

Zaaknummer: 19-068
Datum uitspraak: 2 maart 2020

Uitspraak

in de zaak van:

X
X,
Beiden wonende te xxxxx,
Klagers, hierna ook: Verkopers

tegen

Y,
h.o.d.n. xxxxx
gevestigd te xxxxx,
Beklaagde, hierna ook: 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 26 november 2019; en
 - het verweerschrift van Beklaagde van 8 januari 2020.
- 1.2. Op 17 februari 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Ter zitting zijn Klagers in persoon verschenen. De Makelaar is niet ter zitting verschenen en heeft zich ook niet ter zitting laten vertegenwoordigen.
- 1.3. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd uitspraak te doen op heden.

2. De feiten

- 2.1. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam xxxxx, gevestigd te xxxxxx.
- 2.2. De Makelaar is lid van VBO sinds xxxxx.
- 2.3. Klagers hebben de Makelaar een opdracht tot bemiddeling bij verkoop verstrekt aangaande de woning aan de xxxxx te xxxxx, hierna ook: de Woning.
- 2.4. Op 7 maart 2019 hebben Klagers na bemiddeling van de Makelaar een koopovereenkomst gesloten ten aanzien van de woning. In artikel 16 van de koopovereenkomst is de wettelijke bedenktijd van drie dagen opgenomen.
artikel 16 bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.
- 2.5. Klagers en koper (hierna: Koper) zijn nadien op verzoek van Koper verlenging van de bedenktijd overeengekomen tot en met 15 maart 2019. Tevens is op verzoek van Klagers de juridische overdracht uitgesteld van 22 mei 2019 naar 29 mei 2019. Deze afspraken zijn bevestigd in de mail van 13 maart 2019 van de Makelaar. De notaris heeft per mail van 15 maart 2019 de gewijzigde overdrachtsdatum naar 29 mei 2019 bevestigd.
- 2.6. Opnieuw volgt er op 15 maart 2019 een verzoek van Koper tot verlenging van de bedenktijd tot en met 18 maart 2019. Daarna doet Koper op 18 maart 2019 een verzoek tot ontbinding van de koopovereenkomst.

2.7. Partijen verschillen van mening of het hernieuwde verzoek tot verlenging van de bedenktijd van Koper door Klagers is aanvaard en of het verzoek van Koper tot ontbinding van de koopovereenkomst tijdig is gedaan.

2.8. De juridische overdracht van de woning, gepland op 29 mei 2019 vindt geen doorgang. Tussen Klagers en Koper heeft zich via hun advocaten een discussie ontwikkeld met als inzet de volledige betaling van de waarborgsom dan wel de boete verschuldigd bij niet nakoming. De Woning is inmiddels verkocht en in februari 2020 geleverd aan derden.

2.9. Klagers hebben op 20 april 2019 de opdracht tot bemiddeling bij verkoop ingetrokken, waarna door Klagers van Beklaagde een factuur betreffende intrekingskosten is ontvangen.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht van 26 november 2019 betreft het verwijt aan de Makelaar dat een geldige koopovereenkomst niet is nageleefd en de Makelaar in zijn handelen zodanig tekort is geschoten, door misleiding tijdens het verkoopproces, traag handelen, onvoldoende uitvoering van de zorgplicht en ondeskundig handelen bij juridisch belangrijke momenten, dat Klagers zijn overgegaan tot intrekking van de opdracht.

3.2. De Makelaar wordt in het bijzonder verweten dat zij op 4 juni 2019 een valse verklaring heeft afgegeven. Zij zou, in een telefoongesprek op vrijdag 15 maart met Koper, aan Koper hebben gemeld dat Klagers opnieuw instemden met verlenging van de bedenktijd voor Koper met drie dagen en wel tot en met maandag 18 maart 2019. Hiermee neemt zij in tegenstelling tot eerdere uitingen het standpunt in dat Koper de koopovereenkomst tijdig heeft ontbonden, waardoor het door Klagers opeisen van de 10% boete na ontbinding wordt bemoeilijkt en zij het risico lopen op extra kosten.

