



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-80 RvT Zuid

(Zaaknummer:[RvT220200073](#))

Totstandkoming koopovereenkomst. Informatie aan niet-opdrachtgever.

Klager is geïnteresseerd een bedrijfspand te kopen. Beklaagde treedt op als verkopend makelaar namens een executeur testamentair. Klager heeft tevens in opdracht van deze executeur testamentair als architect een zogenaamd principeverzoek tot het verkrijgen van medewerking van de gemeente aan (her)ontwikkeling van het betreffende perceel/pand opgesteld. In deze zaak stelt klager enerzijds dat hij met beklagde een mondelinge overeenkomst heeft gesloten voor de aankoop van het pand. Daarnaast stelt klager dat beklagde zijn 'plan' niet had mogen gebruiken bij het adverteren met het pand. Tot slot klaagt klager over de handelswijze en communicatie van beklagde. De Raad oordeelt dat de vraag of er een overeenkomst tot stand is gekomen en de vraag of beklagde het 'plan' van klager mocht gebruiken om te adverteren aan de civiele rechter is voorgehouden. Deze klachten worden niet ontvankelijk verklaard. De klacht over de communicatie wordt gehonoreerd. De Raad legt echter geen straf op aan beklagde.

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

[naam klager]

Gevestigd en kantoorhoudende aan het adres

[adres en woonplaats]

klager,

gemachtigde:

Tegen:

1. **[naam beklagde]**, NVM-makelaar

2. **[naam kantoor beklagde]**, NVM-lid

beiden gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[adres en woonplaats]

beklaagden

gemachtigde:

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM Klachtencoördinator gezonden klachtbrief van 3 november 2020 en daarop volgend “klachtformulier” d.d. 22 november 2020 heeft de heer [naam klager] namens [naam bedrijf klager] (hierna: “klager”) een klacht ingediend tegen de NVM-makelaar [naam beklagde], (hierna: “de makelaar”) die is verbonden aan [naam kantoor beklagde] (hierna: “het makelaarskantoor”). De makelaar en het makelaarskantoor worden hierna gezamenlijk “beklaagden” genoemd.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 24 november 2020 ter afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.

- 1.3. De makelaar heeft bij e-mail van 24 december 2020 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De Raad heeft de klacht op dinsdag 12 januari 2021 ter zitting behandeld. Beide partijen zijn in persoon - beklagde vergezeld door een medewerker van DAS-rechtsbijstand - ter zitting verschenen en hebben gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.5. Tenslotte heeft de 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 afdeling NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder het klachtformulier d.d. 22-11-2020 met 27 doorgenummerde bijlagen
 2. Het verweerschrift d.d. 23 december 2020 met 13 doorgenummerde bijlagen
 3. De Brief d.d. 29 december 2020 met 3 doorgenummerde bijlagen van klager
 4. Het proces verbaal van zitting d.d. 12 januari 2021

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende betwist c.q weersproken en/of op grond van de overgelegde, zowel op zich als in hun onderling verband beoordeelde stukken, staan naar het oordeel van de Raad de onder 2.2 t/m 2.6. omschreven feiten/omstandigheden vast.
- 2.2. Het makelaarskantoor was in opdracht van de executeur testamentair van de erflater van het te Venlo gelegen perceel/pand, kadastraal bekend gem. Venlo sectie L nummer 6012, betrokken bij de verkoop van dat perceel/pand. Ter uitvoering van die opdracht trad de makelaar op als verkopend makelaar.
- 2.3. Klager heeft in opdracht van de executeur testamentair werkzaamheden verricht voor het indienen van een zogenaamd principeverzoek tot het verkrijgen van medewerking van de gemeente Venlo aan (her)ontwikkeling van voornoemd perceel/pand.

