

**Zaaknummer:** 17-052  
Datum uitspraak: 12 juni 2017

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**H,**  
wonende te A,  
hierna: Klager

tegen

**Y,**  
h.o.d.n. M,  
gevestigd te D,  
Beklaagde

In zijn hoedanigheid van verantwoordelijk VBO lid voor:

**L,**  
h.o.d.n. V,  
gevestigd te D,  
hierna: de Makelaar

---

## **1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure**

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 3 maart 2017;
  - de reactie van Beklaagde van 14 april 2017; en
  - de aanvulling op de klacht van 4 mei 2017.
- Op 22 mei 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen Klager in persoon en Beklaagde in persoon.
- 1.2. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd uitspraak te doen op maandag 12 juni 2017.

## **2. De ontvankelijkheid van de klacht**

- 2.1. Klager heeft een klacht ingediend, welke ziet op gedragingen van de heer L als makelaar. De heer L is vastgoed adviseur en handelt onder de naam V, gevestigd te D, hierna ook: V.
- 2.2. De heer Y is lid van VBO Makelaar sinds 15 augustus 2014 en handelt (als kantooreigenaar) onder de naam M vanuit de (hoofd)vestiging in A. Het kantoor in D dat handelt onder de naam V is, zoals blijkt uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, net als M een van de handelsnamen van W.
- 2.3. Met M staat de heer Y als lid geregistreerd bij VBO Makelaar. V opereert (en staat geregistreerd bij VBO Makelaar) als nevenvestiging van M. Als nevenvestiging van M is V gerechtigd en verplicht zich te bedienen van het VBO logo, de VBO voorwaarden en VBO standaardovereenkomsten.
- 2.4. De heer Y is, mede op grond van de Beroeps- en Gedragscode Vereniging VBO Makelaar, gehouden toe te zien op en wordt verantwoordelijk geacht voor de gedragingen van de medewerkers van de nevenvestiging V, waaronder de heer L. Dit brengt mee dat klachten ten aanzien van gedragingen van de heer L door dit tuchtcollege kunnen worden ontvangen.
- 2.5. De klacht is derhalve ontvankelijk omdat Beklaagde lid is van VBO Makelaar en daardoor onder het voor hem geldende tuchtrecht valt. De klacht ziet evenwel op gedragingen van de Makelaar, die hij heeft verricht onder de VBO-vlag van Beklaagde. Het tuchtcollege zal hierna de gedragingen van de Makelaar onderzoeken en deze toerekenen aan Beklaagde. Bij gegrondbevinding van de klacht zal de passende maatregel worden opgelegd aan Beklaagde. Dit sluit niet uit dat Beklaagde financiële gevolgen van enige gegrondverklaring verhaalt op de Makelaar.

---

### 3. De feiten

3.1. Klager heeft op 22 februari 2017 contact opgenomen met de Makelaar, aangezien hij geïnteresseerd was in de door de Makelaar op Funda aangeboden woning K te A, hierna ook te noemen: de Woning.

3.2. Op 24 februari 2017 heeft Klager een bezichtiging gehad in de Woning. Vervolgens heeft Klager op 27 februari 2017 zijn interesse in de Woning kenbaar gemaakt bij de Makelaar en heeft Klager een schriftelijk voorstel gedaan middels het daarvoor bestemde biedingsformulier. Dit heeft echter niet tot een overeenstemming geleid.

3.3. De Woning maakt onderdeel uit van het in februari 2017 opgeleverde nieuwbouwproject N. Ten tijde van het op Funda aanbieden van de Woning, was de Woning in eigendom van de Makelaar.

3.4. Uit de verkoopbrochure van V, waarin zij zich niet profileert als VBO Makelaar, blijkt dat de vraagprijs voor de Woning was € 300.000. Voorts blijkt dat bij aankoop van de Woning tevens de Stallingsplaats xx K te A met vraagprijs € 45.500 aangekocht kon worden.

3.5. Uit het biedingsformulier, behorende bij de verkoopbrochure, blijkt als volgt:  
*(...) De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden opgenomen die vermeld staan in de aan u overhandigde vrijblijvende objectinformatie. (...)*

3.6. De verkoopvoorwaarden luidt onder meer als volgt:  
*(...)*  
*In geval koper de koopovereenkomst (volgens de daartoe in de koopovereenkomst gestelde regels) ontbindt, zijn de kosten € 250,= excl. BTW, door koper te voldoen, wegens werkzaamheden van V of nader aan te wijzen Rechtspersoon voor het opstellen van de koopovereenkomst. Ook ingeval van ontbinding van deze overeenkomst wegens het aan koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor rekening van koper.*  
*In geval men bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de Register Makelaar Taxateur (RMT), welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en aangesloten te zijn bij Stichting VastgoedCert.*  
*(...)*

3.7. Naast de Makelaar zijn, blijkens de website van V, werkzaam als Vastgoed adviseur op het kantoor V in D, de heren E en W. Uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt dat de heer E bestuurder en H enig aandeelhouder is van V. De heer C is bestuurder van H. alsmede van B.

