

Zaaknummer: 18-062

Datum uitspraak: 20 december 2018

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te xxx,
hierna ook: Klager

tegen

Y,
h.o.d.n. Z,
gevestigd te Nijmegen,
gemachtigde: mr. xxx, advocaat te xxx
Beklaagde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht van 27 juli 2018;
 - de aanvulling op de klacht met bijlagen van 16 augustus 2018;
 - de aanvulling op de klacht met bijlage van 23 augustus 2018;
 - de aanvulling op de klacht met bijlage van 16 oktober 2018;
 - het verweerschrift van 24 oktober 2018;
 - de aanvulling op de klacht van 29 oktober 2018;
 - de aanvulling op de klacht van 31 oktober 2018;
 - de aanvulling op de klacht van 5 november 2018;
 - en bericht van 12 november 2018 van VBO Makelaar;
 - een telefoonnotitie van 15 november 2018 waaruit blijkt dat Klager heeft herhaald dat hij de klacht niet in wil trekken, maar dat hij voor geen goud naar de zitting gaat uit angst voor Y.
 - Het e-mail van 20 november 2018 van de gemachtigde van Beklaagde met het bericht dat zij en Beklaagde niet ter zitting zullen verschijnen.
- 1.2. Klager heeft de klacht eerst in behandeling gesteld van de klachtencommissie van VBO Makelaar. Na bestudering van de stukken is de klacht doorgeleid naar het tuchtcollege die de klacht in behandeling heeft genomen.
- 1.3. Na aankondiging door het klachtbureau van de mondelinge behandeling van de klachtzaak op 22 november 2018, heeft Klager in zijn brieven van 31 oktober 2018 en 5 november 2018 aan het tuchtcollege te kennen gegeven niet ter zitting te willen verschijnen. In de brief van 31 oktober 2018 brengt Klager zijn beslissing niet ter zitting te verschijnen met het navolgende onder de aandacht van het tuchtcollege:
- Ik zal niet verschijnen op een zitting. Ik zak in elkaar als ik deze man zie. Ik ben psychisch kapot, helemaal kapot. Ik kan niet meer, ben helemaal op. Ik kan alleen nog bidden dat het tuchtcollege mij kan behoeden dat deze man mij nog verder financieel zal uitkleden en ik op straat, of het kerkhof eindig.*
- 1.4. Op 8 november 2018 heeft het klachtbureau partijen namens het tuchtcollege laten weten dat, ondanks het bericht van Klager niet ter zitting te zullen verschijnen, de mondelinge behandeling van de klachtzaak op 22 november 2018 doorgang zal hebben.
- 1.5. Bij mailbericht van 12 november 2018 heeft VBO Makelaar het tuchtcollege bericht dat VBO Makelaar, gezien de inhoud van de klacht graag zou zien dat het tuchtcollege de behandeling van de klachtzaak verder voortzet.
- 1.6. Op 22 november 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen Beklaagde in persoon, vergezeld van advocaat mr. xxx. Klager is niet ter zitting verschenen, zoals vooraf door hem is aangegeven. De gemachtigde van Beklaagde heeft een pleitnotitie overgelegd.
- 1.7. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd dat uitspraak zal worden gedaan op donderdag 13 december 2018. De uitspraak is nader bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is makelaar/taxateur, handelend onder de naam Z en is lid van VBO Makelaar sinds xxx.

2.2. Klager was eigenaar van het appartement met parkeerplaats, xxx te xxx, hierna: de woning. In april 2016 heeft Klager besloten de woning te verkopen en heeft hiervoor Makelaardij xxx te xxx een opdracht tot bemiddeling bij verkoop verstrekt. De vraagprijs die bij de verkoop gehanteerd werd was € 159.000.

2.3. Op 29 juni 2016 is de woning met tussenkomst van Beklaagde verkocht voor een bedrag van € 163.000 aan de heer B. De heer B. is als gegadigde door Beklaagde aan Klager voorgesteld. Beklaagde heeft ten behoeve van deze verkoop gebruik gemaakt van de Model koopovereenkomst voor een bestaand appartementsrecht (model 2014). Het gehanteerde model is voorzien van het NVM logo.

