

Zaaknummer: 20-072
Datum uitspraak: 6 mei 2020

Uitspraak

in de zaak van:

X.,
wonende te **B.**,
Klaagster,

tegen

Y.,
h.o.d.n. **Z.**
gevestigd te **H.**,
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 25 februari 2020;
- het verweerschrift met bijlagen van 14 maart 2020;
- de reactie van Klaagster van 4 april 2020;
- de reactie van Beklaagde van 21 april 2020.

1.2. Partijen zijn erover geïnformeerd dat in verband met de uitbraak van het coronavirus de klachtzaken zonder mondelinge behandeling zullen worden afgedaan. Partijen zijn daarom in de gelegenheid gesteld in een tweede schriftelijke termijn hun zienswijze te geven. Het tuchtcollege heeft zich vervolgens beraden en de schriftelijke uitspraak bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam Z. en is gevestigd te H. De Makelaar is lid van VBO.

2.2. Klaagster heeft interesse getoond voor een woning aan M. te B. (hierna: de Woning).

2.3. De Woning werd op 12 februari 2020 aangeboden op de woningsites. Die dag kwamen er 3 aanvragen voor een bezichtiging binnen waaronder een aanvraag van Klaagster. Zij gaf aan voor maandag 17 februari 2020 een afspraak in te willen plannen. De Makelaar heeft haar geadviseerd de bezichtiging nog dezelfde week plaats te laten vinden gezien de huidige woningmarktsituatie.

2.4. De bezichtiging vond plaats de volgende dag, donderdag 13 februari 2020 om 10.00 uur. Klaagster was vergezeld van haar vader. De Makelaar adviseerde om een reëel bod uit te brengen met vermelding van de eventuele ontbindende voorwaarden. Die middag om 13.54 uur belde Klaagster de Makelaar om een bod uit te brengen. Haar bod was € 178.000 onder voorbehoud ontbindende voorwaarde financiering.

2.5. De eigenaar (hierna ook: de Verkoper) ging niet akkoord met het bod. Er werd overlegd om een tegenbod van € 182.500 neer te leggen. Klaagster is daarover die middag geïnformeerd om 15.48 uur, zij gaf aan in overleg te gaan. Om 17.34 uur belde Klaagster dat zij het bod accepteerde en vermeldde dat het, zoals ze het omschreef, natuurlijk onder voorbehoud van financiering was. Klaagster gaf aan nogmaals contact te hebben gehad met haar intermediair en aangegeven werd dat de financiering voor dit bedrag geen probleem op zou moeten leveren.

2.6. De Makelaar gaf daarop aan dat de concept koopovereenkomst opgesteld zou kunnen worden en dat deze de Verkoper om permissie zou vragen de geplande bezichtigingen af te bellen.

2.7. Op 13 februari 2020 om 17.55 uur is de Verkoper op de hoogte gesteld en hem uitgelegd dat de concept koopovereenkomst maandag 17 februari 2020 opgesteld zou worden en dat, naar verwachting, de akte binnen 2 maanden zou kunnen passeren. De Verkoper was akkoord met het afzeggen van de geplande bezichtigingen.

2.8. Bij het afbellen van de belangstellenden gaf een van de overige belangstellenden aan dat hij zeker een bod uitgebracht zou hebben dat boven de op de site vermelde vraagprijs, en waarschijnlijk ook boven het hoogst ontvangen bod, zou liggen en zonder voorbehouden. Hij vroeg of er enkel een mondelinge overeenkomst was en hij stond erop dat de Verkoper gebeld werd met het verzoek de bezichtiging alsnog plaats te laten vinden. Hierbij verzocht hij de Makelaar de Verkoper voorts te melden dat, wanneer het pand aan zijn verwachting voldeed, hij zeer snel kon schakelen en er geen enkele ontbindende voorwaarden gesteld zou worden.

2.9. Om 19.50 uur werd de Verkoper gebeld en is hij van voorgemeld gesprek met de tweede partij op de hoogte gebracht. De Verkoper gaf opdracht de bezichtiging met de tweede partij de volgende morgen plaats te laten vinden. Vrijdag 14 februari 2020 vond de bezichtiging met de tweede partij om 09.45 uur plaats. Na de bezichtiging gaf deze aan een openingsbod uit te brengen van € 187.500 zonder voorbehoud.