---

3.8. Uit het Kadaster blijkt dat de navolgende appartementen uit hetzelfde nieuwbouwproject "N" ten tijde van het aanbieden van de Woning in (mede)eigendom waren van voornoemde heren E, W danwel B (alwaar C optreedt als bestuurder):

- |     |           |
|-----|-----------|
| • F | De heer E |
| • G | De heer W |
| • I | De heer W |
| • J | B         |
| • J | B         |

#### **4. De klacht en het verweer**

4.1. Klager verwijt de Makelaar nalatig handelen op basis van artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar, belangenverstrengeling van het kantoor V. Klager geeft hiervoor als onderbouwing:

- De Makelaar heeft de Woning zelf laten ontwikkelen met het oog op toekomstige verkoop, was verkopend makelaar maar tevens eigenaar van de Woning.
- De Makelaar heeft verzuimd Klager te informeren dat de Woning op zijn naam stond.
- Zes van de vijftig verkochte appartementen waren in eerste instantie op naam van medewerkers en directie van V komen te staan.

4.2. Klager stelt voorts vraagtekens bij de integriteit en het moreel ethisch bewustzijn van het makelaarskantoor V en de Makelaar als gevolg van het handelen van de Makelaar, waarbij vermeende projectontwikkeling met persoonlijk winstbejag onderdeel uitmaakt bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwprojecten.

4.3. Klager is naar zijn zeggen ervan overtuigd dat de Makelaar moedwillig in strijd heeft gehandeld met de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar om zodanig een hogere verkoopopbrengst of betere voorwaarden voor zichzelf te creëren.

4.4. Beklaagde voert namens de Makelaar verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

#### **5. De beoordeling van de klacht**

##### *Opmerkingen ambtshalve*

5.1. Bij bestudering van de verkoopbrochure, het biedingsformulier en de verkoopvoorwaarden valt het tuchtcollege ambtshalve een aantal zaken op. Het tuchtcollege constateert dat het biedingsformulier, behorende bij de verkoopbrochure, aangeeft dat de koopovereenkomst gesloten wordt op basis van een NVM-koopakte. Dit terwijl het lid VBO op grond van artikel 9 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar verplicht is gebruik te maken van de meest recente versies van de standaard VBO-contracten, voor zover die door VBO Makelaar ter beschikking zijn gesteld. Door dit na te laten handelt de Makelaar dan ook in strijd met artikel 9 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar.

5.2. In de verkoopvoorwaarden is bepaald dat in het geval koper de koopovereenkomst ontbindt, deze de kosten voor het opstellen van de koopovereenkomst ad € 250 dient te voldoen, ook bij ontbinding wegens het aan koper toekomende wettelijke recht van drie dagen bedenktijd. Het aan koper toekomende wettelijke recht van drie dagen

---

bedenktijd dient ervoor dat een koper het recht heeft om, zonder opgaaf van redenen en zonder enige belemmering, dus ook niet een eventuele schadevergoeding die hem boven het hoofd hangt bij ontbinding, de koopovereenkomst te ontbinden. De in de verkoopvoorwaarden opgenomen bepaling is dan ook in strijd hiermee.

5.3. Op basis van de verkoopvoorwaarden dient, in het geval in de koopovereenkomst een voorbehoud van financiering wordt opgenomen, de taxateur die de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag doet, aangesloten te zijn bij Stichting VastgoedCert. Middels deze voorwaarde worden alle andere taxateurs zonder grond of reden uitgesloten, hetgeen ongeoorloofd is en de beroepsgroep schaadt. In deze wordt een koper gedwongen een bepaalde keuze te maken terwijl een koper juist moet vrij zijn in het maken van een keuze voor een deskundig taxateur. De niet-VastgoedCert taxateurs worden ernstig tekort gedaan doordat ze ten onrechte neergezet worden als niet-deskundig.