2.4. Na de verkoop van het object is er tussen Klager en de Makelaar een schuldbekentenis op 7 juli 2016 opgesteld voor een bedrag van € 20.000 tegen een rente van 10% per jaar, af te lossen in contanten uiterlijk 5 dagen (te weten: 20 juli 2016) nadat de verkoopopbrengst van het object op de rekening van Klager is bijgeschreven. De schuldbekentenis luidt onder meer als volgt:

SCHULDBEKENTENIS

De ondergetekende:

X, geboren op xxx te xxx, wonende te xxx, xxx, 6512 AC, hierna te noemen: schuldenaar,

verklaart wegens verkoop van de xxx schuldig te zijn aan Y, wonende te xxx, hierna te noemen: schuldeiser, een som van € 20.000, zegge twintigduizend euro tegen een rente van 10 procent (10%) per jaar. Schuldenaar is met Y overeengekomen dat het bedrag uiterlijk 5 dagen nadat het verkoopbedrag op zijn rekening is bijgeschreven het aan Y overhandigd heeft. Over deze 5 dagen wordt geen rente berekend.

En voorts onder de volgende bepalingen en bedingen:

- 1. Behoudens de gevallen van onmiddellijke opeisbaarheid als hierna onder sub. 4 vermeld, zal de hoofdsom of het restant daarvan worden afgelost op uiterlijk 20-07-2016.*
- 2. De schuldenaar is te allen tijde bevoegd de hoofdsom geheel of gedeeltelijk af te lossen, mits in ronde sommen van vijfhonderd euro (€ 500,--) of een veelvoud daarvan. De schuldenaar is terzake van deze vervroegde aflossing geen boete verschuldigd.*
- 3. De over de hoofdsom of het restant daarvan verschuldigde rente van 10 procent (10%) per jaar zal jaarlijks in december worden voldaan.*
- 4. De hoofdsom of het restant daarvan is met rente en kosten zonder voorafgaande opzegging dadelijk opeisbaar; indien de rente niet uiterlijk op de vervaldatum is betaald, bij niet-nakoming van enige andere verplichting tegenover de schuldeiser, bij overlijden of faillietverklaring van de schuldenaar, bij diens aanvraag tot surseance van betaling, bij inbeslagneming van het geheel of een gedeelte zijner zaken of indien hij boedelafstand doet. De schuldenaar is in gebreke door het enkel verloop van de termijn, zonder dat daartoe een bevel of andere akte van inverzuimstelling vereist wordt.*
- 5. Alle betalingen moeten geschieden ten huize van schuldeiser, zonder korting of compensatie, of op een door deze aan te wijzen bankrekening.*

6. *Alle kosten, die de schuldeiser naar zijn oordeel moet maken tot behoud en ter uitoefening van zijn rechten en alle verdere kosten waartoe deze geldlening aanleiding mocht geven, zijn voor rekening van de schuldenaar.*

Handgeschreven door schuldenaar:

Goed voor:

.....Twintigduizend EURO.....€ 20.000.....(tc: in handschrift)

Getekend te xxx op 07-07-2016.

Schuldenaar:

Schuldeiser(voor akkoord):

(tc: getekend door Klager en Beklaagde)

2.5. Op 15 juli 2016 heeft de eigendomsoverdracht van het object plaatsgevonden op notariskantoor xxx te xxx.

2.6. Uit een door beklagde overgelegd bankafschrift blijkt dat Klager de verkoopopbrengst op zijn rekening heeft ontvangen op 18 juli 2016. Diezelfde dag is op bestelling het bedrag van € 15.000 in eurobiljetten opgenomen. Voorts is door Klager op 21 juli twee maal gepind om een bedrag van € 5.000 op te nemen. Het totale bedrag van € 20.000 is in contanten op diezelfde dag door Klager aan Beklaagde uitbetaald.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de Makelaar dat hij Klager heeft gedwongen om hem € 20.000 van de verkoopopbrengst van het object te betalen. Om dit te realiseren zou de Makelaar Klager na ondertekening van de koopakte hebben overgehaald een schuldbekentenis voor het bedrag van € 20.000 ten behoeve van de Makelaar te tekenen.