3.3. Klagers geven ter ondersteuning van hun klacht de navolgende uiteenzetting.

3.4. Na de eerste verlenging van de bedenktijd tot en met 15 maart 2019 hebben Klagers 's-avonds van de Makelaar per telefoon vernomen dat Koper aangegeven had dat hij van mening was het recht te hebben de bedenktijd nogmaals met drie dagen te mogen verlengen. Klagers berichten de Makelaar later die avond dat naar hun mening de bedenktijd op 15 maart 2019 afloopt en dat zij niet akkoord zijn met verdere verlenging.

3.5. Op 16 maart 2019 hebben Klagers, omdat zij de situatie niet goed begrepen, app-contact gezocht met de Makelaar, die hen in reactie daarop een artikel uit de koopakte zondt betreffende ontbinding bij het niet verkrijgen van financiering. Het is Klagers onduidelijk wat dit artikel van doen heeft met de situatie die speelt. Voorts haalt de Makelaar de woning van Funda.nl.

3.6. Vervolgens heeft Koper met een mail van 18 maart 2019 aan de Makelaar laten weten de koopovereenkomst te willen ontbinden:

*Beste xxxx,
Afgelopen vrijdag 15 maart is overeengekomen deze bedenktijd te verlengen tot en met 18 maart 2019.
Helaas moet ik tot mijn grote spijt gebruik maken van de mogelijkheid tot ontbinden van de aankoop van de woning aan xxxxx te xxxxx.
Nogmaals het spijt mij enorm dat het zo gegaan is.
Graag ontvang ik een bevestiging dat dit bericht in goede orde ontvangen is.
(...)*

3.7. Klagers staan op het standpunt nooit ingestemd te hebben met een verdere verlenging van de bedenktijd tot en met 18 maart 2019. Het verzoek tot ontbinding van de koopovereenkomst door Koper is naar mening van Klagers dan ook niet tijdig, te weten na het verstrekken van de bedenktijd op 15 maart 2019, gedaan.

3.8. Op 18 maart 2019 zou vader van Koper, tevens vriend van de Makelaar, contact hebben gehad met de Makelaar, omdat deze de koop graag door zag gaan.

3.9. Klagers hebben in de week die volgde met de Makelaar besproken Koper een handreiking te willen doen met het voorstel de juridische overdracht uit te stellen naar september 2019 tegen een vergoeding van € 5.000, maar dit wordt niet door de Makelaar naar Koper gecommuniceerd.

3.10. Dat de Makelaar in eerste instantie het standpunt van Klagers deelde blijkt volgens Klagers uit de mail van 24 maart 2019 van de Makelaar aan Klagers. In die email wordt een voorstel voor een formele reactie richting Koper gedaan. Dit voorstel is feitelijk door Verkopers geschreven nadat Verkopers een eerder concept van de Makelaar hadden afgekeurd. Het voorstel luidt als volgt:

Geachte heer (Koper)

Op 7 maart heeft u een voorlopige koopovereenkomst voor de woning op/aan de xxxxx te xxxxx getekend.

In deze overeenkomst is onder andere een bedenktijd opgenomen die voor u en verkoper van belang is. Op uw verzoek is de bedenktijd opgerekt en middels een email d.d. 13 maart 2019 verlengd tot en met 15 maart 2019.

Uw bericht om van de koop af te zien van 18 maart 2019 valt ruim na de verlengde bedenktijd. De voorlopige koopovereenkomst blijft daarom van rechtswege in stand. Mocht het voor u wenselijk zijn om de datum van overdracht naar een latere datum te verplaatsen dan is verkopende partij hiertoe bereid, mits daar een vergoeding voor de tijds waarde van geld aan wordt gekoppeld.

3.11. De Makelaar heeft dit bericht vervolgens op 25 maart 2019, na controle door haar advocaat, gezonden aan Koper.

3.12. Op 26 maart 2019 reageert Koper aan de Makelaar per mail als volgt:

*Geachte xxxxx,
Heb kennis genomen van uw bericht d.d. 25 maart en verbaasde me over de inhoud dat ik juridisch nog steeds gebonden zou zijn aan de koopovereenkomst.*