#### *Verdere beoordeling van de klacht*

5.4. Artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar luidt als volgt:

- *Bij koop/verkoop dan wel bij huur/verhuur door een VBO-lid dient de wederpartij erop te worden gewezen, dat het lid VBO direct of indirect belang heeft bij de betreffende transactie. Dit dient uitdrukkelijk schriftelijk te worden vermeld vóórdat de onderhandelingen te beginnen.*
- *het is het lid VBO verboden in dat geval courtage te berekenen.*

5.5. Aangezien de Makelaar eigenaar was van de Woning had deze op grond van artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar de verplichting om de wederpartij-koper erop te wijzen dat hij een belang had bij de koop/verkoop. 'Het wijzen op' de belangenverstrengeling duidt op een actieve handeling van de kant van de Makelaar, welke deze uitdrukkelijk schriftelijk had behoren te verrichten vóórdat de onderhandelingen beginnen.

5.6. Deze bepaling draait om transparantie. Een koper moet tijdig over die informatie beschikken welke een compleet en juist beeld vormt van het object en voor hem nodig is voor het nemen van een overwogen beslissing om ten aanzien van het object een onderhandelingstraject aan te vangen. De verkoopbrochure van het object is een geëigend middel om de belangenverstrengeling (schriftelijk) onder de aandacht van belanghebbenden te brengen. Als schriftelijke vermelding geldt ook een vermelding op het internet of per email.

5.7. Het tuchtcollege merkt op dat het schriftelijkheidsvereiste het doel heeft bewijs van het doen van de mededeling en de tijdigheid daarvan mogelijk te maken. Als regel zal het tuchtcollege een makelaar dan ook geen verwijt maken indien hij de mededeling alleen mondeling heeft gedaan. Hij dient er wel rekening mee te houden dat bij betwisting hij in bewijsnood zal kunnen komen en dat er van zal worden uitgegaan dat hij de mededeling niet of niet tijdig heeft gedaan.

5.8. In deze zaak staat vast dat de mededeling omtrent het eigen belang niet schriftelijk is gedaan. Wel is op enig moment de Klager bekend geworden met de omstandigheid dat de Woning eigendom van de Makelaar was. De makelaar heeft hierin de stelling betrokken dat hij de betreffende mededeling heeft gedaan, mondeling, bij het eerste verkoopgesprek en bezichtiging. Door klager wordt dit betwist, zegt zijn wetenschap te hebben ontleend aan eigen recherche na die bezichtiging. Bij die

---

stand van zaken komt het bewijsrisico voor rekening van de Makelaar. Het tuchtcollege gaat er dan ook van uit dat de Makelaar de in artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode niet (tijdig) heeft gedaan.

5.8. De klacht is derhalve gegrond. In het navolgende zal worden nagegaan of en in hoeverre hiervoor een maatregel moet worden opgelegd. Het tuchtcollege zal hierbij meewegen de ambtshalve vaststellingen onder 5.1, 5.2 en 5.3 van deze beslissing.

## **6. De op te leggen maatregel**

6.1. Naar het oordeel van het tuchtcollege is de Makelaar tekortgeschoten in zijn handelen, zoals ambtshalve opgemerkt onder 5.1, 5.2 en 5.3, alsmede door in strijd te handelen met artikel 18 van de Beroeps- en Gedragscode Vereniging VBO Makelaar. Beklaagde is hiervoor verantwoordelijk te houden.

6.2. Het tuchtcollege weegt mee dat niet is gebleken dat Klager door een van de tekortkomingen nadeel heeft geleden in financiële of morele zin of door vermindering van aankoopkansen. Alles afwegende zal het tuchtcollege aan beklagde de maatregel van een waarschuwing opleggen. Het tuchtcollege tekent hierbij aan dat de waarschuwing tevens de persoon van de Makelaar betreft. Het bestuur van VBO Makelaar zal dan ook worden verzocht dit te registreren als een waarschuwing van de Makelaar en dit in aanmerking te nemen bij een eventueel later aangaan van lidmaatschap als VBO lid.

6.3. Het tuchtcollege ziet aanleiding toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 6.6 van het Reglement op de tuchtrechtspraak en bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht voor rekening van Beklaagde zullen komen. Bedoelde bijdrage wordt begroot op € 1.800, te vermeerderen met btw. De penningmeester van VBO-makelaar zal worden belast met de facturering en inning van voornoemd bedrag. Betaling door Beklaagde dient te geschieden vóór 15 juli 2017. Het tuchtcollege merkt op dat het Beklaagde gezien de achtergrond van de klacht vrij staat om dit bedrag te verhalen op de Makelaar.

## **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. van het Reglement de maatregel op van:

- een waarschuwing;

bepaalt dat de Beklaagde vóór **15 juli 2017** een bedrag van € 1.800 te vermeerderen met btw dient te betalen als bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak.

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

verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd;

Zaaknummer: 17-052  
12 juni 2017

- 7 -

---

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