- 2.4. De makelaar heeft namens zijn opdrachtgever bij e-mail van 15 juni 2020 aan klager mededeling gedaan van de uitgangspunten voor verkoop en klager gevraagd om “..aan te geven voor welke prijs en onder welke voorwaarden je het geheel wilt kopen.”.
- 2.5. Klager heeft op die e-mail bij per e-mail van 16 juni 2020 aan de makelaar gezonden brief van 16 juni 2020 gereageerd en een bod op het perceel/pand uitgebracht.
- 2.6. Ten kantore van de makelaar heeft op 5 augustus 2020 tussen klager, twee erfgenamen en de makelaar en vervolgens op 1 september 2020 tussen klager en de makelaar een gesprek over mogelijke (ver)koop van het meergenoemde perceel/pand plaatsgevonden.

3. De klacht

- 3.1. Klager heeft in het klachtformulier concreet de navolgende klacht geformuleerd:

“[beklaagde] heeft op 1 september 2020 het bod van [klager] namens de erven aanvaard en dat betekent dat er een mondelinge koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verder verwijs ik naar de klachtinhoud”

- 3.2. In de als bijlage bij het klachtformulier gevoegde “klachtinhoud” formuleert klager met uitgebreide weergave van feiten en citaat van e-mails feitelijk de navolgende drie klachtonderdelen:

- a. *“Het handelt zich om het woon- en bedrijfspand gelegen aan de [adres] ...[klager] heeft op 16 juni 2020 een bod hierop uitgebracht. Dat bod werd door [beklaagde] namens de erven op 1 september 2020 aanvaard. Doordat [beklaagde] namens de erven het bod heeft aanvaard is [klager] van mening dat er een mondelinge koopovereenkomst tot stand is gekomen. [beklaagde] is de mening toegedaan dat er geen mondelinge koopovereenkomst tot stand is gekomen. Dat is de reden dat [klager] hierover wenst te klagen...”*
- b. *“Een andere reden dat [klager] wenst te klagen is dat [beklaagde] niet heeft gehandeld zoals van een goed functionerend register makelaar taxateur mag worden verwacht. [beklaagde] had namelijk voordat [klager] bij hem op kantoor kwam op 1 september 2020 met de erven al afgesproken om het object voor € 650.000,- kk op internet te plaatsen. Toen [klager] bij [beklaagde] op kantoor kwam op 1 september 2020 heeft hij dat niet aan [klager] kenbaar gemaakt.....*

en voorts:

.....Ook is [beklaagde] niet professioneel bezig geweest om aan [klager] kenbaar te maken dat [klager] een e-mail aan [beklaagde] moest sturen om zijn excuus op papier aan te bieden zodat [beklaagde] zijn rug vrij had tegenover de erven.

- c. *“...heeft [beklaagde] het object op internet geplaatst voor € 650.000,- k.k. en aangegeven dat de gemeente in beginsel bereid is om medewerking te verlenen voor het oprichten van een appartementencomplex (6 appartementen) zonder dat [klager] hier toestemming voor had gegeven. Ook zijn de auteursrechten van [klager] geschonden door [beklaagde], terwijl [beklaagde] op de hoogte was met de tekst uit het bod dat er geen gebruik gemaakt mag worden gemaakt van het goedgekeurd ontwerp. Ook stond het [beklaagde] niet toe om te gaan adverteren op internet met het plan c.q ontwerp van [klager].”*

- 3.3. Tijdens de zitting op 12 januari 2021 heeft klager de klacht(onderdelen) aan de hand van een pleitnotitie in wezen herhaald.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar heeft in zijn verweerschrift na uitgebreide weergave van volgens beklagden relevante feiten en omstandigheden en met verwijzing naar diverse overgelegde stukken concluderend als verweer aangevoerd:

“Naar mijn mening betreft het hier een civiele kwestie die tussen de heer [klager] en de erven speelt. Waarbij het gaat om de vraag of een rechtsgeldige overeenkomst tot stand is gekomen en/of er sprake is van schending van het auteursrecht. Terwijl u zich enkel uit kan laten over de tuchtrechtelijke regels waar ik als makelaar aan gebonden ben.....

en voorts:

“ Voor zover er al auteursrechten gelden voor het plan dat hij heeft opgesteld in opdracht van mijn opdrachtgever zie ik niet in hoe auteursrechten in dit geval concreet worden geschonden door de wijze waarop het object op internet is geplaatst.”

