

Zaaknummer: 17-049
Datum uitspraak: 12 juni 2017

Uitspraak

in de zaak van:

X
gevestigd te S (België)
vertegenwoordigd door: T
hierna ook: Klager
gemachtigde: K,
werkzaam bij A

tegen

Y,
h.o.d.n. G
gevestigd te U,
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar
gemachtigde: M,
werkzaam bij I.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 4 november 2016;
 - het verweerschrift van de Makelaar met bijlagen van 6 januari 2017;
 - de aanvulling op het verweerschrift van de Makelaar met bijlagen van 30 januari 2017;
 - de aanvulling op de klacht met bijlagen van 18 maart 2017; en
 - de aanvulling op het verweerschrift van de Makelaar met bijlagen van 19 april 2017.
- 1.2. Klager heeft de klacht direct in behandeling gesteld van het tuchtcollege. Na bestudering van de stukken is de klacht door het tuchtcollege zonder voorafgaande poging tot bemiddeling in behandeling genomen.
- 1.3. Op 22 mei 2017 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Klager was ter zitting vertegenwoordigd in de persoon van de heer T, vergezeld van gemachtigde K. De Makelaar is ter zitting in persoon verschenen, vergezeld van de heer H en gemachtigde M.
- 1.4. Na sluiting van het onderzoek is uitspraak bepaald op 12 juni 2017.

2. De feiten

- 2.1. Beklaagde is makelaar/taxateur, handelend onder de naam G, gevestigd te U.
- 2.2. De Makelaar is lid van VBO Makelaar sinds 26 mei 1995 onder nummer xxxx en is tevens opgenomen in het SCVM register in de kamer Wonen sinds 20 januari 2012 onder nummer xxxx.
- 2.3. Klager, X (hierna ook: X), is een (Belgische) onderneming, die onder meer actief is op het gebied van (de advisering omtrent) public relations en communicatie. De heer T is mede-eigenaar van X.
- 2.4. Op 1 september 2013 is Klager met de Makelaar een beheerovereenkomst aangegaan betreffende het registergoed D te U, hierna ook te noemen: de Woning.
- 2.5. De beheerovereenkomst luidt onder meer als volgt:
(...)
*Opdrachtgever heeft hierbij een opdracht tot beheer verstrekt aan **Dhr. Y**, als VBO Makelaar / Taxateur werkzaam bij **G**, hierna te noemen 'VBO Makelaar / Taxateur', die door medeondertekening verklaart deze opdracht aan te nemen. betreffende het volgende registergoed:*
D, te U.
Kadastraal bekend gemeente U, sectie xx, nummer xxxx.
- De bestemming van het registergoed is: **woning, wel** conform vigerend bestemmingsplan.*
*Het object is thans in gebruik als: **woning***
*Het object maakt deel uit van een onverdeelde boedel: **nee/ja***

De opdrachtgever en de VBO Makelaar / Taxateur zijn verder overeengekomen:

- 1. Onder deze opdracht tot beheer wordt verstaan een opdracht tot het ten behoeve van de opdrachtgever verlenen van diensten zoals omschreven in de artikelen A, B, C en D van deze overeenkomst met betrekking tot één of meer aan de opdrachtgever toebehorende of onder zijn zeggenschap staande onroerende zaken, zoals hierboven omschreven.*
- 2. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **1 jaar**, ingaande op **1 september 2013** en lopende tot en met **31 augustus 2014**, Na het verstrijken van deze periode wordt deze overeenkomst geacht onder dezelfde voorwaarden te zijn verlengd met een aaneengesloten termijn van telkens 1 jaar. Opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 1 kalendermaanden.
(...)*

B. FINANCIËEL EN ADMINISTRATIEF BEHEER

(...)