Op 7 maart is een koopovereenkomst gesloten met een ontbindende voorwaarde betreffende de financiering, echter geen voorbehoud is gemaakt voor verkoop eigen woning, hetgeen bij nader inzien wel had moeten gebeuren. Omdat ik mijn huis niet verkocht kreeg, heb ik verlenging van de bedenktijd aangevraagd en verkregen. De bedenktermijn van drie dagen is in onderling overleg opgerekt tot en met maandag 18 maart 2019. Omdat er einde dag 18 maart geen definitief bericht kwam dat het huis overgedragen zou worden aan mijn koper, heb ik de ontbinding van de overeenkomst ingeroepen, daar ik niet vast wil zitten aan twee woningen. Het inroepen van de ontbindingsclausule mijnerzijds betekent dat noch ik als koper noch de verkopende partij juridisch aan elkaar gebonden zijn. Het inroepen van de ontbindingsclausule mag niet worden uitgelegd dat ik niet langer de intentie heb het object xxxxx te willen kopen. Integendeel, ik ben nog steeds geïnteresseerd.

Wel houdt het inroepen van de ontbindingsclausule in dat de verkopende partij ook weer vrij is – al dan niet met U als intermediair – andere mogelijke gegadigden te zoeken. Ook deze zullen dan een overeenkomst onder voorwaarden sluiten, zoals verkoop eigen bedrijf of pand, het rondkrijgen van de financiering, het eens worden over de verkoopprijs e.d. Ook dit alles zal de nodige tijd kosten en wel eens een wat langere periode kunnen beslaan dan ik verwacht nodig te hebben voor de verkoop van mijn woning in xxxxx. Daarom ben ik van mening dat ik als koper voor de verkopende partij nog steeds een interessante partij ben, alleen wacht ik nog op een koper van mijn huis. Ter info meld ik dat op maandag 25 maart een opdracht heb gegeven aan een makelaar het huis opnieuw te koop te zetten.

Mijn verzoek aan U is de eigenaren van het object xxxxx te melden dat ik nog steeds in ben als serieuze koper, niet aan de afgesproken prijs wil tornen, alleen de verkoop van mijn pand, voor een redelijk prijs, in xxxxx wil afwachten.

3.13. De Makelaar bevestigt haar standpunt nog eens in de brief van 4 april 2019 aan Koper.

Zoals gemeld is er geen rechtsgrond voor ontbinding van de koopovereenkomst voor de woning aan xxxxx te xxxxx.

Uit het door u gemelde leiden de verkopers af dat het u wellicht beter uitkomt als de datum van overdracht wordt uitgesteld. Verkopers zijn hiertoe bereid tot uiterlijk 31 augustus 2019. Kopers (het tuchtcollege leest: Verkopers) maken hierdoor extra kosten die zij naar redelijkheid en billijkheid vergoed willen hebben. Onder de extra kosten vallen:

-Gederfde rente inkomsten/doorbetaling hypotheek rente

-De zakelijke lasten

-Kosten voor gas, water, licht en de verzekeringen

-Handhaven van het onroerend goed in de huidige staat.

Bovenstaand voorstel geldt tot uiterlijk 25 april 2019. Zonder wederhoor en na genoemde datum gaan verkopers uit van levering per 29 mei 2019.

3.14. De notaris meldt op 8 april 2019 telefonisch aan Klagers bekend te zijn met dat de koopovereenkomst nog in stand is en niet is ontbonden.

3.15. Bij mailbericht van 22 april 2019 trekken Klagers de opdracht tot bemiddeling bij verkoop aan de Makelaar in.

3.16. Bij aangetekende brief van 7 mei 2019 zendt de advocaat van Klagers aan Koper onder meer:

(...)

Nu u niet binnen de overeengekomen bedenktijd tot ontbinding van de tussen partijen gesloten koopovereenkomst bent overgegaan, dient u op deugdelijke wijze te voldoen aan de verplichtingen die voor u uit de koopovereenkomst voortvloeien.

(...)

Op grond van artikel 5.1. van de koopovereenkomst was u gehouden om uiterlijk op 25 april 2019 een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven onvoorwaardelijke bankgarantie te doen stellen voor een bedrag van € 82.000,-

(enzovoorts.)

U heeft in strijd met artikel 5.a. van de koopovereenkomst voornoemde bankgarantie niet gesteld.

(...)

*In dit kader verzoek, en voor zover nodig sommeer ik, u namens cliënten **om binnen negen dagen na heden** alsnog de in artikel 5.1. van de koopovereenkomst omschreven bankgarantie te doen stellen (...)*

3.17. Na dit schrijven stort Koper op 14 mei 2019 een bedrag van € 7.000 bij de notaris.

3.18. Bij aangetekende brief van 20 mei 2019 zendt de advocaat van Klagers aan de advocaat van Koper onder meer:

(...)