2.10. Vrijdag 14 februari 2020 om 11.55 uur heeft de Makelaar de Verkoper telefonisch het hogere bod doorgegeven. Voor hem gold dat, nu er geen ontbindende voorwaarden uitgewerkt hoefden te worden en de aktepassering zeer snel plaats kon vinden, hij hierdoor (buiten het duidelijk hogere bod) een bedrag van ca. € 2.000 extra uitspaarde aan vaste lasten verbonden aan de Woning en daardoor zijn schulden in het geheel af kon lossen. Om 12.43 uur is de tweede partij gebeld en op de hoogte gesteld van het gesprek met de Verkoper.

2.11. De Makelaar heeft er vervolgens voor gekozen Klaagster te bellen en te vragen die avond langs te komen om de voor Klaagster ongelukkige gang van zaken persoonlijk uit te leggen. De Makelaar gaf in dit gesprek aan dat een belegger zich had gemeld en dat die nog meer had geboden voor de Woning, namelijk een bedrag met "een negentje" erin. Klaagster is op dat moment niet in de gelegenheid gesteld een hoger bod te doen. Aansluitend op dit gesprek stuurde Klaagster die avond, 14 februari 2020 om 23.36 uur, een mail aan de Makelaar met navolgende inhoud:

Beste X,

Ik wil je nogmaals bedanken voor de betrokkenheid. Fijn dat je persoonlijk bij ons thuis kwam. Ondanks dat het helaas net niet gelukt is met de woning aan M. Ik hoop dat er binnenkort weer zoiets op mijn pad komt en dat het dan wel lukt! Daarnaast ga ik zeker jouw advies opvolgen om briefjes door brievenbussen te doen van woningen waar ik graag zou willen wonen. Hier start ik morgen direct mee.

Daarnaast hoor ik graag nog even de precieze websites waarop ik kan kijken, naast funda en hoor ik het natuurlijk heel graag als jij weer iets vergelijkbaars tegen komt. Deze woning zou voor mij perfect zijn, namelijk in het centrum van B. Daarnaast vind ik C. ook erg leuk. Mijn budget is ongeveer maximaal 185.000€, afhankelijk van wat er nog aan moet gebeuren natuurlijk.

Bedankt voor de betrokkenheid en de persoonlijkheid. Dit stel ik, maar mijn ouders ook, zeer op prijs en ik hoor graag als je weer wat in de aanbieding hebt voor mij of tegenkomt. Bedankt!

Fijn weekend!

Groeten X.

2.12. Maandagmorgen 17 februari 2020 nam de Makelaar kennis van de mail van Klaagster (mede door de ouders van Klaagster geschreven en op zaterdag 15 februari 2020 om 21.21 uur verstuurd), waaruit bleek dat zij alsnog aanspraak wilde maken op de Woning. Deze mail luidt als volgt:

Geachte Y.,

Vandaag spraken wij met familie. Een van hen is rechter en de ander is financieel onderlegd. Zij hoorden van de gang van zaken omtrent de bezichtiging en het tot een overeenkomst komen voor wat betreft de woning aan M. in B. en vertelden ons dat de gang van zaken zoals gisteravond door u aan X en ons is meegedeeld volstrekt niet kan.

We lopen even de gebeurtenissen door:

Woensdagmiddag 12 februari kwam de woning op Funda te staan. Onze dochter X reageerde via de site Funda om een bezichtiging in te plannen en werd direct door u gebeld om een bezichtiging voor de volgende dag, donderdag 13 februari om 11.00 uur af te spreken. De bezichtiging vond op een prettige manier plaats. U deed de bezichtiging en X en vader waren enthousiast over de woning en over hoe u de rondleiding deed.

Donderdag 13 februari om 13.54 uur belde X met u om een bod uit te brengen van 178.000 euro (vraagprijs was 176.500 euro). U gaf aan met dit bod naar de verkoper te gaan en vroeg aan Jet of dit haar uiterste bod was. Zij gaf aan als er een tegenbod zou komen van de verkoper dan wilde X dit graag horen. Om 15.48 uur werd X door u teruggebeld dat u overleg had gehad met de verkoper en dat de verkoper er 182.500 euro voor wilde hebben.

Na overleg met ons belde X om 17.43 uur terug met u om aan te geven dat ze akkoord ging met het bedrag van 182.500 euro. U feliciteerde X aan de telefoon en gaf aan dat u aan de verkoper door zou geven dat X akkoord was met dit bedrag. U gaf aan alles te gaan regelen voor het tekenen van de koopovereenkomst en nodigde X uit om met ons, X ouders, op uw kantoor taart te komen eten om dit heuglijke feit te vieren.

