



Stichting Tuchtreespraak
NVM

19-07 RvT Zuid

(Zaaknummer: RvTZ20180052)

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

Onvoldoende belangenbehartiging. Fouten in koopakte. Erkenning door makelaar.

Klagers verwijten hun makelaar dat deze een fout maakte in de koopakte waardoor kopers van de aankoop van hun appartement konden afzien. Bovendien schoot de makelaar ernstig tekort door niet tot nauwelijks toelichting te geven bij de koopovereenkomst. De makelaar geeft beide tekortkomingen ruiterlijk toe. Dat de makelaar na de ontstane problemen te weinig ondernam om de problemen op te lossen is niet juist: de makelaar bracht diverse mogelijkheden naar voren.

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

mevrouw **M. van R.** en de heer **J.M.J. B.** te T
klagers

tegen:

De heer **B. B.**, die als makelaar is verbonden aan N Makelaars,
gevestigd en kantoorhoudende te T

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij respectievelijk aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en de NVM Klachtencoördinator gezonden e-mails van 5 en 7 november 2018 hebben mevrouw Van R en de heer B, hierna te noemen: “klagers”, een klacht ingediend tegen de heer B, hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” d.d. 13 november 2018 door klagers gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 26 november 2018 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft op 6 december 2018 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De Raad heeft de klacht op donderdag 3 januari 2019 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 28 november 2018 opgeroepen. Beide partijen zijn in persoon ter zitting verschenen.
- 1.5. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.6. 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 NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder de door klagers aan de Geschillencommissie gezonden klachtbrief d.d. 17 september 2018 met bijlagen A tot en met G en het klacht-formulier d.d. 13-11-2018
 2. Het verweerschrift d.d. 6 december 2018 van beklagde

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 in opdracht van klagers als verkopend makelaar betrokken bij de verkoop van het aan klagers in eigendom toebehorende appartement met berging c.a. aan de IJ-straat 25 te T.
- 2.3. Dat appartement werd door bemiddeling van beklagde op of omstreeks 14 juli 2018 verkocht aan de heer en mevrouw Z, die bij e-mail van 8 augustus 2018 ontbinding van de op 14 juli 2018 door hen en klagers gesloten (ver)koopovereenkomst inriepen.
- 2.4. Over die ontbinding ontstond tussen klagers en hun kopers een geschil dat bij op 31 augustus 2018 tussen klagers en hun kopers gesloten vaststellingsovereenkomst finaal in der minne werd geregeld.
- 2.5. Klagers hebben bij brief van 17 september 2018 een zaak over de kwestie jegens beklagde aanhangig gemaakt bij de Geschillencommissie te 's Gravenhage, die de zaak in eerste instantie wel in behandeling nam, maar de zaak uiteindelijk niet behandeld/beslecht heeft.

3. **De klacht**

- 3.1. Uit de email d.d. 5 november 2018 van klagers en de door klagers overgelegde stukken, waaronder hun aan de Geschillencommissie gezonden brief d.d. 17 september 2018 met bijlagen leidt de Raad af dat de kern van de klacht is dat beklagde *“een grove beroepsfout heeft gemaakt”* waardoor klagers schade hebben geleden c.q. zullen lijden.
- 3.2. Tijdens de zitting op 3 januari 2019 hebben klagers als toelichting op de klacht nog concreet gesteld:
 - a. dat door beklagde in (artikel 18.1 onder a. en b. van) de verkoopovereenkomst ten onrechte ontbindende voorwaarden ten gunste van kopers werden opgenomen, waardoor de koop door de kopers van het appartement van klagers kon worden ontbonden;
 - b. dat beklagde bij ondertekening van de verkoopovereenkomst slechts een kwartier aanwezig was en klagers bij de ondertekeningsessie dan ook niet, althans onvoldoende heeft begeleid;
 - c. dat beklagde geen, althans onvoldoende actie heeft ondernomen om zijn fouten te herstellen.

4. Het verweer

4.1. In zijn verweerschrift stelt beklaagde onder meer:

“ In deze akte is door ons een fout gemaakt(art 18.1 b)...”,

en voorts:

“Er heeft een onderhoud met verkopers plaatsgevonden waarin ik heb toegegeven dat er van onze zijde een fout is gemaakt. Tijdens dit onderhoud heb ik verkopers gewezen op de 3 opties die op dat moment openstonden. Optie 1 De koopovereenkomst alsnog via een advocaat trachten af te dwingen omdat op oneigenlijke gronden was ontbonden. Ik heb geadviseerd deze weg niet te gaan bewandelen, vanwege de negatieve energie, de kosten en de naar mijn mening geringe kans op succes.

Optie 2 ik heb verkoper gewezen op het feit dat ze mij aansprakelijk konden stellen.