- 7. Bij beëindiging van een huurovereenkomst aansprakelijk stellen van huurders in geval van geconstateerde beschadigingen en/of vermissingen, met inbegrip van het verhalen van daarmee gemoeide kosten op de (ex) huurder c.q. verrekening daarvan met de eventueel betaalde waarborgsommen en verstrekte bankgaranties;
Zie hiervoor ook punt 1. van technisch beheer en onderhoud;*
- 8. Het in beheer houden van de betaalde waarborgsommen en zorgdragen dat deze verrekend worden met vertrekkende huurders;*

C. COMMERCIEEL BEHEER

- 1. Het werven van huurders en toetsen van aspirant-huurders. Het verstrekken van informatie aan de huurder over de woning, gemeentelijke regelingen en verordeningen. Er zal rekening worden gehouden met eventuele specifieke eisen en wensen van de opdrachtgever;*
- 2. Het periodiek rapporteren over de voortgang van de verhuurwerkzaamheden en zonodig adviseren inzake de te treffen maatregelen;*
- 3. Het volledig administratief afhandelen van de huurovereenkomsten, waarbij gebruik wordt gemaakt van modelhuurcontracten van de beheerder. De overeenkomsten kunnen indien gewenst aangevuld worden met bijzondere bepalingen en/of huishoudelijke reglementen. Het namens de opdrachtgever doen toekomen van een ondertekend exemplaar of een kopie daarvan;*
- 4. Het melden aan de opdrachtgever van huuropzeggingen met inachtneming van nadere afspraken dienaangaande;*
- 5. Het verstrekken van verhuurverklaringen aan vertrekkende huurders;*

6. *De in rekening te brengen verhuurondersteunende advertentiekosten zullen door de VBO Makelaar/Taxateur, op verzoek van de opdrachtgever, worden aangetoond.*

D. AANVULLENDE DIENSTEN

(....)

2.6. In mei 2014 heeft de familie F zich bij de Makelaar gemeld als potentiële huurders voor de Woning. Gezien de financiële problemen van de familie F is de huurovereenkomst, ongedateerd, in onderling overleg gesloten tussen Klager (verhuurder) en de werkgever van de heer F, te weten: C (huurder), waarbij de familie F in de huurovereenkomst is opgenomen als gebruiker van de Woning.

2.7. De Makelaar heeft in het kader van onderzoek naar de (achtergrond van) de huurder en gebruikers stukken opgevraagd bij C, zoals blijkt uit de mail van de Makelaar van 10 mei 2014:

(...)

Indien u hiermee akkoord ga ontvangen wij graag de volgende gegevens:

- *Ten naam stelling voor het huur contract.*
- *Adres gegevens*
- *KvK*
- *Kopie paspoort*
- *Jaarrekening 2013. Indien deze nog niet aanwezig is, dan concept. Is deze ook niet aanwezig dan verklaring van accountant dat de huur betaald kan worden*
- *Verklaring van goed gedrag van de huurders (aan te vragen bij de gemeente).*
- *Kopie paspoorten van de heer en mevrouw F.*

Zo gauw deze gegevens hebben ontvangen gaan wij (zijn wij verplicht naar onze opdrachtgever toe) u en de huurders nachecken of alles juist is. (wij stelden het zeer op prijs de openheid van mevrouw F. Voor hun een vervelende periode. Wij vinden het bijzonder dat u op deze manier de heer en mevrouw F kan en wil helpen).(....)

2.8. De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van twee jaar, ingaande op 1 juni 2014 en lopende tot en met 31 mei 2016, waarbij de familie F de intentie heeft geuit de woning daarna zelf te zullen gaan huren.

2.9. De huurovereenkomst luidt onder meer als volgt:

Ondergetekenden:

(...) besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: X hierna te noemen 'verhuurder'

EN

(...) C,

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

En ter beschikking gesteld aan:

De heer F, (...) en;

Mevrouw F,(...)

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'gebruikers'.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurders de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

De gestoffeerde en deels gemeubileerde woning met ondergrond, erf, tuin, garage en verdere aanhorigheden plaatselijk bekend **D, P te U**, kadastraal bekend gemeente **U**, sectie **xx**, nummer **xxx**. Het gehuurde is partijen voorts genoegzaam bekend en behoeft derhalve geen nadere omschrijving.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

(...)

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **een éénmalige vaste periode van 2 jaar** ingaande op **1 juni 2014** en lopende tot en met **31 mei 2016**.