- 4.2. Tijdens de zitting op 12 januari 2021 heeft beklagde zijn verweerschrift in wezen gehandhaafd. Voorts heeft de met de makelaar ter zitting verschenen medewerker van DAS-rechtsbijstand nog benadrukt dat de klacht zich volgens haar geheel richt op de vraag of er nu wel of niet een overeenkomst tot stand kwam, maar de klachtprocedure daar niet voor is bedoeld.

5. De beoordeling

- 5.1. De klacht is op 22 november 2020 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM zoals gewijzigd door de Ledenraad op 26 juni 2019 van toepassing is.
- 5.2. De klacht is blijkens het klachtformulier specifiek tegen de makelaar gericht, maar heeft betrekking op zijn handelen als aan het makelaarskantoor verbonden makelaar. De Raad heeft daarom zowel de makelaar als het makelaarskantoor als beklaagden aangemerkt.
- 5.3. De Raad is ambtshalve bekend dat de makelaar staat ingeschreven als NVM-makelaar en dat het makelaarskantoor staat ingeschreven als NVM-lid en valt onder de afdeling 21 Limburg. Op grond van artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan er dus bij de Raad tegen beklaagden een klacht worden ingediend.
- 5.4. Gelet op de in 3.1 geciteerde samenvatting van de klacht en het in 3.2 onder a geciteerde klacht-onderdeel, alsook gelet op de door partijen overgelegde stukken en toelichting daarop, richt de klacht zich in wezen op beantwoording van de vraag óf er indien de makelaar, zoals klager stelt, op 1 september 2020 het in klagers' brief van 16 juni 2020 vervat aanbod inderdaad heeft geaccepteerd een mondelinge (ver)koopovereenkomst met betrekking tot het perceel/pand, kadastraal bekend gem. Venlo sectie L nummer 6012 tot stand is gekomen.
- 5.5. Klager stelt zich op het standpunt dat dat zo is, terwijl de makelaar zich daarentegen, onder gelijktijdige, uitdrukkelijke en gemotiveerde betwisting dat hij het bod van klager heeft geaccepteerd, op het standpunt stelt dat dat niet zo is.
- 5.6. Derhalve is in dit geval naar het oordeel van de Raad voor een correcte tuchtrechtelijke beoordeling van de klacht de primaire vraag: wiens standpunt is juist c.q. wie van partijen heeft er gelijk?
- 5.7. De Raad is met beklaagden van oordeel dat gelet op het bepaalde in artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak de klachtprocedure niet bedoeld is om die, immers zuiver *civielrechtelijke* vraag te beantwoorden. De Raad is daartoe ook niet bevoegd; de bevoegdheid om een dergelijk, zuiver civielrechtelijk oordeel te geven, en in dat kader de standpunten van partijen en met name ook het bewijs daarvoor op zijn juridische merites te beoordelen c.q. te wegen, heeft volgens de wet immers uitsluitend de civiele rechter.

