Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21004 RvT Noord

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

Aankoopbegeleiding en onderhandelingen door niet-makelaar. Onderzoeks- en mededelingsplicht.

Klager, NVM-makelaar, biedt een in het buitengebied gelegen woning met voormalige landbouwwerktuigenloods te koop aan. Een belangstellende laat zich begeleiden door een nog niet-gekwalificeerde medewerker van beklaagde via welke een koopovereenkomst tot stand komt. De financiering komt echter niet rond omdat bij de taxatie blijkt dat het geheel een agrarische bestemming heeft. Een en ander leidt tot een gerechtelijk procedure die uiteindelijk geschikt wordt.
De raad van toezicht is van oorddeel dat het onjuist was dat een niet-gekwalificeerde medewerker de aankoopbegeleiding en onderhandelingen voerde. Ook het verwijt van klager jegens zijn collega dat deze zijn onderzoeksplicht verzaakte is terecht. Dat het pand in het buitengebied gelegen was had tot extra alertheid moeten leiden.

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

de heer M. H. RMT, NVM makelaar, zaak doende te H,
klager,

tegen

F Makelaars &Taxateurs B.V. ,gevestigd te G
beklaagde,

bijgestaan door mr. J. Doornbos, advocaat te G

Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

1.1. Klager heeft op 8 januari 2021 een klachtenformulier ingediend met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM, om zijn klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspaak NVM.

1.2. De Raad van Toezicht Noord heeft de klacht op 20 januari 2021 ontvangen. Verweerder is uitgenodigd een verweerschrift in te dienen. Dat is op 10 maart 2021 door de Raad ontvangen.

1.3. Vanwege de van overheidswege gegeven voorschriften in verband met corona, heeft de Raad partijen voorgesteld om de klacht schriftelijk af te doen, waarbij partijen in een tweede schriftelijke ronde op elkaars stukken zouden kunnen reageren. De Raad heeft partijen daarbij gewezen op de hen ingevolge artikel 25 lid 2 van het Reglement Tuchtzaken toekomende recht op een mondelinge behandeling. Partijen hebben laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde schriftelijke afdoening.

1.4. Klager heeft op 17 maart 2021 gerepliceerd. Beklaagde heeft op 1 april 2021 gedupliceerd.

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. Klager is opgetreden als verkoopmakelaar van de woning aan de K-weg 7 in W. Hij heeft de woning te koop aangeboden als woonhuis.
De heer M. van der D heeft namens beklaagde de kopers van deze woning bij de bezichtiging en de aankoop begeleid.

2.3. Op 18 april 2018 is het koopcontract getekend. In de koopovereenkomst wordt het verkochte aangeduid als een perceel grond met woning en verdere aanhorigheden. Onder 6.3 van het koopcontract is opgenomen dat de onroerende zaak geschikt is "*voor een normaal gebruik als vrijstaande bedrijfswoning met een voormalige landbouw-werktuigenschuur".*

2.4. Kopers en verkopers hebben in onderling overleg het transport tot eind februari 2019 uitgesteld en daarna tot uiterlijk 26 april 2019.

2.5. In maart 2019 hebben de kopers laten weten de financiering niet rond te krijgen omdat bij de voor dat doel op te maken taxatie, hen voor het eerst bleek dat er een agrarische

bestemming op het perceel rustte.
De verkopers hebben kort daarop wegens overschrijding van de afnametermijn de koop-overeenkomst ontbonden, waarna de kopers beslag op het perceel hebben gelegd om levering aan een derde te blokkeren dan wel om levering aan henzelf veilig te stellen.
De verkopers hebben als reactie in kort geding opheffing van het beslag gevorderd.

2.6. In de gerechtelijke procedures is tussen partijen onder meer gestreden over de vraag of de verkopers en/of hun makelaar hun mededelingsverplichting hadden verzaakt dan wel dat de kopers en/of hun makelaar tekort waren geschoten in hun onderzoeksplicht, alsmede wat het zwaarst moet wegen, de inlichtingen- of de onderzoeksplicht.

2.7. De gerechtelijke procedures zijn op 25 juli 2019 geschikt. In het proces-verbaal van schikking is vastgelegd dat partijen de regeling hebben getroffen, in aanmerking genomen het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter dat de kort gedingvordering tot opheffing van het beslag zal worden afgewezen wegens schending van de mededelingsplicht van de verkopers, waarbij de kennis van hun makelaar (klager) aan hen moet worden toegerekend.