Tot op heden is uw cliënt niet over gegaan tot het doen stellen van de in artikel 5.1. van de koopovereenkomst omschreven bankgarantie, dan wel de in artikel 5.2. van de koopovereenkomst omschreven waarborgsom in handen van de notaris doen storten. Het is aldus duidelijk dat uw cliënt ook na de voorafgaande ingebrekestelling tekort schiet in nakoming van de tussen partijen gesloten koopovereenkomst en dat uw cliënt ter zake deze tekortkoming ruimschoots in verzuim verkeert.

(...)

Middels deze brief ontbinden cliënten de tussen partijen op 7 maart 2019 gesloten koopovereenkomst.

(...)

Artikel 11.2. van de koopovereenkomst bepaalt dat uw cliënt bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de tussen partijen gesloten koopovereenkomst een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopsom verschuldigd is aan cliënten. Nu uw cliënt binnen de hiervoor aangehaalde termijn niet is overgegaan tot het stellen van de in artikel 5.1. van de koopovereenkomst omschreven bankgarantie, dan wel de in artikel 5.2. van de koopovereenkomst omschreven waarborgsom in handen van de notaris te doen storten, dient geconcludeerd te worden dat uw cliënt toerekenbaar tekortgeschoten is in de nakoming van de tussen partijen gesloten koopovereenkomst en dat uw cliënt een terstond opeisbare boete van € 82.000,- verschuldigd is aan cliënten.

(...)

3.19. De advocaat van Koper reageert vervolgens dat Koper er niet meer vanuit ging dat de woning aan hem geleverd zou worden dus dat hij ook niet meer had getracht een hypotheek (en bankgarantie) te verkrijgen. Er volgen op initiatief van de advocaat van Koper tevergeefs pogingen om tot overeenstemming te komen om de Woning toch te leveren aan Koper.

3.20. Echter volgt dan een mail van 4 juni 2019 van de Makelaar waaruit naar zeggen van Klagers het standpunt van de Makelaar ten aanzien van het al dan niet tijdig ontbinden door koper van de koopovereenkomst volkomen is veranderd. In de mail geeft de Makelaar een weergave van haar telefoongesprek van 15 maart 2019 met Koper dat haaks staat op wat zij steeds eerder berichtte.

3.21. Het mailbericht van 4 juni 2019 van de Makelaar aan Koper en Verkopers luidt als volgt:

Zowel van koper als van verkopers van bovengenoemd pand kreeg ik dezelfde vraag: X. wil jij op papier zetten wat er besproken is in het telefoongesprek van vrijdag 15 maart jl. rond 21:00 uur? Omdat ik van beide partijen dezelfde vraag heb gekregen stuur ik het antwoord dus op aan beide partijen.

In het telefoongesprek van 15 maart jl. gaf Koper aan dat zijn woning (...) nog niet definitief was verkocht.

(...)

Koper drong aan op wederom verlenging van de ontbindende voorwaarde van de Woning tot en met 18 maart 2019, anders was wat hem betreft bij deze op vrijdag 15 maart de koop van de Woning ontbonden.

Ondergetekende wilde hem geen ruimte geven voor verlenging en heeft bovengestane direct erna telefonisch doorgesproken met Verkopers. Verkopers gaven echter aan de Koper de door hem gevraagde extra 3-dagen bedenktijd te gunnen tot en met maandag 18 maart. Dit heb ik vervolgens telefonisch teruggekoppeld aan de Koper.

3.22. Klagers verwijten de Makelaar valsheid van de verklaring van 4 juni 2019 en vragen per mail van 7 juni 2019 uitleg ten aanzien van de tegenstrijdigheden.

3.23. De Makelaar reageert niet inhoudelijk maar verwijst op 11 juni 2019 naar haar Beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Op 15 juli 2019 volgt een mailbericht van de Beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de Makelaar waarin deze de aansprakelijkheid van de Makelaar afwijst, aangezien deze van mening is dat het beroep van ontbinding tijdig is gedaan.