Vrijdag 14 februari belde u om 12.50 uur met X met de vraag of u 's avonds om 19.00 uur even bij ons thuis kon komen.

U kwam om 19.00 uur bij ons thuis en vertelde dat een belegger zich had aangediend en meer bood dan de prijs waar u samen met de verkoper en X tot overeenstemming was gekomen, nl. 182.500 euro. De verkoper wilde met de belegger in zee gaan. U gaf aan dat de koop door X niet door kon gaan.

Wij waren gisteravond overdonderd en zijn er niet direct tegen in gegaan, maar na het gesprek vandaag met genoemde familieleden, willen we u aangeven het niet eens te zijn met hoe dit is gegaan en dit niet te accepteren en geven we aan dat X persisteert in de gesloten mondelinge, maar even rechtsgeldige, koopovereenkomst.

Graag ontvangen we uw schriftelijke reactie.

Met vriendelijke groet,

2.13. De Makelaar heeft de Verkoper hierover geïnformeerd. De Verkoper bericht vervolgens met een mail van 17 februari 2020 om 17.37 uur als volgt:

Goedemiddag Y,

Verleden week bespraken wij de voortgang van het pand in B. De berichten rondom de bezichtigingen en biedingen waren voor ons aanleiding om in eerste instantie positief te reageren op de acceptatie van het bod van € 182.500 van de jongedame uit B. Na bezinning en overleg realiseerden wij ons dat er nog een zeer geïnteresseerd persoon op bezichtiging van het pand stond. Hierop hebben wij aangegeven dat deze, nog niet uitgevoerde, bezichtiging uitgevoerd diende te worden. Mede om een mogelijke reserve kandidaat achter de hand te hebben. De uitkomst van de bezichtiging was een bod dat de eerst ontvangen bieding ruim oversteeg en waar geen enkele ontbindende voorwaarde aan verbonden was.

Wij hebben jou daarop telefonisch opdracht verstrekt om de laatst ontvangen aanbod (€ 187.500 zonder ontbindende voorwaarden) effectief uit te werken in de op te stellen koopovereenkomst.

De hierbij besproken voor- en nadelen (o.a. de grote teleurstelling bij de jongedame met het eerste bod en de gevoelens die dit op zouden roepen) hebben wij daarbij

overdacht. Het verschil in opbrengstwaarde afgezet tegen onze financiële positie maken dat wij voor de hoogste bieder gegaan zijn en dit ook als opdracht aangegeven hebben.

Met vriendelijke groet,

2.14. Na verdere communicatie over en weer stuurt de Makelaar op 18 februari 2020 om 13.18 uur navolgend mail bericht:

Beste X,

Gezien de ontstane vervelende situatie hebben wij in overleg en uit gesprekken die we met onder andere de verkoper gevoerd hebben, volgend voorstel:

Gegeven het feit dat er nog geen getekende verkoopovereenkomst bestaat, stellen we je in de gelegenheid om alsnog een aangepast/herzien bod op het pand M. te B. uit te brengen.

Op basis van de te ontvangen bieding zal door eigenaar een beslissing genomen worden met welke partij hij in zee gaat.

Mocht je van deze mogelijkheid gebruik willen maken, dan verzoeken wij je vóór morgen 12.00 uur het herziene bod en de daarbij geldende voorwaarden en ontbindingen op de mail kenbaar te maken.

(...)

2.15. Van de geboden mogelijkheid heeft Klaagster geen gebruik gemaakt. De volgende mail werd van mevrouw X op 18 februari 2020 om 17.15 uur ontvangen:

Beste Y,

Bedankt voor uw mail.

Zoals ik al aangaf in mijn mail van zaterdag 15 februari, heb ik al twee keer meer geboden dan de vraagprijs van 176.500 euro.

Op advies bood ik de eerste keer 178.000 euro. Vervolgens gaf u aan, na overleg met de verkoper, dat de verkoper akkoord zou gaan als ik 182.500 euro zou bieden.

Ik besloot akkoord te gaan met dit bedrag. U feliciteerde mij vervolgens en nodigde mij en mijn ouders uit om op uw kantoor taart te komen eten.

U stelt nu voor een nieuw, nog hoger, bod uit te gaan brengen. Dit doe ik niet. Ik blijf bij het bod van 182.500 euro, waarmee de verkoper en ik beiden akkoord zijn gegaan, afgelopen donderdag 13 februari.