3.2 Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

3.3 De huurder heeft uitsluitend het recht om het gehuurde ter beschikking te stellen aan de in deze overeenkomst gedefinieerde en omschreven gebruikers gedurende de periode waarin de huurders het gehuurde heeft en de huurder aan de verplichtingen jegens de verhuurder heeft voldaan.

Betalingsverplichting, betaalperiode

(...)

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

-de huurprijs

€ 1.250,=

-het voorschot op de vergoeding voor de door of van wege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten

€

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€ 1.250,=

Zegge: **één duizend twee honderd en vijftig euro.**

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **1 juni 2014** tot en met **30 juni 2014** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **1.250,00**.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 juni 2014**.

(...)

Beheerder

9. Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op:

G (...)

Bijzondere bepalingen

10. Indien **Dhr. F** uit dienst treedt bij **C** dan wordt deze overeenkomst onherroepelijk beëindigd per d.d. van uit diensttreding en dienen de gebruikers per dezelfde datum het gehuurde verlaten te hebben.

Verhuurder heeft o.a. ten behoeve van het gehuurde een verhuurderaansprakelijkheidsverzekering afgesloten. Huurder verplicht zich ertoe om vanaf de aanvangsdatum van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 een huurdersaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en deze niet eerder te beëindigen dan het moment dat de huurovereenkomst formeel zal zijn beëindigd.

(...)

Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van € 2.500,= (zegge: tweeduizend en vijf honderd euro) verschuldigd aan verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die voor huurder uit deze overeenkomst voortvloeien.

Verhuurder is over de door huurder gestorte waarborgsom geen rente verschuldigd. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder heeft te vorderen, worden terugbetaald, uiterlijk één maand na oplevering van het gehuurde. Het is huurder niet toegestaan om het bedrag van de waarborgsom met enige huurtermijn te verrekenen.

De diplomatenclausule is van toepassing ten behoeve van de eigenaren van het blote eigendom van en van de eigenaren van het vruchtgebruik van de aandelen van X.

De verhuurder maakt hier gebruik van op 01-06-2016 in verband met terugkeer naar Nederland en de woning voor eigen gebruik gaat bewonen. Tevens zal verhuurder er gebruik van maken bij verlies van baan en overlijden. De verhuurder heeft het recht om het huurcontract te ontbinden met een aanzegtermijn van 3 maanden.

(...)

Bij aanvang van het huurcontract zullen er foto's worden gemaakt van het woonhuis van de aanvaarde staat. Het gehele woonhuis zal bij het beëindigen van de huurovereenkomst geheel in de zelfde staat moeten worden opgeleverd.

(...)

2.10. In de huurovereenkomst is op verzoek van werkgever C de bijzondere bepaling (artikel 10) opgenomen betreffende de tussentijdse beëindiging bij uitdiensttreding van de heer F bij C.

2.11. Bij e-mail van 2 juli 2015 heeft C, de heer W, de Makelaar laten weten dat de arbeidsovereenkomst met de heer F zou eindigen per 10 augustus 2015 en zoals overeengekomen de familie F de Woning per die datum zou moeten verlaten:

Geachte heer Y,

Helaas moeten wij de arbeidsovereenkomst met de heer F met ingang van 10 augustus 2015 beëindigen. Zoals overeengekomen zal de familie F per die datum het huis, D, moeten hebben verlaten. Bijgaand vindt u een kopie van de beëindigingsbrief die ik vandaag aan de heer F heb overhandigd en die door hem voor ontvangst is ondertekend.

(...)

Met vriendelijke groeten, Best regards,

W

2.12. Op 16 juli 2015 heeft een collega van de Makelaar, de heer H, bij afwezigheid van doch na contact te hebben gehad met de Makelaar, Klager bij e-mail van 12:11 uur als volgt bericht:

Wij kregen onderstaande mail en bijgevoegde brief via de mail toegestuurd. Volgens het huurcontract is dit een geldige reden van opzegging van het contract. Wij zullen met Dhr. W en Fam. F contact opnemen om de woning af te schouwen d.d. 10 augustus 2015.