3.24. De Makelaar wordt samengevat misleiding tijdens verkoop, onvoldoende juridische kennis en onvoldoende uitvoering van de zorgplicht verweten. Klagers menen door de valse verklaring het opeisen van de 10% boete na ontbinding wordt bemoeilijkt en zij het risico lopen op extra kosten. Klagers stellen Beklaagde aansprakelijk voor de schade die Klagers door toedoen van Beklaagde hebben geleden.

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

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. De klacht betreft een verwijt aangaande het handelen door een VBO lid. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Klager kan worden aangemerkt als belanghebbende. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht ontvankelijk.

Verdere beoordeling van de klacht

4.1. De Makelaar meldt in haar mailbericht van 4 juni 2019 dat zij op 15 maart 2019 een telefoongesprek met Koper had en dat Koper haar zou hebben aangegeven de koopovereenkomst te willen ontbinden wanneer geen verlenging van de bedenktijd tot en met 18 maart 2019 met Klagers zou worden overeengekomen. Voorts meldt de Makelaar in het mailbericht van 4 juni 2019 dat zij daarop op 15 maart 2019 in de avond Klagers heeft gebeld en hen hiervan op de hoogte heeft gebracht, waarna Klagers naar haar zeggen aangaven akkoord te gaan met de verlenging van de bedenktijd tot en met 18 maart 2019.

4.2. Klagers verwijten de Makelaar in haar email bericht van 4 juni 2019 valselijk te hebben verklaard, door in strijd met de waarheid te berichten dat Verkopers tegen haar advies in, hebben ingestemd met een verlenging van de bedenktijd tot en met 18 maart 2019.

4.3. Het tuchtcollege stelt voorop dat een goede en deskundige makelaar de verlenging van enige termijn schriftelijk behoort vast te leggen op het moment waarop de nadere termijn wordt vergund. De Makelaar is met deze regel bekend zoals blijkt uit haar verweer waarin zij stelt: "dit is natuurlijk de procedure van makelaars."

4.4. Nu vast staat dat een eventuele verlenging gedaan in de avond van 15 maart 2019 niet schriftelijk is vastgelegd, volgt daaruit reeds het vermoeden dat er geen sprake is van enige verlenging. De bewijslast van het tegendeel, met andere woorden het bewijs dat de email van 4 juni 2019 niet vals is, berust dan ook bij de Makelaar.

4.5. Het tuchtcollege ziet bovendien in de door Klager uitvoerig gestelde feiten en omstandigheden en de context van de gebeurtenissen voor, op en na 15 maart 2019, die door Beklaagde niet zijn betwist, een overtuigende aanwijzing dat het bericht in de mail van 4 juni 2019 niet met de werkelijke gang van zaken op 15 maart 2019 overeenstemt. Het tuchtcollege ziet met name een opvallende discrepantie tussen de eigen gedragingen en berichten van de Makelaar en de inhoud van het latere mailbericht.

4.6. In dat verband wijst het tuchtcollege op de mail van 25 maart 2019 van de Makelaar aan Koper, die tot stand is gekomen na overleg met een advocaat:

Uw bericht om van de koop af te zien van 18 maart 2019 valt ruim na de verlengde bedenktijd. De voorlopige koopovereenkomst blijft daarom van rechtswege in stand (...),

en de mail van 2 april 2019 van de Makelaar aan Klagers:

(...) Wij nemen wel contact op met de notaris, maar zullen niet gaan ontbinden,

en voorts de brief van 4 april 2019 van de Makelaar aan Koper, die aangetekend is gezonden en op 10 april 2019 per mail:

(...)Zoals gemeld is er geen rechtsgrond voor ontbinding van de koopovereenkomst voor de woning aan xxxxx te xxxxx.

4.7. Het tuchtcollege acht ook ongeloofwaardig de in het mailbericht van de Makelaar van 4 juni 2019 beschreven situatie dat de Makelaar zou hebben geadviseerd niet te verlengen en dat Klagers die verlenging toch hebben gewild. Dit is niet te rijmen met het whatsapp bericht van Klagers aan de Makelaar van 15 maart 2019 om 22:33 hetgeen niet duidt op een instemming van de verlenging:

- *(...)In ieder geval ... in onze optiek verloopt de bedenktijd vandaag om 23:59*

4.8. Het door de Makelaar op de volgende dag, 16 maart 2019, verwijderen van de Woning van funda.nl is ook bijzonder te noemen wanneer er sprake zou zijn van een overeengekomen verlenging van de bedenktijd.