3.2. Na de eigendomsoverdracht van het object heeft Klager naar zijn zeggen een bedrag van € 20.000 in contanten aan de Makelaar verstrekt. Ter bewijs hiervan verwijst Klager naar een bankafschrift van Klager van de Rabobank waaruit blijkt dat de verkoopopbrengst minus aflossing hypotheek en kosten op 18 juli 2016 door de notaris op de rekening van Klager is bijgeschreven. Tevens blijkt uit het bankafschrift dat Klager op 18 juli 2016 een bedrag in contanten van € 15.000 heeft opgenomen en op 21 juli 2016 een tweetal bedragen heeft gepind van € 1.000 respectievelijk € 4.000.

3.3. Voorts verwijt Klager Beklaagde:

- dat deze hem meermalen thuis heeft bezocht en hem onder druk heeft gezet om mee te werken aan bovengenoemde constructie;
- dat deze hem bedreigd heeft met het langs sturen van 'zijn mannetjes' wanneer Klager dit zou verder vertellen aan derden waaronder zijn eigen makelaar xxx.
- Nadat hij beklagde hierover heeft aangesproken met betrekking tot bovenstaande bezwaren heeft Beklaagde hem op dreigende wijze aangesproken. Nadat hij het nieuwe adres van Klager heeft achterhaald, heeft achterhaald heeft Beklaagde hem in oktober 2018 in de avond op intimiderende wijze geprobeerd te benaderen.

3.4. In de brief van 12 november 2018, voert VBO Makelaar aan dat, wanneer blijkt dat de door Klager gestelde feiten waar zijn, dat dit dan gaat om dusdanig ernstige feiten dat Beklaagde niet door VBO Makelaar zou zijn toegelaten tot het lidmaatschap VBO Makelaar, indien VBO Makelaar daarmee vooraf bekend zou zijn geweest

3.5. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. Beklaagde stelt zich op het standpunt dat de klacht niet ontvankelijk is aanzien:

- de klacht ziet op een handelen dat plaatsvond in juli 2016, zodat de klachttermijn is overschreden;
- Klager was nog geen lid van VBO Makelaar ten tijde van de verweten gedragingen en
- Beklaagde niet zou vallen onder de definitie van Betrokkenen als bedoeld in het reglement van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland, omdat deze niet als makelaar heeft opgetreden maar als particulier.

4.2. Op grond van artikel 4.4 van het Reglement op de Tuchtrechtspraak, hierna het reglement, kan een klacht slechts in behandeling worden binnen de termijn van één jaar nadat Klager zich bewust is geworden dat de gedraging waarover hij klaagt klachtwaardig is. Deze klachtzaak is in eerste instantie gericht op de gang van zaken rond de verkoop van de woning in juli 2016. Klager heeft evenwel voldoende aanneemelijk gemaakt dat hij pas op een later moment, in de loop van 2017, zich bewust werd dat Beklaagde niet juist heeft gehandeld. Hij heeft hierop Beklaagde aangesproken. De klacht is ook gericht op het handelen van beklagde dat daarop volgde. Klager wijst onder meer op een bezoek in de avond in oktober 2017 dat hij als bedreigend en intimiderend heeft ervaren. Uiteindelijk heeft Klager de klacht op 27 juli 2018 ingediend. Tegen de achtergrond van deze omstandigheden is het tuchtcollege van oordeel dat de klacht tijdig is ontvangen bij het Klachtbureau.