2.13. Vervolgens heeft de heer H op 16 juli 2015 een aanvullende e-mail gezonden om 12:18 uur, welke luidde:

*Geachte heer W en de heer F,
Via onderstaande mail zijn wij geïnformeerd m.b.t. uw uitdiensttreding. Volgens artikel 10 van het getekende huurcontract zal hierbij ook de huurovereenkomst beëindigd worden per 10 augustus 2015. Wij verzoeken u dan ook met ons contact op te nemen met betrekking tot oplevering van de woning.*

2.14. Per e-mail van 4 augustus 2015 zendt de Makelaar C:

*Geachte heer W,
Het huurcontract wordt beëindigd per 10 augustus 2015 (...)
Verder zullen wij een afspraak met Fam. F gaan inplannen om de woning 10 augustus af te schouwen en als de woning verder in orde zullen wij de borg aan u overmaken (...)*

2.15. Op 5 augustus 2015 bericht Klager in reactie op de eerdere e-mailberichten dat hij geen reden ziet om in te stemmen met de tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst en nakoming van de huurovereenkomst zal vorderen. Dit herhaalt Klager bij mail van 6 augustus 2015. Het niet verlengen van de tijdelijke arbeidsovereenkomst is naar mening van Klager geen basis voor het doen van een beroep op de bijzondere bepaling van artikel 10 voor het beëindigen van de huurovereenkomst.

2.16. Vervolgens zendt de heer H op 7 augustus 2015 het volgende bericht:
*Zoals medegedeeld wordt het huurcontract niet tussentijds beëindigd en loopt derhalve tot en met 31 mei 2016. Alle afspraken die gemaakt zijn blijven zoals het is volgens het huurcontract. Op 31 mei 2016 loopt de huurovereenkomst af en tot die tijd dienen verhuurder, huurder en gebruiker zich aan het huurcontract te houden.
(...)*

2.17. C reageert bij e-mail van 12 augustus 2015 als volgt:

Zoals reeds eerder medegedeeld ga ik niet akkoord met verlenging tot en met 31 mei 2016. De heer F heeft namelijk geen ontslag gekregen, maar is uit dienst getreden na beëindiging van zijn arbeidsovereenkomst van bepaalde tijd. Derhalve is artikel 10 van het huurcontract wel degelijk rechtsgeldig. Daarom ontvang ik graag van u een bevestiging dat het huurcontract is beëindigd per 10 augustus 2015, zoals door u reeds is bevestigd in uw e-mailbericht van 4 augustus 2015. (...)

2.18. Voorts is C vanaf 10 augustus 2015 gestopt met het betalen van huur voor de Woning, waarna advocaat K bij brief van 10 september 2015 C heeft gesommeerd tot nakoming van de huurovereenkomst, waaronder begrepen de betaling van de huur.

2.19. C heeft tegen F een (kortgeding)procedure gevoerd, hetgeen leidde tot een ontruimingsvonnis van 27 januari 2016, waarna de familie F op 24 februari 2016 de Woning heeft verlaten.

2.20. Klager heeft tegen C een civiele procedure gevoerd

2.21. Ten aanzien van de afschouw van de Woning, waarbij Klager niet aanwezig was, is door de Makelaar een inspectierapport opgemaakt. Klager constateert vervolgens dat op de afschouwlijst ontbreekt:

- Het ontbreken van het brandalarm en de (buiten)lamp in de achtertuin;
- De beschadiging aan/of niet goed schoonmaken van de magnetron, althans aan de rechterbinnenzijde is bruine (brand) vlek zichtbaar;
- De beschadiging aan het aanrechtblad.

Klager verzoekt in zijn mail van 25 februari 2016 de Makelaar de ontbrekende zaken aan te vullen in het inspectierapport en deze opnieuw door voormalig huurder te laten ondertekenen.