Van een makelaar mag integriteit, betrouwbaarheid, eerlijkheid, fatsoen en ethisch handelen worden verwacht. Begrippen die ook terug te vinden zijn in de gedragscode van de VBO waarbij u bent aangesloten. In deze situatie gaat het om het toepassen van bovengenoemde begrippen.

Nadat u mij feliciteerde, toen de verkoper, u en ik tot overeenstemming kwamen tot het bedrag van 182.500 euro, is er maar één fatsoenlijk vervolg, namelijk om deze afspraak te effectueren door het opstellen van de schriftelijke koopovereenkomst.

Wij gaan er van uit dat aan deze vervelende situatie snel een einde komt, want dat het vervelend is zijn wij het mee eens. We zouden het oprecht jammer vinden om verdere stappen te moeten zetten, na het hebben van het toch fijne contact tijdens de bezichtiging en afgelopen vrijdag bij ons thuis.

Met vriendelijke groet,

X.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht blijkt uit de brief van 25 februari 2020. Gelet op haar mailbericht van 18 februari 2020, hierboven opgenomen onder 2.15, begrijpt het tuchtcollege dat Klaagster de Makelaar verwijt niet conform de Beroeps- en gedragscode van de VBO te hebben gehandeld.

3.2. Beklaagde heeft verweer gevoerd, onder meer door overlegging van de hierboven weergegeven correspondentie. Hierna wordt daarop ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

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

Verdere beoordeling van de klacht

4.2. De klacht ziet op de situatie dat er na een niet ongebruikelijk biedproces tussen Verkoper en Klaagster mondelinge overeenstemming was bereikt over de verkoop van de Woning. Kort nadien komt een andere gegadigde (hierna: de Tweede Bieder) naar voren die een hoger bod met betere voorwaarden doet. De Verkoper wil ingaan op dat betere bod. Hij maakt hierbij gebruik van het wettelijk gegeven dat de mondelinge verkoop van een woning niet bindend is indien de koper een consument is. De mondelinge overeenkomst dient eerst op schrift te zijn gesteld waarna een bedenktijd van 3 dagen moet verstrijken. In deze casus is de vraag hoe een makelaar hiermee om moet gaan en of de Makelaar in deze zaak correct heeft gehandeld.

4.3. Op grond van artikel 7:2 lid 1 BW dient een overeenkomst met betrekking tot de verkoop van een tot woning bestemde onroerende zaak, die met een koper natuurlijk persoon wordt aangegaan, niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk te worden vastgelegd. Hieruit volgt dat de koper (natuurlijk persoon) niet aan een mondelinge koopovereenkomst gebonden is zolang de mondelinge koopovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en door betrokken partijen ondertekend en de bedenktijd niet is verstreken.

4.4. Voorts heeft de Hoge Raad in het arrest van 9 december 2011 (ECLI:NL:HR:2011:BU7412) bepaald dat ook de particuliere verkoper zich op artikel 7:2 lid 1 BW mag beroepen en niet door de particuliere koper tot nakoming van de mondelinge koopovereenkomst voor de verkoop van een woonhuis kan worden verplicht. Volgens de Hoge Raad kan het met in achtneming van de redelijkheid en billijkheid onder bijzondere omstandigheden onaanvaardbaar zijn dat door een particuliere verkoper of koper een beroep wordt gedaan op het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 lid 1 BW. Dit is volgens de Hoge Raad niet het geval bij 'een door verkoper ontvangen hoger bod van een derde'.

4.5. Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat Verkoper na de mondelinge overeenstemming met Klaagster zich nog kon terugtrekken aangezien er geen schriftelijke koopovereenkomst was ondertekend.

4.6. Waar het in deze klachtzaak evenwel om gaat is niet zo zeer of Verkoper zich na de mondelinge overeenkomst met Klaagster mocht terugtrekken, maar meer of de Makelaar met zijn wijze van handelen in deze klachtzaak tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt? De woordbreuk van Verkoper is volgens de (wettelijke) regels geoorloofd maar de vraag is of een makelaar daaraan mag meewerken op de wijze waarop de Makelaar dat in deze klachtzaak heeft gedaan?

4.7. Een professioneel makelaar heeft de belangrijke taak te allen tijde de regie te voeren tijdens het verkoopproces. Hij draagt er zorg voor dat de onderhandelingen op een goede wijze verlopen, met in achtneming van de gangbare waarden en normen die het vak van makelaar kenmerken. De makelaar dient in dit proces een grote mate van zorgvuldigheid te betrachten, zowel naar verkoper als (potentiële) kopers.