4.3. Klager was inderdaad nog geen lid ten tijde van de verkoop van de woning. Zeer kort daarna is hij evenwel lid geworden van VBO Makelaar. De klacht is ingediend tijdens het lidmaatschap van beklagde. De klacht ziet mede op gebeurtenissen die tijdens het lidmaatschap hebben plaatsgevonden. Van gewicht is voorts dat het verwijt dat Klager maakt dusdanig ernstig is, dat – bij gegrondbevinding van het verwijt – dit een omstandigheid is die het bestuur van VBO bij de toelating van Beklaagde als lid VBO zeker met betrokkene had willen bespreken en dan wellicht de toelating tot lid zou hebben verhinderd. Het bestuur VBO heeft dit op 12 november 2018 expliciet onder de aandacht van het tuchtcollege gebracht. Bij deze stand van zaken dient beklagde ten tijde van de verkoop van de woning als een ‘anderszins betrokkene’ in de zin van artikel 1.1 van het Reglement te worden aan gemerkt. De klacht is mitsdien ontvankelijk wat betreft alle gedragingen waar de klacht op ziet, ook voorzover die dateren van voor het formele lidmaatschap van VBO Makelaar.

4.4. Het tuchtcollege is ter zitting door Beklaagde geïnformeerd over het verloop van de verkoop van het object. Beklaagde laat weten dat Beklaagde bij Klager terecht is gekomen via een eigenaar van een ander appartement in het gebouw. Beklaagde verklaart dat hij niet in de hoedanigheid van makelaar maar in privé op zoek was naar een object om te gaan verhuren.

Beklaagde was bereid een koopsom van € 143.000 te betalen voor het object van Klager. Volgens Beklaagde was Klager daarmee akkoord. Klager had evenwel haast met de verkoop omdat hij dubbele woonlasten had. Om die reden zou Beklaagde een vriend B. (Koper) naar voren hebben geschoven die het object heeft gekocht zonder financiering en voor een koopprijs van € 163.000.

4.5. Klager geeft aan dat hij zijn woning via een NVM makelaar in de verkoop had toen eind juni 2017 beklagde in de deur stond met een potentiële koper, de heer B. Met tussenkomst van beklagde is op 29 juni 2018 de verkoopovereenkomst opgesteld, waartoe beklagde het model voorzien van NVM-makelaars logo aanleverde. Uit

de koopovereenkomst blijkt dat een koopprijs van 163.000 is afgesproken. In het afsluitende traject, naar en bij de notaris heeft Beklaagde Klager als verkopende partij begeleid.

4.6. Het tuchtcollege merkt op dat de door Klager gestelde gang van zaken, kort weergegeven onder 4.5, niet wordt weersproken door het scenario dat Beklaagde beschrijft, samengevat onder 4.4. De gang van zaken zoals Klager die stelt wordt bovendien bevestigd door de inhoud van de koopovereenkomst, de akte van levering en de betalingen die feitelijk hebbe plaatsgevonden.

4.7. Het feitelijk handelen van beklaagde laat zich dan ook moeilijk anders uitleggen dan als optreden als professioneel makelaar. Beklaagde heeft een koper en verkoper bij elkaar gebracht, de onderhandeling over de koopsom gevoerd en tot en met de notaris het aankoop proces gestuurd en begeleid. Klager heeft het niet anders begrepen en mocht het zo ook begrijpen. Ook het tuchtcollege gaat hier van uit en vat de klacht op als een klacht tegen professioneel optreden als makelaar. Ook op dit punt kan de klacht dan ook worden ontvangen door het tuchtcollege.

Verdere beoordeling van de klacht

4.8. Bij de inhoudelijke beoordeling van de klacht neemt het tuchtcollege in aanmerking hetgeen hierboven als is overwogen en beslist. De klacht is mitsdien gericht tegen het handelen van Beklaagde als makelaar. Ten tijde van de koopovereenkomst was Beklaagde nog geen lid VBO zodat zijn gedragingen in die periode niet zullen worden getoetst aan de voor een VBO makelaar geldende beroepsregels. Wel dient iedere makelaar, ook de makelaar die niet is verbonden aan een brancheorganisatie, te voldoen aan de algemene beroepsnorm die geldt voor een goed en eerlijk makelaar.

