

**Zaaknummer:** 16-040  
Datum uitspraak: 14 oktober 2016

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**X,**  
wonende te E,  
hierna: Klager  
gemachtigde Y, advocaat te L

tegen

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

In zijn hoedanigheid van verantwoordelijk VBO lid voor:

**W,**  
h.o.d.n. M,  
gevestigd te O en 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 28 april 2016;
- de reactie van Beklaagde van 1 juni 2016;
- de aanvulling op de klacht met bijlagen van 22 juni 2016; en
- de aanvullende reactie van Beklaagde van 22 juni 2016.

1.2. Op 2 juni 2016 heeft de voorzitter van het tuchtcollege partijen laten berichten dat naar zijn oordeel deze klachtzaak geschikt is voor de schriftelijke afdoening als voorzien in artikel 5.6 van het tuchtreglement. Partijen hebben zich daartegen niet verzet. Na ontvangst van de dupliek van 22 juni 2016 is het onderzoek in de klachtzaak gesloten en is het tuchtcollege zich gaan beraden. De uitspraak is bepaald op heden.

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

2.1. Klager heeft een klacht ingediend welke ziet op gedragingen als makelaar van de heer W. W is kantoorhoudende onder de naam M en is gevestigd te D.

2.2. De heer Z is lid van VBO Makelaar sinds 22 maart 2013. Hij is voorts hoofdlid van de vestiging in D en daarnaast niet operationeel mede kantooreigenaar (50%) van zowel N als mede kantooreigenaar (50%) van H O centrum beiden gevestigd aan B te O, daarnaast is Z operationeel directeur voor de landelijke franchiseformule van M alwaar kantoor D bij is aangesloten. In samenspraak met VBO Makelaar is Z aangevoerd als verantwoordelijk mentor van de Makelaar. Op grond daarvan is W gerechtigd en verplicht zich te bedienen van het VBO logo, de VBO voorwaarden en VBO standaardovereenkomsten. Omdat W evenwel geen VBO-lid is valt hij niet rechtstreeks onder het VBO tuchtrecht. Hij valt ook niet onder enig ander tuchtrecht omdat de M organisatie geen onafhankelijke tuchtrechtspraak kent.

2.3. Z is krachtens artikel 8 van de Beroeps- en Gedragscode Vereniging VBO Makelaar gehouden toe te zien op en wordt verantwoordelijk geacht voor de gedragingen van W omdat hij als verantwoordelijk mentor is opgetreden. Dit brengt mee dat gedragingen van W, als de facto ondergeschikte van Z, wel door dit tuchtcollege kunnen worden ontvangen. Als verantwoordelijk VBO-lid is Z formeel als beklagde aan te merken, hij zal hierna daarom worden aangeduid als Beklaagde. De klacht ziet op de gedragingen van W, die in de relatie met Klager als makelaar is opgetreden. W zal hierna worden aangeduid als de Makelaar.

2.4. De klacht is 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 grondverklaring verhaalt op de Makelaar.

## **3. De feiten**

3.1. Klager heeft met zijn toenmalige partner op 26 september 2014 een opdracht tot bemiddeling bij verkoop verstrekt aan de Makelaar, met betrekking tot het object S te T te D, hierna ook te noemen: de Woning.

3.2. Op 4, 5 respectievelijk 13 november 2014 is met betrekking tot de Woning een koopovereenkomst, opgesteld door de Makelaar, ondertekend door Klager en toenmalige partner alsmede koper, met daarin onder meer opgenomen:

(...)

**Artikel 4 Eigendomsoverdracht**

**4.1.** De akte van levering zal gepasseerd worden op **1 maart 2015** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen

(...)

**Artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.**

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op 15 december 2014 een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen van een bedrag van **€44.900,00**

(...)

**Artikel 9 Hoofdelijkheid**

(...)

b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

(...)

**Artikel 16 Ontbindende voorwaarden**

**16.1.** Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

(...)

b. op **15 december 2014** koper voor financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van **€ 449.000,-plus financieringskosten** geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geld verstrekkende bankinstelling heeft verkregen

(...)