4.8. Een redelijk handelend en bekwaam makelaar is verantwoordelijk voor duidelijkheid en transparantie in het verkoopproces. Uit het verweer van de Makelaar blijkt niet dat hij hierin voldoende duidelijkheid heeft verschaft.

4.9. Na het mondeling akkoord heeft de Makelaar met de Verkoper besproken dat andere gegadigden die zich voor een bezichtiging hadden gemeld zouden worden afgebeld. Dat is een logische stap indien de mondelinge overeenkomst als definitief wordt beschouwd. Het heeft er alle schijn van dat de Makelaar zich bij dit afbellen heeft laten overbluffen door de Tweede Bieder die er kennelijk goed van op de hoogte was dat een mondelinge overeenkomst niet bindt. Van een goed makelaar mag worden verwacht dat hij de regie voert en zijn opdrachtgever, meestal niet deskundig, aanstuurt en van deugdelijk advies voorziet met inachtneming van de geldende regelgeving en gangbare normen en waarden. Dit alles tegen de achtergrond dat een makelaar primair het belang van zijn opdrachtgever moet dienen. Het belang van de opdrachtgever is in het algemeen het realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst bij zo goed mogelijke voorwaarden.

4.10. Dit brengt mee dat een makelaar niet zo maar zijn opdrachtgever een nieuw bod van een andere partij kan laten accepteren, zonder enige actie van zijn kant. Wanneer er sprake is van mondelinge overeenstemming met een eerste gegadigde en er meldt zich een andere gegadigde met een nieuw bod, dient de (verkoop)makelaar de volgende stappen te volgen.

4.11. De makelaar informeert zijn opdrachtgever over de andere gegadigde met een nieuw bod. Indien de opdrachtgever geïnteresseerd is, dient de makelaar de eerste gegadigde, waarmee zijn opdrachtgever in onderhandeling was of waarmee al mondelinge overeenstemming was bereikt, te informeren over het nieuwe bod. Indien er al mondelinge overeenstemming was bereikt dient ook de nieuwe gegadigde geïnformeerd te worden dat al een mondelinge koopoverkomst is gesloten en dat verkoper deze slechts kan openbreken door niet-nakoming van de mondelinge overeenkomst met de eerste gegadigde. Wanneer de makelaar partijen informeert, meldt hij alleen dat er andere gegadigden zijn die een bod hebben uitgebracht. Hij geeft daarbij geen informatie over de inhoud en voorwaarden met betrekking tot een gedaan bod, ter voorkoming dat de makelaar wordt verweten dat deze de gegadigden tegen elkaar uitspeelt en tegen elkaar op laat bieden.

De makelaar dient verkoper te informeren over de andere gegadigde en de nieuwe bieding alsmede de mogelijke gevolgen en geldende regelgeving en normen en waarden omdat het nieuwe bod het biedproces met de eerste gegadigde doorkruist. Wan-

neer vervolgens verkoper toch de mondelinge koopovereenkomst met de eerste gegadigde wil openbreken, stelt de makelaar zowel de eerste gegadigde als de nieuwe gegadigde in de gelegenheid om een uiterst bod te doen voor een bepaald tijdstip.

4.12. Het tuchtcollege kan de Makelaar in deze zaak niet verwijten dat zij de Verkoper heeft geïnformeerd over de mogelijkheid van een beter bod door de Tweede Bieder. Dit vloeit voort uit haar verplichting om primair het belang van haar opdrachtgever te dienen. Het tuchtcollege kan er echter niet van uit gaan dat zij in het vervolgetraject heeft gehandeld binnen het hierboven aangegeven kader. Er is immers geen aanwijzing dat zij haar opdrachtgever heeft geïnformeerd dat het passeren van een mondelinge overeenkomst wettelijk weliswaar mogelijk is, maar niet aansluit bij gangbare normen en waarden, met ander woorden, dat dat onfatsoenlijk is. Zij heeft daarmee ook Verkoper niet de gelegenheid gegeven zijn eigen morele afweging te maken. Daarnaast heeft zij zich niet gerealiseerd dat het in zee gaan met een tweede gegadigde en dus het openbreken van de mondelinge overeenkomst, naar de kern betekent dat het biedproces wordt heropend, zij had onmiddellijk Klaagster hierover moeten informeren opdat ook Klaagster in het heropende biedproces weer mee kon doen. Ten overvloede merkt het tuchtcollege nog op dat zij ook de andere gegadigden die waren afgebeeld had moeten informeren dat de verkoop weer open lag.