4.9. Een goed en eerlijk makelaar dient eerlijk en open te communiceren richting beide partijen. Een beperkt eigen belang bij de transactie kan worden aanvaard maar dient dan ook aan partijen te zijn geopenbaard.

4.10. Het verweerschrift namens Beklaagde en zijn uitlatingen ter zitting maken duidelijk dat hij zijn eigen agenda had waarbij hem een handeltje ten eigen bate voor ogen stond en waarbij hij koper noch verkoper heeft geïnformeerd over zijn werkelijke positie en bedoelingen. Hij verklaart immers dat hij ontdekte dat de woning al enige tijd te koop stond. Met passeren van de verkopende makelaar treedt hij rechtstreeks in contact met de eigenaar (Klager). Naar eigen zeggen komt hij tot een koopsom van € 143.000. Hij wil voor die koopprijs de woning zelf kopen, als belegging, om te verhuren. Hij krijgt naar eigen zeggen de woning niet gefinancierd. Hij vindt dan een 'vriend', de heer B., die het wil kopen voor zichzelf en er een koopsom van € 163.000 voor wil betalen. Als dit werkelijk de gang van zaken zou zijn geweest dan had Beklaagde het geheel kunnen verhullen als een ABC transactie, waarbij Klager de woning aan hem zou hebben verkocht voor het bedrag van € 143.000. Dat heeft hij echter niet gedaan. Ter zitting heeft Beklaagde gezegd dat hij niet bekend was met ABC transacties of overeenkomstige constructies. Die onwetendheid acht het tuchtcollege onwaarschijnlijk bij iemand die op dat moment op het punt stond toegelaten te worden als VBO lid.

4.11. In werkelijkheid heeft Beklaagde bemiddeld tussen Klager en de heer B. Die bemiddeling heeft geresulteerd in de verkoopovereenkomst van 29 juni 2017 waarmee de woning is verkocht, voor 20.000 meer, rechtstreeks aan de heer B. Ter zitting heeft Beklaagde gezegd dat hij van zijn vriend de heer B. geen enkel bedrag, bijvoorbeeld als courtage voor zijn optreden als aankoopmakelaar heeft ontvangen. Beklaagde

heeft voorts verklaard dat er door hem ook met Klager geen courtageafspraken waren gemaakt, naar eigen zeggen trad hij niet op als makelaar. Beklaagde heeft wel erkend dat er na de verkoop door hem een schuldbekentenis is opgesteld voor het bedrag van 20.000 en dat dat bedrag na het transport door hem in contanten is ontvangen.

4.12. Het tuchtcollege duidt de betaling van dat bedrag als een verkapte courtage. De aanhef van de schuldbekentenis is hier duidelijk over; in de aanhef is vermeld dat de schuld in verband staat met de verkoop van de woning van de schuldenaar (Klager).

4.13. Op deze wijze heeft beklagde niet gehandeld als een goed en eerlijk makelaar. Het tuchtcollege licht dat nader toe hieronder overweging 4.15 en verder.

4.14. Terzijde merkt het tuchtcollege op dat beklagde ook niet heeft gehandeld als een bonafide handelaar o.g. zoals hij zichzelf graag ziet. In dat geval had hij immers een ABC transactie toegepast waardoor de gang van zaken tenminste in enige mate transparant was geweest. Ook zou er dan geen sprake zijn geweest van een contante uitbetaling van € 20.000 welke de kennelijke bedoeling had de transacties en de achterliggende winst voor fiscus en anderen verborgen te houden.