2.22. Er is nog een tweede versie van het inspectierapport. Deze verschilt in die zinnen opzichte van andere dat op het tweede inspectierapport de volgende punten met een ander gekleurde pen zijn bijgeschreven:

- Bij geconstateerde beschadigingen: Aanrechtblad stukje eruit
- Bij bijzonderheden: blijkt 2 spotjes stuk en
- Buitenlamp weg/stuk
- Voordeur beschadigd. Krassen

2.23. Bij mail van 4 maart 2016 maakt de advocaat van Klager de volgende –voorlopige- schadeopstelling inzake de door Klager geconstateerde onvolkomenheden in de Woning:

• Herstelkosten aannemer	€ 1.745,92
• Blijvende schade aanrechtblad	€ 750,00
• Schade magnetron	€ 250,00
• Aanschaf + plaatsing gordijnen	€ 1.000,00
• Overige ontbrekende zaken	p.m.
Totaal:	€ 3.745,92

2.24. In het kader van de eindafrekening met betrekking tot de Woning heeft C op 23 april 2016, zoals blijkt uit het transactieoverzicht, een bedrag van € 1.247,92 overgemaakt aan de Makelaar. Vijf maanden na ontvangst door de Makelaar van het bedrag van € 1.247,92 maakt deze dit over naar Klager, nadat deze daar om heeft gevraagd.

2.25. Bij mail van 19 mei 2016 schrijft de Makelaar:

*Geachte heer W, beste Gerrit,
Voor de volledigheid om het dossier juist af te sluiten heb je kennis genomen van onderstaande mail. Hiermee is de schade voldaan inclusief borg.
Mocht ik binnen 10 dagen geen reactie ontvangen, dan sluit ik het dossier. (...)*

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de Makelaar dat deze bij zijn werkzaamheden in het kader van de verhuur van de Woning niet de zorg van een goed opdrachtnemer in acht heeft genomen en niet heeft gehandeld zoals van een bekwame en redelijk handelend bemiddelaar mag worden verwacht. De Makelaar is naar mening van Klager tekortschoten in nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de gesloten beheerovereenkomst.

3.2. Ter onderbouwing van zijn klacht verwijst Klager naar:

- Het achterwege laten van een deugdelijke screening van de huurder / gebruikers van de woning;
- Het niet direct op de hoogte stellen van Klager van het door C gedane bericht van beëindiging van de arbeidsovereenkomst van de heer F en opzegging van de huurovereenkomst, waarmee de in de beheerovereenkomst opgenomen meldingsplicht wordt geschonden;
- het meerdere malen, zonder overleg en toestemming van Klager, per e-mail van 16 juli respectievelijk 4 augustus 2015 bevestigen van de beëindiging van de huurovereenkomst per 10 augustus 2015 door de Makelaar aan C, het een en ander in verband met het beëindigen van de arbeidsovereenkomst tussen C en de heer F;
- het bij de afschouw van de Woning niet constateren en rapporteren aan Klager van ontbrekende zaken in de Woning en in de Woning door de familie F toegebrachte schade;
- het achteraf –zonder voor akkoord ondertekend- toevoegen van de ontbrekende zaken en toegebrachte schade op het reeds door partijen ondertekende inspectierapport;
- het niet melden/doorbetalen aan Klager van een op 23 april 2016 door C. gedane betaling aan de Makelaar;
- het ten onrechte verlenen van kwijting aan C.

3.3. De Makelaar voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. De klacht betreft een verwijt van onzorgvuldig handelen door een VBO lid. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland.

Op grond van artikel 4.4. van het Reglement op de Tuchtrechtspraak kan een klacht slechts worden ingediend binnen een termijn van een jaar na de dag waarop Klager van het handelen of nalaten van beklagde dat aanleiding geeft tot het indienen van de klacht kennis heeft genomen of in ieder geval niet later dan binnen een termijn van vijfjaren na het betreffende handelen of nalaten van Beklaagde.

4.2. De klacht betreft handelingen van de Makelaar, waarvan de feiten Klager (direct) bekend waren. Het tuchtcollege maakt uit de aangeleverde stukken op dat er veelvuldig is gecommuniceerd tussen partijen gedurende het gehele traject. Het tuchtcollege heeft niet geconstateerd dat er op enig moment informatie zou zijn achtergehouden, ook al was mogelijk het besef van de impact van bepaalde handelingen pas in een later stadium aanwezig. Het tuchtcollege neemt dan ook als uitgangspunt voor

deze klachtzaak de gedragingen van de Makelaar van ná 4 november 2015, te weten 1 jaar voorafgaand aan het moment van indiening van de klacht (4 november 2016). De overige gedragingen waar de klacht op ziet, derhalve van vóór 4 november 2015, zullen wel aan de orde komen omdat deze nodig zijn een volledig beeld te scheppen van de casus, maar zullen niet meewegen in de eindbeoordeling door het tuchtcollege.