3. <u>De klacht:</u>

3.1. Samengevat komt de klacht van klager neer op het volgende.

3.2. Klager verwijt beklaagde als eerste dat de heer Van der D als vastgoedadviseur niet namens haar de kopers had mogen begeleiden bij de bezichtiging en de aankoop van de woning.
Als tweede verwijt klager beklaagde dat zij als aankoopmakelaar tekort is geschoten doordat zij heeft verzuimd onderzoek te doen naar de bestemming van het object.

3.3. Klager verzoekt beklaagde te straffen met een beëindiging van haar aansluiting bij de NVM.

4. <u>Het verweer</u>

4.1. Als verweer, althans voor zover dit de klacht betreft, voert beklaagde aan dat klager niet-ontvankelijk dient te worden verklaard omdat hij te lang heeft gewacht met het indienen van de klacht. Naar het oordeel van beklaagde had klager de klacht eerder kunnen en moeten indienen. Door daarmee anderhalf jaar te wachten heeft hij de redelijke termijn voor het indienen van een klacht overschreden.

4.2. Voorts dient naar het oordeel van beklaagde klager niet-ontvankelijk te worden verklaard

Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

omdat. indien beklaagde al te kort zou zijn geschoten, dit in geen geval een tekortkoming jegens klager is. Naar het oordeel van beklaagde maakt klager misbruik van het tuchtrecht omdat de klacht geen ander doel dient dan het verzamelen van munitie voor een civielrechtelijke procedure.

4.3. Verder merkt beklaagde op dat de heer Van der D inmiddels de examens voor assistent-makelaar met goed gevolg heeft afgelegd en hij in afwachting is van de afsluitende praktijktoets.

4.4. Ter zake van het verwijt dat beklaagde heeft verzuimd om de op het verkochte rustende bestemming na te trekken merkt beklaagde op dat hij zijn onderzoeksplicht niet kan hebben geschonden omdat vaststaat dat klager zijn mededelingsplicht heeft verzaakt.

5. Bevoegdheid

5.1. Beklaagde is NVM-lid en valt onder afdeling […], zodat de Raad van Toezicht Noord bevoegd is om van de klacht kennis te nemen.

6. De beoordeling van de klacht

6.1. De Raad merkt als eerste op dat slechts de ingediende klacht aan zijn oordeel is onderworpen. Hij oordeelt niet over de civielrechtelijke aspecten van de zaak en de aansprakelijkstellingen over en weer.

6.2. De klacht is ingediend op 8 januari 2021. Dit betekent dat de klacht moet worden beoordeeld volgens het Tuchtreglement dat met ingang van 1 januari 2021 van kracht is.

6.3. Artikel 14 lid 1 van het Tuchtreglement NVM 2021 luidt:

"Ieder die van mening is dat een lid van de coöperatie, een NVM-makelaar/taxateur of een senior NVM-makelaar/taxateur zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden, welke in strijd zijn met het bepaalde in artikel 17 dan wel artikel 40 van de statuten en/of het vertrouwen in de stand der makelaars en taxateurs ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand, kan daaromtrent een klacht indienen bij de klachtencoördinator van het NVM-bureau …".

Hieruit volgt dat klager klachtgerechtigd is. Van misbruik van het tuchtrecht is de Raad niet gebleken.

6.4. Artikel 14 lid 2 van het Tuchtreglement NVM 2021 luidt:

"*Een klacht moet bij de klachtencoördinator zijn ingediend binnen vijf jaren na constatering van de verweten gedraging of nadat deze redelijkerwijs geconstateerd had kunnen worden. Tussen het moment van de gedraging waarop de klacht betrekking heeft en het moment van indiening van de klacht mogen niet meer dan zeven jaren verstreken zijn. Overschrijding van deze termijn brengt mee dat de klacht nier meer in behandeling wordt genomen"*.

Dit betekent dat de klacht in beginsel tijdig is ingediend. Namens beklaagde zijn geen redenen aangevoerd op grond waarvan moet worden geoordeeld dat het jegens haar in acht te nemen beginsel van rechtszekerheid vergt dat de in het reglement genoemde termijn van zeven jaar in het onderhavige moet worden bekort tot minder dan drie jaar. Naar het oordeel van de Raad prevaleert daarom het maatschappelijk belang en het verenigingsbelang dat het optreden van beklaagde door de tuchtrechter kan worden getoetst.