4.15. Voor elke makelaar die is aangesloten bij een Nederlandse brancheorganisatie geldt de beroepsregel dat de opdracht tot bemiddeling schriftelijk moet zijn aangegaan. De opdrachtbevestiging omvat onder meer afspraken over de hoogte van de courtage. Een 'ongebonden' makelaar is formeel niet aan deze beroepsregel gebonden maar dient deze om goed en eerlijk makelaar te zijn wel in acht te nemen. Indien een afspraak over de hem toekomende vergoeding niet schriftelijk is vastgelegd dan verkeert hij ook in de praktische onmogelijkheid die afspraak aan te tonen.

4.16. Ook in dit geval gaat het tuchtcollege er van uit dat er geen afspraak is gemaakt met betrekking tot de courtage, en al zeker niet tot het – gelet op de omvang van de transactie – exorbitante bedrag van € 20.000. Ook het gegeven dat er een schuldbekentenis is opgesteld en dat deze pas een week na de koopovereenkomst ter ondertekening is aangeboden doet niet vermoeden dat met Klager vooraf afspraken zijn gemaakt over de kosten van de door beklagde aangeboden vriendendienst. Een goed en eerlijk makelaar zal zijn vergoeding ook niet contant laten uitbetalen.

4.17. Het tuchtcollege merkt ook op dat Klager volstrekt duidelijk is over de gang van zaken bij de verkoop. Hij stelt dat beklagde pas na de koopovereenkomst bij hem langs kwam met onder meer de boodschap dat de reeds verkochte woning niet meer dan € 143.000 waard was. Bij die gelegenheid bracht hij de schuldbekentenis ter tafel en liet hij Klager deze ondertekenen. Ook dit maakt duidelijk dat de afspraken niet tevoren zijn vastgelegd.

4.18. Van eerlijke informatie verstrekking is ook geen sprake geweest. Richting Klager is immers de boodschap dat de woning niet meer dan € 143.000 waard zou zijn. Dat bedrag komt overeen met het bedrag dat Klager daadwerkelijk heeft ontvangen. Tegelijkertijd draagt beklagde richting een 'vriend' de boodschap uit dat de woning € 163.000 waard zou zijn. Dat heeft de heer B. ook daadwerkelijk betaald, dit op een moment dat de woning bij via makelaar xxx voor € 159.000 te koop stond. Bij die stand van zaken kan de conclusie niet anders zijn dan dat beklagde een van partijen of beide partijen willens en wetens heeft bedrogen omtrent de waarde van het pand.

4.19. Met zijn handelen heeft Beklaagde zowel koper als verkoper van de woning aanmerkelijk benadeeld. Het nadeel voor koper, de heer B laat zich begroten op het bedrag van € 4.000. Op eerlijke wijze voorgelicht had de koper immers voor de zoveel lagere vraagprijs kunnen kopen. Het nadeel voor Klager schat het tuchtcollege op

€ 13.000. Nu Beklaagde de woning op korte termijn heeft kunnen verkopen, is immers ook dat aannemelijk makelaar xxx de woning voor de vraagprijs van 159.000 had kunnen verkopen. Dat bedrag zou dan verminderd worden met de courtage voor Jacobs, stel 3.000, zodat Klager bij normale gang van zaken € 156.000 zou hebben ontvangen. Dat is mitsdien € 13.000 meer dan Klager na de bemoeienis van Beklaagde heeft ontvangen.

4.20. Ambtshalve wijst het tuchtcollege nog op enkele punten waarover niet is geklaagd, maar die het tuchtcollege wel zijn opgevallen omdat het gedragingen zijn die een goed en eerlijk makelaar – of iemand die makelaar zou willen worden – niet passen.

4.21. Het tuchtcollege wijst dan op de eerste plaats naar de wijze waarop de verkopende makelaar xxx buiten spel is gezet. Beklaagde heeft niet weersproken dat hij Klager heeft opgedragen xxx niet ter informeren over de bemoeienis van Beklaagde.