Optie 3 ik heb geadviseerd het hoofdstuk af te sluiten en op zoek te gaan naar een nieuwe koper. Gelet op de huidige markt leek mij dit de beste optie.”

4.2. Tijdens de zitting op 3 januari 2019 heeft beklaagde dat verweer in wezen herhaald/gehandhaafd en door hem gemaakte fouten toegegeven/erkend.

5. De beoordeling

5.1. Blijkens de overgelegde stukken en hun toelichting ter zitting is de klacht mede gericht op het verkrijgen van (een veroordeling tot) schadevergoeding voor volgens klagers als gevolg van fouten van beklaagde door hen geleden of nog te lijden schade(n).

5.2. De Raad is echter niet bevoegd om beklaagde te veroordelen tot enige betaling en/of (schade)-vergoeding. De bevoegdheid tot een dergelijke veroordeling berust op grond van de wet immers bij de gewone rechter.

5.3. Voor zover de klacht gericht is op het verkrijgen van een oordeel van de Raad over en/of een veroordeling door de Raad tot enige betaling, dan wel (schade)vergoeding, is de klacht dan ook niet ontvankelijk.

5.4. Klagers stellen allereerst dat beklaagde “een grove beroepsfout” maakte door in artikel 18 lid 1 van de koopovereenkomst betreffende hun appartement ten onrechte ontbindende voorwaarden ten gunste van hun kopers op te nemen. Voorts stellen zij dat beklaagde bovendien geen, althans onvoldoende toelichting heeft gegeven op de koopovereenkomst en dat beklaagde klagers

bij de ondertekening van die overeenkomst door zijn korte aanwezigheid bij de ondertekenings-sessie ook niet, althans onvoldoende heeft begeleid.

- 5.5. Zowel in zijn verweerschrift als tijdens de zitting op 3 januari 2019 heeft beklaagde de door klagers gestelde fouten in de verkoopovereenkomst ruiterlijk toegegeven c.q erkend. Evenzo heeft beklaagde tijdens de zitting op 3 januari ruiterlijk toegegeven c.q erkend dat er door hem onvoldoende toelichting op de koopovereenkomst en onvoldoende begeleiding bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst is gegeven.
- 5.6. Daarmee staat naar het oordeel van de Raad vast dat beklaagde, gelet op de regels 1 jo 2 van de Erecode NVM, níet de deskundigheid en zorgvuldigheid heeft getoond die een NVM-makelaar behoort te hebben en die klagers van hem als hun verkopend makelaar mochten verwachten. Aldus kan niet anders worden geconcludeerd dan dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een zorgvuldig, betrouwbaar en onafhankelijk NVM-makelaar behoort te handelen.
- 5.7. De in overweging 3.2 onder a. en b. omschreven klachtonderdelen treffen aldus doel en zullen gegrond worden verklaard.
- 5.8. Klagers beklagen zich er tenslotte ook over dat beklaagde geen, althans onvoldoende actie heeft ondernomen om zijn fouten te herstellen. Tijdens de zitting op 3 januari hebben klagers evenwel toegegeven c.q erkend dat beklaagde inderdaad, zoals hij in zijn verweerschrift stelt, een drietal opties om de gemaakte fouten te herstellen met hen heeft besproken. Dit valt bovendien ook af te leiden uit door klagers overgelegde stukken, waaruit tevens blijkt dat beklaagde hen expliciet heeft gewezen op de mogelijkheid om hem voor door hem gemaakte fouten aansprakelijk te stellen.
- 5.9. De Raad concludeert daaruit dat beklaagde dus wel oplossingsmogelijkheden zag en met klagers besprak; dat klagers om hen moverende redenen geen van die mogelijkheden volgden, is uiteraard hun keus c.q. goed recht, maar kan beklaagde naar het oordeel van de Raad moeilijk worden verweten.
- 5.10. Het in overweging 3.2 onder c. omschreven klachtonderdeel treft als niet, althans onvoldoende bewezen dan ook geen doel en zal daarom ongegrond worden verklaard.
- 5.11. Omdat de klacht deels gegrond is, alsook omdat aan beklaagde voor zover de Raad heeft kunnen nagaan 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.

5.12. 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.

5.13. 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 voor zover die is gericht is op een oordeel van de Raad over en/of een veroordeling tot betaling en/of (schade)vergoeding **niet ontvankelijk**.
- 6.2. Verklaart de klacht overigens ontvankelijk en de in overweging 3.2 onder a. en b. omschreven klachtonderdelen **gegrond**, doch het in overweging 3.2 onder c. omschreven klachtonderdeel **ongegrond**.
- 6.3. Legt beklaagde de straf op van berisping.
- 6.4. Veroordeelt beklaagde om terzake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00 , exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal beklaagde, 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.
- 6.5. 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 7 februari 2019.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

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

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **7 februari 2019**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklaagde 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