6.5. Artikel 2 lid 2 van het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting luidt:

"Voor zover de onderneming bezichtigingen verzorgt in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij koop, dient het te worden vertegenwoordigd door een NVM-Makelaar of een door NVM Wonen-kandidaat-makelaar".

Artikel 4 lid 3 van het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting luidt:

"*Degene die onderhandelingen voert in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij koop dient NVM-makelaar dan wel NVM Wonen-kandidaat-makelaar te zijn*".

Vaststaat dat de heer Van der D namens beklaagde de bezichtiging heeft verzorgd en de onderhandelingen heeft gevoerd, terwijl hij geen NVM-makelaar was, noch NVM Wonen-kandidaat-makelaar. Het is de verantwoordelijkheid van beklaagde dat binnen haar onderneming wordt gehandeld in overeenstemming met het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting. De Raad tekent daarbij aan dat NVM-aangeslotenen op gezette tijden door de NVM worden geïnformeerd over de geldende segment specifieke kwaliteitseisen voor activiteiten met betrekking tot woonruimte. De klacht dat beklaagde de bezichtiging en de onderhandelingen niet had mogen laten uitvoeren door de heer Van der D is daarom gegrond.

6.6. Voorts behoort het tot de taak van de aankoopmakelaar dat hij zich ervan vergewist dat het object geschikt is voor hetgeen de aspirant-koper die hij begeleid, beoogt. Daartoe behoort dat de aankoopmakelaar nagaat of het beoogde gebruik volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De omstandigheid dat de betreffende woning was gelegen in het buitengebied had daarvoor een extra aanleiding moeten zijn. Dat geldt eveneens

Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

voor het in de koopovereenkomst vermelde gebruik als “bedrijfswoning met een voormalige landbouwwerktuigenschuur”.
Dit betekent dat ook dit klachtonderdeel gegrond is.

7. De straf

7.1. Klager heeft verzocht beklaagde te bestraffen met de in artikel 31 sub d van het Reglement Tuchtrechtspaak NVM genoemde straf van beëindiging van het lidmaatschap van de NVM. Volgens het Reglement is dit de zwaarste straf.

7.2 Beklaagde is verantwoordelijk voor de toedeling van de werkzaamheden binnen haar organisatie. Zij dient ervoor zorg te dragen dat een opdracht tot dienstverlening wordt uitgevoerd met inachtneming van de hiervoor genoemde bepalingen van het Reglement Lidmaatschap en Aansluitingen. De daarin opgenomen voorschriften hebben onder andere tot doel de kwaliteit van de dienstverlening van de NVM-aangeslotenen te handhaven.
De Raad neemt daarbij tevens in aanmerking dat (ook) door raadpleging van het bestemmingsplan had kunnen worden voorkomen dat de transactie zou uitmonden in gerechtelijke procedures.
De raad legt beklaagde daarom de straf op van berisping alsmede, voorwaardelijk, een boete van € 12.500,= te betalen aan de coöperatie indien beklaagde zich binnen twee jaar nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, opnieuw schuldig maakt een aan soortgelijk handelen of nalaten dat in strijd is met de in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak genoemde statuten, reglementen en besluiten.

8. Uitspraak

8.1. De Raad van Toezicht Noord verklaart de klacht in beide onderdelen gegrond en legt beklaagde de straf op van berisping, alsmede voorwaardelijk een boete van € 12.500,=. te betalen aan de coöperatie, indien beklaagde zich binnen twee jaar nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden opnieuw schuldig maakt een aan soortgelijk handelen of nalaten dat in strijd is met de in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak genoemde statuten, reglementen en besluiten.

8.2. De Raad veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van de klachtprocedure à € 2.650,-- te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen na ontvangst van de factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden;

8.2. De Raad bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klager betaalde klachtgeld van € 100,-- aan hem terugbetaalt, zodra deze uitspraak onherroepelijk is

Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer J. Palland, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris op 30 april 2021.

mr. B. van den Bosch,
plv. voorzitter

mr. G.W. Brouwer
plv. secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 3 mei 2021.