4.22. Daarnaast heeft Beklaagde valselijk bij Klager het vertrouwen opgewekt dat beklaagde optrad als een 'echte makelaar', dat wil zeggen een makelaar toegelaten bij een van de bekende brancheorganisaties. In dit geval heeft hij dat gedaan door het onbevoegde gebruik van het NVM logo. Hij schaadt daarmee NVM maar hij heeft daarmee ook Klager misleidt; door gebruik van het logo heeft Klager in eerste instantie zijn klacht geadresseerd aan het NVM.

4.23. Klager maakt Beklaagde wel het verwijt dat hij veelal grof en intimiderend zijn wil oplegde. Dit deed zich voor zowel ten tijde van de transactie, juni/juli 2017, als later, in 2018, nadat Klager hem aansprak over de onverschuldigde betaling van € 20.000 en met name nadat Klager de klacht had ingediend bij het tuchtcollege. Nadat de klacht was ingediend heeft Beklaagde bij justitie aangifte gedaan wegens smaad en laster. Klager zegt dat Beklaagde misbruik heeft gemaakt van zijn ietwat labiele gesteldheid.

4.24. Het tuchtcollege heeft Klager nooit in persoon ontmoet of gesproken. Wel heeft het tuchtcollege hem leren kennen via een zevental uitvoerige handgeschreven brieven waarin hij de klacht en ook zijn persoonlijke omstandigheden uiteen zet. Het tuchtcollege is ook geïnformeerd over de telefonische contacten tussen Klager met het Klachtbureau en met VBO-Makelaar. Tezamen komt het beeld naar voren van Klager als een wat oudere man, alleenstaand met een zorgbehoevende zwakbegaafde dochter. Klager staat kennelijk wat buiten de moderne maatschappij, heeft in elk geval geen toegang tot internet, e-mail of een typemachine. Een constante factor in de correspondentie en de telefoon contacten is de angst die Beklaagde hem aan jaagt.

4.25. Dat Beklaagde intimiderend en zelfs bedreigend kan optreden heeft ook het tuchtcollege ervaren in de aanloop tot deze procedure in schriftelijke en telefonische contacten. Pas nadat Beklaagde zich van een advocaat had voorzien, kreeg het tuchtcollege via die advocaat een zinnig antwoord op gestelde vragen. Het handgeschreven briefje dat Beklaagde achter liet bij Klager na een onaangekondigd bezoek in de avond om een gesprek over de klacht te forceren is naar vorm inhoud en toonzetting een makelaar onwaardig. Dat Klager op de voice-mail van Beklaagde iets heeft ingesproken waarover hij nu spijt heeft doet daar niet aan af.

4.26. Ook het doen van aangifte wegens smaad en laster past in de intimiderende opstelling van Beklaagde. Die aangifte was onnodig en naar de kern ook zonder grond, nu een op een persoonlijke voice-mail ingesproken bericht niet kan worden gezien als een openbaarmaking. Bedreigend zal zo'n bericht gelet op de persoon van Beklaagde niet gauw zijn. De aangifte heeft ook geleid tot politieoptreden in de woonomgeving

van Klager, die daardoor een onwenselijke aandacht kreeg. De politiebemoeienis heeft ook bestaan uit het inwinnen van informatie bij medewerkers van Klachtbureau en VBO Makelaar. Dit wordt niet gewaardeerd.

4.27. Op grond van het vorenstaande komt het tuchtcollege tot de beslissing dat de klacht gegrond is op alle onderdelen, ook de door het tuchtcollege ambtshalve beoordeelde onderdelen.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Het tuchtcollege ziet zich nu gesteld voor de vraag welke maatregel passend is. Bij die beoordeling zal het tuchtcollege zich vooral richten op het belangrijkste onderdeel van de klacht bestaande uit handelen van Beklaagde rondom de verkoop van de woning. Dat is dus het handelen in de periode juni – juli 2017.