4.13. Dit wordt niet anders door het gegeven dat de Makelaar op een gegeven moment Klaagster wel in de gelegenheid heeft gesteld een bod te doen. Dit was te laat en de Makelaar ging daar pas toe over na inwinning van juridisch advies. Het tuchtcollege voegt daar nog aan toe dat de gelegenheid tot een nieuw bod de facto een farce was omdat de Makelaar wist dat de Verkoper al mondelinge overeenstemming had met de Tweede Bieder en voorts wist zij dat de Tweede Bieder de status had van een belegger zodat voor hem en Verkoper de mondelinge overeenkomst op dat moment al wel bindend was.

4.14. Bij wijze van verweer heeft de Makelaar nog aangevoerd dat zij Klaagster niet in de gelegenheid heeft gesteld een herzien bod te doen omdat zij van Klaagster had begrepen geen groter budget te hebben dan € 185.000. Naar oordeel van het tuchtcollege slaagt dit verweer niet omdat de ervaring leert dat gegadigden niet altijd een volledig inzicht geven in hun financiële mogelijkheden en dat die bijvoorbeeld door bijspringen van familie, wel eens groter zijn dan verwacht.

4.15. Het tuchtcollege heeft daarnaast opgemerkt dat bij het slecht nieuws gesprek op vrijdag 14 februari 2020 door de Makelaar is gezegd dat de Tweede Bieder een bedrag met een negen erin had geboden. Dit is door Klaagster en haar ouders begrepen als een bod van € 190.000, door de Makelaar is dat niet weersproken. Het werkelijke openingsbod van de Tweede Bieder blijkt te zijn € 187.500. De Makelaar heeft door die onjuiste mededeling Klaagster op het verkeerde been gezet omdat overbieden dan nog lastiger zou worden. In het algemeen dient een makelaar zich te onthouden van het doorgeven van ontvangen biedingen aan medebieders maar een goed makelaar dient zich zonder meer te onthouden van onjuiste informatie, waardoor de schijn wordt opgewekt dat een hoger bod onhaalbaar is.

4.16. Het tuchtcollege concludeert dan ook dat de klacht gegrond is. Door onvoldoende regie in het biedproces heeft de Makelaar niet gehandeld zoals van een goed vakgenoot mag worden verwacht.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Gegrond is de klacht voorzover die ziet op het niet voldoen door de Makelaar aan de Beroeps- en gedragscode van VBO. Het tuchtcollege volgt Klaagster echter niet waar zij de gedraging van de Makelaar als onfatsoenlijk beschrijft. Onfatsoenlijk, in de zin van moreel onwenselijk, is in deze casus hooguit de opstelling van de Verkoper die gebruik heeft gemaakt van een wettelijke regeling die beoogt de consument koper te beschermen maar in de huidige werkelijkheid kan worden gebruikt door beleggers die door de wetgever wél in de gelegenheid zijn gelaten een mondeling een overeenkomst te sluiten die partijen bindt.

5.2. Bij het opleggen van een maatregel weegt het tuchtcollege dit mee in het voordeel van Beklaagde. In haar voordeel weegt ook mee het handelen van Beklaagde nadat de Verkoper de overeenkomst had opengebroken. Beklaagde is dit in een persoonlijk gesprek gaan vertellen en uitleggen. Ook daarna heeft zij zich niet aan de zaak onttrokken en heeft ook juridisch advies ingewonnen over wat er verder nog mogelijk was. Ten slotte heeft zij zich ook in de klachtprocedure open en fair opgesteld en het tuchtcollege ruimhartig geïnformeerd. Bij die stand van zaken acht het tuchtcollege de enkele maatregel van een waarschuwing dan ook voldoende.

5.3. Nu de klacht gegrond zal worden verklaard, zal Beklaagde worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak. Omdat vanwege de Covid 19 dreiging geen mondelinge behandeling kon plaats vinden zal die worden bepaald op de helft van de gebruikelijke bijdrage.

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 a en artikel 6.6. van het Reglement de maatregel op van:

- een waarschuwing;
- betaling van een bedrag van € 900 als bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak;

en verstaat:

- dat voornoemd bedrag uiterlijk 1 juni 2020 dient te zijn betaald;

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. A. Helmig, en J.P.E. Geerdink, op 6 mei 2020 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.



mr. H.E.M. Feldmann
secretaris



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