3.3. De datum van ontbindende voorwaarde financiering is met tussenkomst van de Makelaar meermalen verlengd tot uiteindelijk 27 maart 2015.

3.4. Er heeft geen juridische overdracht van de Woning plaatsgevonden tussen Klager en koper.

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

4.1. Klager verwijt de Makelaar onzorgvuldig handelen in het kader van de bemiddeling van de verkoop van de Woning. De Makelaar zou naar mening van Klager:

- onvoldoende toezicht hebben gehouden op storting van de contractueel overeengekomen waarborgsom;
- de woning na (onjuiste) beëindiging van de koopovereenkomst door kopers als verkocht hebben laten staan;
- zowel de belangen van de verkopende als kopende partij hebben gediend;

- een ten tijde van het uitvoeren van de opdracht meer dan zakelijke band met een van de verkopers zijn aangegaan.

4.2. Klager stelt dat de Makelaar niet de vereiste zorgvuldigheid jegens Klager in acht heeft genomen. Hij zou onder meer Klager nimmer hebben geïnformeerd met betrekking tot het niet-stellen van een bankgarantie dan wel storting van de waarborgsom, noch Klager hebben gewezen op de gevolgen hiervan. Klager heeft hierdoor naar zijn mening schade geleden, onder meer bestaande uit (het niet ontvangen van) de in de koopovereenkomst genoemde opeisbare boete(s) en kosten vanwege het niet verkopen van de Woning.

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

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

5.1. Klager heeft de klacht toegelicht, waarbij als belangrijkste aspect naar voren is gekomen de gang van zaken met betrekking tot de verlenging van de uiterlijke datum voor het stellen van een bankgarantie of storten van de waarborgsom. Het tuchtcollege constateert dat de Makelaar een aantal malen door middel van mailberichten de notaris heeft geïnformeerd ten aanzien van de verlenging van de datum van de ontbindende voorwaarde van financiering. In deze communicatie wordt echter niet tevens gesproken over verlenging van de datum voor het stellen van zekerheid.

5.2. Het tuchtcollege constateert voorts dat uit geen van de aangeleverde gegevens blijkt dat de Makelaar met Klager heeft gecommuniceerd over het wel of niet verlengen van de datum van de ontbindende voorwaarde van financiering of de datum voor het stellen van zekerheid en de mogelijke gevolgen daarvan. De makelaar heeft ook niet aangetoond dat hij aan de kopers heeft gecommuniceerd met betrekking tot de waarborgsom. Juist in een situatie waarin de financiering niet zo vanzelfsprekend lijkt als de makelaar had doen voorkomen, had het op de weg van de makelaar gelegen van de kopers in elk geval storting van de waarborgsom te verlangen, dit ook als voorwaarde voor verlenging van de termijn voor het invoeren van het financieringsvoorbehoud.

5.3. Het tuchtcollege merkt op dat verlenging van de termijn voor de ontbindende voorwaarde financiering op zich onontkoombaar was. Een beroep op de ontbindende voorwaarde door koper zou immers hebben betekend dat de verkoop niet door zou zijn gegaan. Alleen door in te stemmen met de verlenging van de termijn heeft Klager als verkoper de kans behouden de Woning te verkopen tegen het overeengekomen bedrag. De termijn voor de ontbindende voorwaarde financiering is dan ook niet ten onrechte verlengd door de Makelaar.

5.4. Het tuchtcollege heeft evenwel grote bedenkingen ten aanzien van de wijze waarop de verlenging tot stand is gekomen. Na ontvangst van de berichten van Koper had het op de weg van de Makelaar gelegen dat hij Klager onmiddellijk schriftelijk had geïnformeerd omtrent (de achtergrond van) het verlengingsverzoek. Als deskundig makelaar had hij Klager kunnen uitleggen dat er onder de omstandigheden van het geval geen andere reële mogelijkheid was dan instemmen met de termijnverlenging. Voorts had hij hierin tevens de kwestie van het stellen van zekerheid mee moeten nemen. Uit niets blijkt dat Klager zich er bewust van was – en er door de Makelaar op

---

gewezen was – dat naast de verlenging van de ontbindende voorwaarde van financiering ook de termijn voor het stellen van zekerheid zou worden verlengd. De Makelaar is dan ook tekortgeschoten in zijn verplichting als goed makelaar zijn opdrachtgevers naar behoren te informeren over de (achtergrond van de) verlengingen.

5.5. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft de Makelaar daarmee het verkoopproces onvoldoende begeleid. Op basis van het dossier alsmede het verweer van Beklaagde (namens de Makelaar) dient ervan uit te worden gegaan dat de Makelaar op geen enkel moment Klager heeft geïnformeerd over het achterwege blijven van de waarborgsom en over de consequenties daarvan. Dit onderdeel van de klacht acht het tuchtcollege dan ook gegrond.

5.6. Onderdeel 2 van de klacht ziet erop dat de woning na beëindiging van de koopovereenkomst op internet als verkocht is blijven staan. Het tuchtcollege laat dit onderdeel onbesproken, omdat onvoldoende is komen vast te staan per wanneer de overeenkomst als beëindigd kon worden aangemerkt.

5.7. Met onderdeel 3 verwijt Klager dat de Makelaar niet alleen de belangen van Klager zou hebben gediend, maar ook die van koper. Klager grondt dit op het gegeven dat de verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud in het belang van de koper was. Naar het oordeel van het tuchtcollege miskent Klager hiermee dat de (in de praktijk bepaald niet ongebruikelijke) verlenging van de termijn veelal zeker ook in het belang van de verkoper is. Door het niet te verlengen komt immers vast te staan dat de verkoop, die in het belang van de verkoper is, niet door zal gaan. Ook dit onderdeel van de klacht is niet gegrond.

5.8. Onderdeel 4 is gebaseerd op de stelling dat de Makelaar gedurende het verkoopproces een relatie is aangegaan met de mede-eigenaar van het te verkopen object, tevens ex-partner van Klager. Die stelling wordt door de Makelaar betwist en de tuchtprocedure biedt onvoldoende mogelijkheid voor nadere vaststelling van de feiten hieromtrent.

5.9. Het voorgaande brengt mee dat de onderdelen 2 tot en met 4 van de klacht ongegrond zullen worden verklaard.

5.10. Het tuchtcollege benadrukt nogmaals dat zij slechts uitspraak doet over het functioneren van de Makelaar en geen uitspraak kan doen over door Klager geleden schade. Wel heeft het tuchtcollege bij het toemeten van maatregelen aandacht voor de gevolgen van het handelen van de Makelaar.

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

6.1. Naar het oordeel van het tuchtcollege is de Makelaar tekortgeschoten in zijn handelen wat het eerste onderdeel van de klacht betreft en kan Beklaagde daarvoor verantwoordelijk worden gehouden.

6.2. Bij de oplegging van de maatregel laat het tuchtcollege meewegen de ernst van het geconstateerde falen van de Makelaar. Ten gevolge van dit falen van de Makelaar zal Beklaagde de onvoorwaardelijke maatregel van een berisping worden opgelegd. Het tuchtcollege tekent hierbij aan dat de berisping de persoon van de Makelaar betreft. Het bestuur van VBO Makelaar zal dan ook worden verzocht dit te registreren

---

als een berisping 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 gedeeltelijk voor rekening van Beklaagde zullen komen. Bedoelde bijdrage wordt begroot op € 900, 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 uiterlijk 31 november 2016. 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 berisping.

verstaat dat de maatregel van berisping de persoon van de Makelaar betreft en verzoekt het bestuur van VBO Makelaar de maatregel van berisping te registreren als een berisping van de Makelaar en dit in aanmerking te laten komen bij het later eventueel aangaan van het lidmaatschap VBO.

bepaalt dat de Beklaagde vóór 31 november 2016 een bedrag van € 900 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;

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. P. Kole, en J.P.E. Geerdink op 14 oktober 2016 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

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