5.2. Dit betekent dat het vooral gaat om het zich opdringen als makelaar bij beklagde. Hierboven heeft het tuchtcollege opgemerkt dat hij zich hier niet als een goed en eerlijk beroepsuitoefenaar heeft opgesteld. Ten eigen voordele heeft hij Klager voor een aanmerkelijk bedrag benadeeld. Hij heeft ook schade toegebracht aan het aanzien van zijn huidige vakgenoten, binnen VBO en ook daarbuiten.

5.3. Naar oordeel van het tuchtcollege zou dit handelen, als het was geschied na zijn toelating als lid van VBO Makelaar hebben geleid tot een onvoorwaardelijke beëindiging van het lidmaatschap.

5.4. Het gaat evenwel om een gedraging die dateert van voor beklagdes lidmaatschap. Zoals onder 4.3 is overwogen heeft VBO bij brief van 12 november 2018 laten weten dat als VBO tijdens de toelatingsprocedure van het handelen zou hebben geweten dat zij dat dan ook zeker met Beklaagde had willen bespreken. Het tuchtcollege verwacht dat VBO aan de toelating dan zeker voorwaarden zou hebben gesteld, waaronder de oplossing van het probleem met Beklaagde.

5.5. Het tuchtcollege zal bij het opleggen van de maatregel hierbij aansluiten en wel door oplegging van de maatregel van voorwaardelijke beëindiging van het lidmaatschap. Dit betekent dat het lidmaatschap van Beklaagde zal zijn beëindigd indien hij niet voor 20 maart 2019 het volledige nadeel van Klager, hierboven onder 4.19 begroot op € 13.000, vergoed. VBO Makelaar zal worden belast met het toezicht op en de uitvoering van de voorwaarde. Beklaagde kan aan deze voorwaarde voldoen door dit bedrag voor genoemde datum aan VBO over te maken, waarna VBO het volledige bedrag zal doorbetalen aan klager. Het tuchtcollege kiest voor deze wijze van restitutie van het benadelingsbedrag omdat rechtstreeks contact van Beklaagde met Klager onwenselijk wordt geacht.

5.6. Beklaagde zal voorts worden opgelegd in verband met gegrond bevonden klachtonderdelen tezamen een boete ten bedrage van € 3.000.

5.7. Het tuchtcollege zal voorts toepassing geven aan artikel 6.4. van het Reglement door de beperkte openbaarmaking van deze beslissing. Deze beslissing zal daarom ter informatie worden doorgezonden naar de politie. Doel van deze doorzending is de politie de informatie te verschaffen waartoe de politie eerder bij de medewerkers van VBO heeft aangeklopt. Deze uitspraak zal ook worden toegezonden aan NVM omdat een van hun aangeslotenen als benadeeld door gedragingen van Beklaagde is aangemerkt.

5.8. Nu de klacht gegrond zal worden verklaard zal Beklaagde worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage in de kosten van de procedure.

5.9. Een en ander leidt tot de beslissing als hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht gegrond;

legt Beklaagde op de voet van het bepaalde in artikel 6.2. onder e en 6.5. van het Reglement de maatregel op van:

- beëindiging van het lidmaatschap VBO Makelaar per **20 maart 2019**, voorwaardelijk,

bepaalt dat die beëindiging niet zal ingaan indien beklaagde uiterlijk **20 maart 2019** het bedrag van € 13.000 betaalt aan VBO Makelaar, en

verstaat dat na ontvangst VBO Makelaar voornoemd bedrag zal doorbetalen aan Klager;

- legt beklaagde voorts op, met toepassing van artikel 6.5 van het Reglement, de maatregel van een boete ten bedrage van € 3.000, te betalen uiterlijk **20 januari 2019** aan de Stichting Tuchtrechtspraak Makelaardij Nederland;

- bepaalt dat de Beklaagde vóór **20 januari 2019** een bedrag van € 1.800 dient te betalen als bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak en

belast VBO Makelaar met de inning van de bijdrage in de proceskosten;

- bepaalt dat dit bindend advies ter kennis van de politie zal worden gebracht

- verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd;

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, J. Ros en mr F.W.W.M. Govers op 20 december 2018 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter