

18-129 RvT Zuid

203 ERECODE

Ontvankelijkheid. Makelaar koopt in privé voor eigen bewoning. Uitvoeren van werkzaamheden aan het te verkopen pand/perceel zonder toestemming van opdrachtgever c.q. eigenaar.

Klaagster heeft (namens haar broer) beklaagde een opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van de woning van haar broer verstrekt. Beklaagde heeft daarbij van klaagster toestemming c.q. opdracht gekregen tot het ruimen van inboedel en tuin met als doel de woning verkoopklaar te maken. Uiteindelijk heeft beklaagde de woning in privé voor zichzelf gekocht. Klaagster verwijt beklaagde dat hij zich bij het verkoopklaar maken niet gehouden heeft aan de gemaakte afspraken, problemen met de gemeente heeft veroorzaakt en de woning heeft beschadigd. De Raad verwerpt het beroep van beklaagde op niet-ontvankelijkheid. De klacht is duidelijk geformuleerd en klaagster en haar broer hebben voldoende belang bij de behandeling daarvan. De Raad neemt daarbij overigens nog in aanmerking dat artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel aan “Ieder (onderstreping RvT) die van mening is dat een lid van de Vereniging,etc” klachtrecht toekent. Het feit dat beklaagde niet als NVM-makelaar maar als particulier bij de transactie betrokken was, maakt het oordeel t.a.v. de ontvankelijkheid niet anders. Dit enerzijds omdat beklaagde initieel als verkopend makelaar bij de verkoop van de woning werd/was betrokken en anderzijds omdat het een makelaar weliswaar vrij staat om in privé een huis voor eigen bewoning aan te kopen, maar dat onverlet laat dat er plaats is voor tuchtrechtelijke toetsing van een handeling en/of gedraging van een makelaar waardoor de reputatie van de beroepsgroep als zodanig zou (kunnen) zijn/worden geschaad. De Raad gaat dan ook over tot de inhoudelijke behandeling van de klacht en stelt vast dat de door beklaagde verrichte werkzaamheden aan het perceel/pand méér omvatten dan het afgesproken “verkoopklaar maken” daarvan. Het in zijn opdracht (laten) uitvoeren van meer en/of andere werkzaamheden dan waarvoor beklaagde toestemming had, met een door de gemeente aan klaagster opgelegde last onder dwangsom tot gevolg, valt beklaagde tuchtrechtelijk te verwijten. Beklaagde heeft door zijn handelwijze zichzelf alsook de reputatie van zijn beroepsgroep als zodanig in diskrediet gebracht en de klacht is dan ook gegrond.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

(Zaaknummer: RvTZ20180046)

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

mevrouw **[A]**

[adres],

Klaagster

Tegen:

de heer **[X]** die als aangesloten NVM-makelaar

is verbonden aan het kantoor [naam makelaarskantoor]

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[adres],

beklaagde,

gemachtigde: mr. [B] , advocaat te U.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM gezonden brief van 27 juli 2018 met bijlagen heeft mevrouw [A], hierna te noemen: “klaagster”, een klacht ingediend tegen de aangesloten NVM-makelaar [X], hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” d.d. 9 september 2018 door klaagster gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klacht-dossier bij e-mail van 14 september 2018 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft op 12 oktober 2018 een verweerschrift met bijlagen en op 23 oktober vijf nadere stukken ingediend.
- 1.4. Klaagster heeft bij op 26 oktober 2018 ingekomen, kennelijk abusievelijk op 21 november 2018 gedateerde brief gereageerd op het verweerschrift
- 1.5. De Raad heeft de klacht, wegens plotselinge ontstentenis van het lid Luijks in onvolledige samenstelling op donderdag 1 november 2018 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 21 september 2018 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:
 - klaagster en haar echtgenoot
 - beklagde en zijn advocaat.
- 1.6. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.7. Tenslotte heeft de voltallige Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. het van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder de klachtbrief d.d. 27 juli 2018 met 6 bijlagen en het klachtformulier d.d. 9 september 2018

2. het verweerschrift d.d. 12 oktober 2018
3. de op 26 oktober 2018 van beklaagde nader ontvangen vijf facturen
4. de op 26 oktober 2018 ontvangen –kennelijk abusievelijk op 21 november gedateerd- reactie van klagster op het verweerschrift

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. Klagster was door haar broer, de heer [C], gevolmachtigd om het hem in eigendom toebehorende perceel/pand aan de [adres], te verkopen.
- 2.3. Daartoe heeft klagster medio mei 2018 beklaagde benaderd als verkopend makelaar. In dat kader heeft beklaagde aan klagster geadviseerd om het perceel/pand verkoop-klaar te (laten) maken, waartoe klagster beklaagde bij e-mail van 12 juni 2018 toestemming/opdracht heeft gegeven.
- 2.4. Gaandeweg de contacten tussen partijen over de verkoop, bleek beklaagde zelf geïnteresseerd in voornoemd perceel/pand en dus heeft hij dat perceel/pand medio juni 2018 als woonhuis voor zichzelf gekocht en op 10 september 2018 in eigendom geleverd gekregen.

3. De klacht

- 3.1. Na weergave van volgens haar relevante feiten stelt klagster in haar klachtbrief concreet concluderend:

“ Persoonlijk vind ik de handelwijze van de makelaar zeer laakbaar. Ongeacht of hij een transactie in privé of als makelaar doet, moet een tegenpartij erop kunnen vertrouwen dat hij zich aan afspraken houdt en niet de klant moedwillig in de problemen brengt (en laat) om zijn eigen belang te dienen. Het lijkt mij ook niet de bedoeling dat een makelaar van de NVM:
1) een woning verkoopklaar moet maken en daarbij gaten in de muur en vloer veroorzaakt
2) zomaar een schuur met asbestdak afbreekt

- 3) zich niet voegt naar de aanwijzingen van ambtenaren als die een opdracht geven*
- 4) niet bij de verkopende partij meldt dat de sloop stilgelegd is, maar gewoon doorgaat met slopen*
- 5) de verkopende partij zich in de schulden laat steken*
- 6) de verkopende partij door zijn toedoen in straf- en bestuursrechtprocedures terecht laat komen; en dan ook nog vindt dat hij na eerst aansprakelijkheid te hebben geaccepteerd toch niet aansprakelijk is en dat de verkoper maar moet zorgen dat alles geregeld wordt en wellicht zijn geld krijgt als alles afgewikkeld is naar de wens van die makelaar. “*

3.2. Tijdens de zitting op 1 november 2018 heeft klaagster die klacht herhaald c.q. gehandhaafd.

4. Het verweer

- 4.1. In het door de gemachtigde van beklaagde ingediende verweerschrift wordt onder de randnummers 1 tot en met 6, kort en zakelijk samengevat, aangevoerd dat de klacht vaag en ongeordend is ingediend, dat klaagster geen partij was/is bij de (ver)koop, dat beklaagde in privé en niet als makelaar heeft ge- c.q. verkocht, dat klaagster geen klachtrecht toekomt en tenslotte dat klaagster geen belang heeft bij de klacht. Op grond van die argumenten is de klacht naar het oordeel van beklaagde niet-ontvankelijk.
- 4.2. In het door de gemachtigde van beklaagde ingediende verweerschrift wordt vervolgens onder de randnummers 7 tot en met 14, kort en zakelijk samengevat, aangevoerd dat asbest buiten beklaagdes' schuld of verantwoordelijkheid is aangetroffen, dat beklaagde niettemin alle kosten van sanering voor zijn rekening nam en meer betaalde dan waartoe hij verplicht was en tenslotte dat beklaagde steeds correct, respectvol en oplossingsgericht heeft gehandeld. Op grond van die argumenten is de klacht naar het oordeel van beklaagde ongegrond.
- 4.3. Tijdens de zitting op 1 november 2018 heeft beklaagde gepersisteerd in dat verweer.

5. De beoordeling

- 5.1. Beklaagde stelt in (randnummers 1 jo 5 van) zijn verweerschrift allereerst dat de klacht vaag geformuleerd en qua bijlagen ongeordend is en reeds daarom niet-ontvankelijk behoort te

worden verklaard.