4.9. Het tuchtcollege benadrukt dat het de taak is van een professioneel makelaar het verkoopproces op een goede wijze te laten verlopen, met in achtneming van de waarden die het vak van makelaar kenmerken. De makelaar voert in het verkoopproces te allen tijde de regie en dient daarbij een grote mate van zorgvuldigheid te betrachten, zowel naar verkoper als (potentiële) koper.

4.10. Een redelijk handelend en bekwaam makelaar dient zorg te dragen voor duidelijkheid en transparantie in het verkoopproces. De makelaar is verantwoordelijk voor schriftelijke vastlegging van hetgeen is afgesproken tussen betrokken partijen. Dit is zeker van belang als het gaat om duidelijkheid omtrent zaken als wanneer een bedenktijd van Koper afloopt, dus tot wanneer de Koper op grond hiervan de koopovereenkomst kan ontbinden. Vastlegging door de Makelaar van dit soort zaken is essentieel in het verkoopproces.

4.11. Al deze feiten en omstandigheden in samenhang bezien brengen het tuchtcollege tot het oordeel dat het mailbericht van 4 juni 2019 valselijk is opgemaakt, wat wil zeggen dat het stuk naar zijn inhoud in strijd met de waarheid is. De klacht is dan ook op dit onderdeel gegrond. De ernst daarvan brengt mee dat de klacht ook gegrond is wat betreft de overige onderdelen zoals weergegeven onder 3.1 van deze beslissing.

4.12. Bij die stand van zaken hebben Klagers de opdracht dan ook op goede grond ontbonden. Het tekortschieten van de Makelaar brengt mee dat geen courtage is verschuldigd, ook niet indien de derden aan wie de Woning uiteindelijk is verkocht en geleverd in eerste instantie zouden zijn aangebracht door de Makelaar. De klacht die ziet op het in rekening brengen van een deel van de courtage is dan ook gegrond.

4.13. Het tekortschieten als makelaar brengt mee dat de Makelaar in beginsel tot schadevergoeding is verplicht. Het tuchtcollege is evenwel niet bevoegd daarover beslissingen te geven. Klagers dienen zich tot de gewone rechter te wenden.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Naar de beweegreden van de Makelaar om een valse verklaring af te leggen kan het tuchtcollege slechts gissen. Gelet op de omstandigheden van het geval is van een vergissing geen sprake. Naar oordeel van het tuchtcollege gaat het om een bewust en opzettelijk handelen. Dat is volstrekt in strijd met wat van een goed en eerlijk makelaar mag worden verwacht.

5.2. Gelet op de ernst van het door Klagers gemaakte verwijt heeft het tuchtcollege zich er over verbaasd dat Beklaagde ervoor heeft gekozen niet bij de mondelinge behandeling te verschijnen en zich ook niet te laten vertegenwoordigen door bijvoorbeeld een advocaat. Door het Klachtbureau is zij met nadruk op die mogelijkheid geweest. Bij het tuchtcollege wekt dit de indruk dat zij de ernst van de klacht geheel niet inziet.

5.3. Wat daar verder ook van zij, een zo ernstige overtreding van de beroepsnorm vraagt om een maatregel van gewicht, al was het maar om beklagde bewust te maken van de ernst. In het voordeel van Beklaagde heeft het tuchtcollege er rekening mee gehouden dat met betrekking tot haar persoon geen eerdere klachten bekend zijn geworden. Ook houdt het tuchtcollege er rekening mee dat deze klachtzaak voor de Makelaar wellicht nog kan leiden tot procedures bij de gewone rechter in verband met de geleden schade. Het tuchtcollege sluit niet uit dat de verzekeraar voor beroepsaansprakelijkheid geen dekking zal bieden gelet op de opzet van de Makelaar.

5.4. 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;

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

- betaling van een geldboete ten bedrage van € 5.000;
- schorsing van het lidmaatschap VBO voor de tijd van 3 maanden ingaande 15 maart 2020, geheel voorwaardelijk;
- betaling van een bedrag van € 1.800 als bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak;

en verstaat:

- dat het bestuur van VBO zal toezien op de tenuitvoerlegging van deze beslissing;
- 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. F.W.W.M. Govers en mr. A.P. Hoogendoorn op 2 maart 2020 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

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