Verdere beoordeling van de klacht

4.3. Klager is vanaf het begin betrokken geweest bij het opzetten van de uiteindelijk gekozen constructie dat C zou optreden als huurder en F als gebruiker. Ook van de achtergrond voor deze constructie, de slechte financiële gegoedheid van F, was Klager op de hoogte. De Makelaar heeft in het kader van onderzoek naar de financiële achtergrond van zowel huurder als gebruiker stukken opgevraagd. Het tuchtcollege kan gezien Klager hierdoor volledig bekend was met (de financiële gegoedheid van) huurder en gebruiker F dan ook niet de mening van Klager delen dat de Makelaar ondeugdelijkheid van de screening van huurder / gebruikers kan worden verweten.

4.4. Klager werd door de Makelaar twee weken na ontvangst van het bericht van C dat de arbeidsovereenkomst van F zou eindigen, te weten 16 juli 2015, hiervan op de hoogte gesteld. Het tuchtcollege is van oordeel dat een eerdere reactie van de Makelaar in deze op zijn plaats was geweest. Het tuchtcollege houdt er rekening mee dat een en ander gebeurde in een vakantieperiode en ook dat het beroep op artikel 10 van de overeenkomst door C terecht was, in die zin dat in het licht van de bewoordingen van artikel 10 de uitdiensttreding van F geen ruimte liet voor een andere reactie dan door H namens de Makelaar gegeven. Het tuchtcollege wijst erop dat ook Klager voor zijn vervolgreactie een termijn van ongeveer drie weken heeft genomen. In de periode tussen 16 juli en 5 augustus is niets gebleken van dit afwijkend standpunt van Klager. Integendeel, uit de stukken blijkt dat er meerdere keren contact is geweest met Klager, waarbij alle betrokkenen, inclusief Klager, ernaar handelden dat de huurovereenkomst zou eindigen ten gevolge van het beëindigen van de arbeidsovereenkomst per 10 augustus 2016. Er is zelfs met Klager gesproken over de mogelijkheid van het door F zelf voortzetten van de huurovereenkomst.

4.5. Het deel van de klacht dat ziet op de handelswijze van de Makelaar ná 4 november 2015 betreft het bij de afschouw niet constateren en rapporteren van ontbrekende zaken in de Woning, alsmede het niet direct, doch pas vijf maanden later na aanmaning, doorbetalen van de door C ontvangen gelden.

4.6. Wat betreft de afschouw begrijpt het tuchtcollege dat de Makelaar naar aanleiding van de opmerkingen van Klager deze direct heeft bijgeschreven op het inspectierapport. F heeft het gewijzigde inspectierapport opnieuw voorzien van een handtekening en C heeft het volledig verschuldigde bedrag in dit kader voldaan. Het verwijt dat de Makelaar schades zou hebben gemist bij de afschouw is mogelijk terecht, maar deze heeft hij adequaat hersteld. Van ernstig tekortschieten is in deze dan ook geen sprake.

4.7. Met het niet direct doorboeken van de ontvangen betaling van C aan Klager, kan de Makelaar onzorgvuldigheid worden verweten. Nadat de Makelaar door Klager op deze tekortkoming is gewezen, heeft de Makelaar dit direct hersteld. Een enkel betalingsverzuim of vertraging in doorbetaling is uiteraard onwenselijk maar biedt geen grondslag voor een tuchtrechtelijk verwijt.

4.8. Bij deze stand van zaken moet het tuchtcollege concluderen dat de Makelaar geen ernstige tekortkoming kan worden verweten. Het tuchtcollege acht de klacht jegens de Makelaar dan ook niet gegrond.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. A.P. Hoogendoorn en mr. A. Helmig op 12 juni 2017 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

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