- 5.2. De Raad begrijpt en volgt dit verweer niet. De klacht en ook de bijlagen zijn voor de Raad immers duidelijk en niet valt in te zien waarom dat voor beklaagde niet zo zou zijn.
- 5.3. Beklaagde stelt vervolgens in (randnummers 2, 3 jo 6 van) zijn verweerschrift dat klaagster en zelfs haar broer geen belang bij de klacht zou hebben en ook daarom de klacht niet-ontvankelijk behoort te worden verklaard.
- 5.4. De Raad begrijpt en volgt ook dit verweer niet. De broer van klaagster is eigenaar van het perceel/pand aan de [adres] en klaagster was zijn gevolmachtigde bij de verkoop van dat perceel/pand. Aldus hebben klaagster en uiteraard ook haar broer naar het oordeel van de Raad ieder voldoende belang bij de klacht. De Raad neemt daarbij overigens nog in aanmerking dat artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel aan “*ieder* (onderstreping RvT) *die van mening is dat een lid van de Vereniging,etc*” klachtrecht toekent.
- 5.5. Beklaagde stelt tenslotte in (randnummer 4 van) zijn verweerschrift dat de klacht ook niet-ontvankelijk behoort te worden verklaard, omdat beklaagde niet als NVM-makelaar, maar als particulier bij de transactie was betrokken.
- 5.6. De Raad passeert ook dit verweer. Enerzijds omdat beklaagde initieel als verkopend makelaar bij de verkoop van de woning werd/was betrokken. Anderzijds omdat het een makelaar weliswaar vrij staat om in privé een huis voor eigen bewoning aan te kopen, maar dat naar het oordeel van de Raad onverlet laat dat er –net zoals dat voor andere professionele beroepsgroepen met gereguleerd tuchtrecht geldt- plaats is voor tuchtrechtelijke toetsing van een handeling en/of gedraging van een makelaar waardoor de reputatie van de beroepsgroep als zodanig zou (kunnen) zijn/worden geschaad.
- 5.7. De Raad komt derhalve toe aan inhoudelijke beoordeling van de klacht en stelt daartoe op grond van de stukken en daarop van partijen verkregen toelichting allereerst vast:
 - i.) dat klaagster op of omstreeks 15 mei 2018 beklaagde heeft benaderd als verkoop-makelaar voor het perceel/pand [adres];
 - ii.) dat beklaagde als zodanig contact had met klaagster en bij email van 12 juni 2018 van haar

toestemming c.q. opdracht kreeg tot “...ruimen van inboedel en tuin van het pand aan de [adres]. Doel is het verkoopklaar maken van de woning. Alles wat onlosmakelijk met de woning verbonden is en wat volgens gangbare normen in de woning aanwezig moet zijn, zoals keuken, sanitair...enz, dien intact gelaten te worden”...;

iii.) dat beklaagde daartoe op 16 juni 2018 hulppersonen heeft ingeschakeld;

iv.) dat beklaagde het perceel/pand op of omstreeks 16 juni kocht als woning voor zichzelf en die koop werd vastgelegd in een kennelijk door beklaagde zelf opgestelde, door partijen op maandag 18 juni 2018 op beklaagdes’ kantoor ondertekende schriftelijke koopovereenkomst;

v.) dat na die ondertekening bij bezichtiging van het perceel/pand bleek dat het pand deels was beschadigd, een bijbehorende schuur was gesloopt en asbesthoudend materiaal was afgevoerd;

vi.) dat omdat die sloop/afvoer geschiedde zonder voorafgaande melding aan de bevoegde overheid door handhavings-ambtenaren van de gemeente D. álle werkzaamheden ter plekke op 18 juni 2018 zijn stilgelegd;

vii.) dat omdat bij gemeentelijke controle op 20 juni 2018 bleek dat er nog steeds activiteiten waren/werden verricht door het college van BenW van D. bij besluit van 20 juni 2018 aan klagster een last onder dwangsom is opgelegd.

