enige wijze in zijn belangen is geschaad acht de Raad dit niet tuchtrechtelijk laakbaar. De Raad zal in deze uitspraak beklaagde verder aanmerken als verantwoordelijk NVM-makelaar.
9. Van een verboden samenwerkingsverband tussen beklaagde en bouwkundig inspecteur L is naar het oordeel van de Raad geen sprake. Het is beklaagde in beginsel toegestaan om de heer L naar voren te schuiven als hij zijn opdrachtgevers adviseert om zelf een bouwtechnische keuring te laten verrichten, waarbij de keuze uiteindelijk aan opdrachtgevers is. Evenmin is sprake van onjuiste beeldvorming zijdens beklaagde over de relatie tussen beklaagde en de heer L. Het gegeven dat beklaagde geïnteresseerden in het aangeboden object niet expliciet in kennis stelt van zijn werkwijze als bedoeld onder 5 sub b hierboven is daartoe onvoldoende. Het is de Raad daarnaast niet gebleken dat, al dan niet op instigatie van beklaagde, door de heer L in zijn bouwtechnische rapportage met betrekking tot bij beklaagde in verkoop zijnde woningen welbewust een te rooskleurig beeld wordt geschetst, of anderszins niet meer objectief wordt geopereerd.
10. De Raad acht niet tuchtrechtelijk laakbaar dat beklaagde de onderhoudstoestand van de Woning in de verkoopdocumentatie als goed of zeer goed heeft gekwalificeerd. Op grond van de uiterlijke staat van de Woning en het bouwtechnisch rapport kon beklaagde naar het oordeel van de Raad in redelijkheid tot die omschrijving in de verkoopdocumentatie komen. Voor de



Raad is niet gebleken dat beklaagde wist of zou moeten weten dat het bouwtechnisch rapport van de heer L qua inhoud of wijze van totstandkoming gebrekkig was, als dat al het geval zou zijn. De Raad neemt daarbij verder in aanmerking dat ook klager de onderhoudstoestand van de woning op het eerste gezicht als goed kwalificeert. Op beklaagde als verkopend makelaar rustte onder de gegeven omstandigheden ook geen verplichting om zelf verdergaand onderzoek naar de toestand van de woning in te (laten) stellen. Niet is komen vast te staan dat beklaagde klager zou hebben geadviseerd geen (ander) bouwkundig onderzoek te doen.

11. Naar het oordeel van de Raad heeft beklaagde zich niet maatschappelijk onbetamelijk gedragen toen hij zich met een brief tot de werkgever van klager wendde en aangifte jegens klager deed. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat klager zich met vermelding van zijn naam, functie en werkgever tot diverse oud-opdrachtgevers van beklaagde had gewend met het oog op het verzamelen van negatieve informatie over het optreden van beklaagde en daarmee, ook toen de advocaat van beklaagde hem had verzocht daarmee te stoppen, is doorgegaan, en daarbij beklaagde van frauduleus handelen betichtte. Ook meer in het algemeen kan naar het oordeel van de Raad beklaagde niet worden verweten dat hij het conflict met klager op tuchtrechtelijk laakbare wijze heeft laten escaleren. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat indien, zoals in dit geval, een geschil een civielrechtelijke dimensie heeft, de makelaar op zich de vrijheid heeft om met betrekking tot zijn aansprakelijkheid, en temeer na inschakeling van zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar, een eigen standpunt in te nemen. De Raad acht evenmin tuchtrechtelijk laakbaar dat beklaagde zijn brief aan de werkgever van klager op zijn eigen briefpapier met NVM-logo heeft gestuurd. Het betrof immers een aangelegenheid die beklaagde zakelijk aanging.
12. Naar het oordeel van de Raad mist klager belang bij het klachtonderdeel dat inhoudt dat beklaagde de privacy van zijn opdrachtgevers zou hebben geschonden door keuringsrapporten met naam en adres van zijn opdrachtgevers op zijn website te plaatsen. Overigens is het de Raad niet gebleken dat beklaagde hiervoor geen toestemming zou hebben van zijn opdrachtgevers.
13. Naar het oordeel van de Raad mist klager eveneens belang bij het klachtonderdeel dat inhoudt dat beklaagde zich schuldig zou maken aan oneerlijke concurrentie jegens collega-makelaars. Dat sprake is van zodanige oneerlijke concurrentie door beklaagde is naar het oordeel van de Raad, mede onder verwijzing naar hetgeen hiervoor is overwogen, niet gebleken.



14. De Raad is, mede gezien hetgeen hiervoor is overwogen, van oordeel dat van oplichting in tuchtrechtelijke zin door beklaagde niet is gebleken. Dit klachtonderdeel is evenmin gegrond.
15. Onder verwijzing naar hetgeen hiervóór onder 8 is overwogen is de Raad van oordeel dat van tuchtrechtelijk laakbaar handelen van beklaagde door niet op tijd de wijziging van haar rechtsvorm aan de NVM door te geven geen sprake is, en in ieder geval dat klager daardoor niet in enig eigen belang is geschaad. .
16. Voor zover in de klacht van klager besloten zou liggen dat hij beklaagde verwijt hem onder ongeoorloofde druk te hebben gezet bij de aankoop van de Woning overweegt de Raad dat dat evenmin is gebleken. Het was de keuze van klager om zeer kort nadat de Woning te koop kwam een bod uit te brengen en het stond beklaagde vrij om een korte aanvaardingstermijn aan zijn tegenvoorstel te verbinden, omdat er meer gegadigden waren. De Raad neemt daarbij verder in aanmerking dat het nog circa een week heeft geduurd voordat de koopovereenkomst werd getekend, waarna vervolgens de wettelijke bedenktijd ten behoeve van klager is gaan lopen.
17. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht in al haar onderdelen ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te ‘s-Gravenhage op

2019

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.