- 5.8. Het vorenstaande geldt, omdat klager het in 3.2 onder c geciteerde klachtonderdeel uitdrukkelijk koppelt aan zijn brief/bod van 16 juni 2020 en stelt dat er sprake is van schending van zijn auteursrecht, naar het oordeel van de Raad mutatis mutandis evenzeer voor dat klachtonderdeel.
- 5.9. Derhalve zal de Raad de in 3.2. onder a en c geciteerde klachtonderdelen niet ontvankelijk verklaren, althans zal de Raad zich onbevoegd verklaren om daarover inhoudelijk te oordelen.
- 5.10. De klacht is voor het overige, dat wil zeggen het in het in 3.2. onder b geciteerde klachtonderdeel door klager omschreven handelen van de makelaar, wel ontvankelijk. De Raad is ook bevoegd om daarover een inhoudelijk oordeel te geven over en overweegt daartoe het volgende.
- 5.11. Het in 3.2. onder b geciteerde klachtonderdeel betreft allereerst de specifieke klacht dat de makelaar aan het begin van het gesprek op 1 september 2020 heeft verzuimd om aan klager mee te delen dat besloten was “.. het object voor € 650.000,- kk op internet te plaatsen.” Klager heeft die klacht/stelling verder niet objectief onderbouwd, laat staan bewezen. Daartegenover heeft de makelaar uitdrukkelijk gesteld dat hij de mededeling die hij volgens klager tijdens het gesprek op 1 september 2020 zou hebben verzuimd, wel degelijk en aanstonds aan klager heeft gedaan. Derhalve en nu ook anderszins niet is gebleken wiens standpunt in deze juist is, staat het door klager gestelde verzuim niet vast en kan reeds daarom dit deel van het in 3.2. onder b geciteerde klachtonderdeel niet gegrond worden bevonden.
- 5.12. Het in 3.2. onder b geciteerde klachtonderdeel betreft voorts de klacht dat de makelaar niet professioneel heeft gehandeld door, kort gezegd, op enig moment na 19 september 2020 aan klager schriftelijk excuus voor de kwestie [adres] te vragen en vervolgens, ondanks klagers’ bereidheid tot een gesprek daarover ieder verder contact met hem zonder opgaaf van reden af te houden. Deze door de makelaar niet expliciet betwist of weersproken klacht over zijn handelen is naar het oordeel van de Raad bepaald niet onbegrijpelijk. Klager nam immers een zakelijk standpunt in en dat staat hem op zich geheel vrij, zelfs als dat standpunt onjuist zou zijn. Daarom is het niet alleen merkwaardig, maar getuigt het naar het oordeel van de Raad ook van weinig zorgvuldigheid en fatsoen om - kennelijk enkel en alleen op grond van het eigen standpunt - expliciet excuus te vragen voor een andersluidend standpunt. Dit geldt temeer omdat een makelaar op grond van regel 8 van de Erecode NVM sowieso gehouden is om enig meningsverschil tussen hem en klager niet te laten escaleren. De makelaar heeft door zijn hiervoor bedoelde handelen naar het oordeel van de Raad

dan ook niet gehandeld zoals van een professioneel, zorgvuldig en deskundig handelend makelaar mag worden verwacht en dus in strijd met de regels 1 en 2 van de Erecode NVM gehandeld. Dit handelen c.q. nalaten van de makelaar valt tuchtrechtelijk óók het makelaarskantoor aan te rekenen, omdat het NVM-lid(kantoor) er immers ingevolge regel 10 van de Erecode NVM voor heeft te zorgen dat “ *...aan hen verbonden personen zich gedragen overeenkomstig de regels van de NVM.*”. Dit deel van het in 3.2. onder b geciteerde klachtonderdeel zal daarom gegrond worden bevonden.

5.13. De slotsom is dat de klacht grotendeels niet-ontvankelijk is c.q. de Raad deels onbevoegd is en de klacht voor zover ontvankelijk slechts voor een deel gegrond wordt bevonden. Derhalve en omdat het deel van de klacht dat gegrond wordt bevonden een ondergeschikt, niet de kern van de klacht betreffend klachtonderdeel betreft, ziet de Raad voldoende reden om met toepassing van de in de artikelen 31 lid 1 en 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM daartoe gegeven bevoegdheid een straf en/of proceskostenveroordeling achterwege laten.

5.14. 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 in 3.2 onder a en c geciteerde klachtonderdelen **niet-ontvankelijk**, althans de Raad **onbevoegd** om die klachtonderdelen inhoudelijk te beoordelen.
- 6.2 Verklaart de klacht overigens **ontvankelijk** en het in 3.2 onder b geciteerde klachtonderdeel gedeeltelijk **gegrond**.
- 6.3 Ziet af van het opleggen van een straf, maar verstaat dat beklaagden het gestelde in overweging 5.12 van deze uitspraak dienen op te vatten als een waarschuwing.
- 6.4 Ziet af van kostenveroordeling en bepaalt dat de op de behandeling van deze klachtzaak vallende kosten geheel voor de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. komen.
- 6.5 Bepaalt ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM te Utrecht het door klager betaalde klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan haar zal terugbetalen.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter, drs. M.J. Faasse, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op 9 maart 2021.