- 5.8. Op grond van vorenstaande feiten is naar het oordeel van de Raad klip en klaar dat de werkzaamheden die beklaagde c.q. de door hem ingeschakelde hulppersonen op het perceel c.q. in/aan het pand [adres] uitvoerden, méér omvatten dan het “verkoop-klaarmaken” van dat perceel/pand. Beklaagde heeft dat in zijn verweerschrift en ter zitting ook erkend.
- 5.9. Dus geschiedde dat, enerzijds gelet op de e-mail van 12 juni 2018 en anderzijds omdat gesteld, noch gebleken is van enige nader verleende toestemming, zónder voorafgaande toestemming en/of opdracht van klagster en/of van haar broer [C].
- 5.10. De omstandigheid dat beklaagde het perceel/pand naar zijn zeggen al op vrijdag(avond) 15 juni 2018 kocht, doet daar naar het oordeel van de Raad niet(s) aan af. Immers, nog daargelaten dat klagster betwist dat er op die datum al een verkoop aan beklaagde werd overeengekomen, was er hoe dan ook op 15, noch op 16 juni 2018 en zelfs zolang er nog geen onherroepelijk getekend contract was, nog geen sprake van een definitieve (ver)koop. Afgezien daarvan impliceert een definitieve (ver-)koopovereenkomst op zichzelf en zolang een verkoper formeel nog eigenaar is, ook nog niet dat er zonder uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar en/of buiten

wettelijke kaders gehandeld mag/kan worden, zulks zeker niet zolang daardoor voor de eigenaar risico's zouden kunnen ontstaan. Kortom, de koop leverde beklaagde geen grond tot anders handelen dan volgens de bij eerdergenoemde e-mail aan hem verleende toestemming c.q. opdracht.

- 5.11. Het in zijn opdracht door door hem ingeschakelde hulppersonen laten uitvoeren van meer en/of andere werkzaamheden op het perceel en in/aan het pand [adres] dan waarvoor hij toestemming had, met een door het college van B en W van D. bij besluit van 20 juni 2018 aan klagster opgelegde last onder dwangsom tot gevolg, valt beklaagde dan ook tuchtrechtelijk te verwijten.
- 5.12. Naar het oordeel van de Raad mag en kan immers, gelet ook op artikel 1 jo 2 van de Erecode NVM, van een NVM-makelaar worden verlangd dat hij betrouwbaar, zorgvuldig en deskundig te werk gaat. Dus mag en kan van een makelaar ook worden verwacht dat hij handelingen die negatieve gevolgen voor een opdrachtgever en /of betrokken derden (kunnen) hebben nalaat c.q. voorkomt. Dat geldt naar het oordeel van de Raad steeds, dus, gelet op artikel 6 , laatste volzin van de Erecode NVM óók, en juist omdat hij NVM-makelaar is, wanneer de makelaar in privé onroerende zaken (ver)koopt. Zeker in dat geval moet de makelaar zich er immers van bewust zijn dat de “buitenwacht” zijn activiteiten omdat hij makelaar is met argusogen beziet. Beklaagde heeft door zijn handelen in deze naar het oordeel van de Raad dan ook zowel zichzelf alsook de reputatie van zijn beroepsgroep als zodanig in diskrediet gebracht.
- 5.13. Op grond van al het vorenstaande oordeelt de Raad de klacht dus gegrond.
- 5.14. Derhalve en omdat voor zover de Raad heeft kunnen nagaan aan beklaagde niet eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, zal de Raad beklaagde de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.15. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklaagde komen. De Raad ziet geen bijzondere reden/aanleiding om van dat beginsel af te wijken.

- 5.16. 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 ontvankelijk en **gegrond**.
- 6.2. Legt beklagde de straf op van berisping.
- 6.3. Veroordeelt beklagde om terzake de behandeling van de onderhavige klachtaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00 , exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal beklagde, nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur worden gestuurd, die binnen 14 dagen ná de verzenddatum op de in die factuur omschreven wijze moet worden betaald.
- 6.4. Verstaat dat ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, het klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan klager zal worden gerestitueerd.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, 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 donderdag 6 december 2018.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

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

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **Vrijdag 7 december 2018**

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