

Zaaknummer: 20-078
Datum uitspraak: 23 september 2020

Tussenbeslissing

in de zaak van:

X,
gemachtigde: mr. xxxx
Klaagster,

tegen

Y,
h.o.d.n. XXXX,
gevestigd te XXXX,
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:

- de klacht met bijlagen van 23 april 2020;
- het verweerschrift met bijlagen van 8 juni 2020;
- de repliek met bijlagen van 17 juli 2020 en
- de dupliek van 2 september 2020.

1.2. Na ontvangst van het verweerschrift is partijen bericht dat vanwege de dreiging van het Covid-19 virus geen mondelinge behandeling zal worden bepaald. Partijen zijn wel in de gelegenheid gesteld een tweede schriftelijke termijn te nemen (repliek en dupliek). Het tuchtcollege heeft beraadslaagd op basis van de hiervoor genoemde stukken. Uitspraak is nader bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam Xxxx te Xxxx. Beklaagde is lid van VBO sinds xx-xx-xxxx.

2.2. Klagster is gehuwd geweest met Xxxx. Tijdens het huwelijk was de echtelijke woning de woning die deel uitmaakte van de melkveehouderij van haar echtgenoot. Het bedrijf en die woning is in 2018 verkocht met verkoop-bemiddeling van de Makelaar.

3. De klacht

3.1. Klagster verwijt de Makelaar dat deze structureel weigert aan Klager informatie te verschaffen over de verkoop van de melkveehouderij en echtelijke woning, de gemaakte afspraken en financiële afwikkeling.

3.2. Klager heeft meerdere keren contact gezocht met de Makelaar, ook met tussenkomst van haar gemachtigde mr. xxxx, en getracht inzage te krijgen in de gemaakte (prijs)afspraken maar krijgt geen reactie van de Makelaar.

3.3. Klager heeft vernomen dat de door haar (ex)partner gemachtigde ingeschakelde partijen exorbitante bedragen in rekening hebben gebracht, echter kan zij dit niet verifiëren omdat de Makelaar haar geen informatie verstrekt. Klager verwijt de Makelaar niet transparant te zijn en daarmee in strijd te handelen met de Beroeps- en gedragscode van VBO.

3.4. Deze omstandigheden bij elkaar geven Klager gerede twijfel omtrent de onafhankelijkheid van de Makelaar. Klager vraagt zich af of de Makelaar tevens de belangen van koper heeft gediend, aangezien verkoper en koper door dezelfde gemachtigde bij elkaar zijn gebracht.

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

4.2. Het tuchtcollege acht zich onvoldoende voorgelicht omtrent de achtergrond en de feiten van de zaak. Het onderzoek zal daarom worden heropend en het tuchtcollege zal een mondelinge behandeling gelasten. Partijen dienen ter instructie van de zaak vooraf de hierna te noemen stukken te verschaffen dan wel de verzochte inlichtingen te verstrekken. Het tuchtcollege herinnert partijen aan het bepaalde in artikel 5.10 van het Reglement, kort gezegd inhoudende dat partijen de tuchtcollege in kennis moeten stellen van de feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de beoordeling van de klacht.

dende dat partijen of hun gemachtigde, verplicht zijn gestelde vragen te beantwoorden en verzochte stukken te verschaffen en dat bij verzuim het tuchtcollege de beslissing zal nemen die het geraden acht. Deze tussenbeslissing is door de voorzitter gegeven.

4.3. (Gemachtigde van) Klaagster dient inlichtingen te verschaffen omtrent de echtscheiding en de wijze van vermogensrechtelijke afwikkeling. Is er een echtscheidingsconvenant? Bestond er staande huwelijk een maatschap voor de exploitatie van de melkveehouderij. Is de onderneming beëindigd en de woning verkocht in verband met de scheiding? Is de scheiding inmiddels definitief?

4.4. De aandacht van het tuchtcollege is in het bijzonder getrokken door het mailbericht van Klaagster van 5 juli 2018. Zij merkt dan op: "waarom wij 2 x de makelaarscourtage moeten betalen? Is het niet één bedrijf waarvan wij één offerte aan makelaarscourtage moeten ontvangen? Waarom twee keer € 38.000?" Deze mail wekt bij het tuchtcollege de zorg dat er sprake is van dubbele courtage. Klaagster dient een en ander toe te lichten en zo mogelijk met stukken te onderbouwen.

4.5. Beklaagde dient inlichtingen te verschaffen omtrent de verkoop van woning en onderneming. Op welke wijze is de verkoop tot stand gekomen. Heeft Xxxx hierin een rol gespeeld, en heeft deze persoon voor zijn bemoeienis ook een declaratie ingediend? Wat is uw reactie op het impliciete verwijt dat dubbele courtage is berekend.

4.6. Beklaagde dient onderbouwd met schriftelijke stukken, de door Klaagster verzochte inlichtingen te verschaffen, waaronder in elk geval haar eigen courtage nota. Zij dient toe te lichten hoe haar afrekening tot stand is gekomen. Klaagster heeft tot nu toe geweigerd deze inlichtingen, waar het klaagster kennelijk om te doen is, te verschaffen. Naar voorlopig oordeel snijdt haar weigering geen hout nu aannemelijk is dat Klaagster in elk geval belanghebbende bij de eindafrekening is omdat zij gehouden is deze gedeeltelijk te betalen of te verrekenen.

4.7. Beklaagde dient een reactie te geven op het onder 4.4 genoemde mailbericht.

4.8. Partijen dienen hun nadere stukken en een korte toelichting daarop uiterlijk 16 oktober in te dienen. Het tuchtcollege zal een mondelinge behandeling bepalen in de laatste 2 weken van oktober 2020, in Den Haag, op een nader te bepalen locatie en tijdstip.

4.9. Na de mondelinge behandeling voor het voltallig tuchtcollege zal een eindbeslissing worden gegeven.

Beslissing

De voorzitter van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslist als volgt:

- Bepaalt dat een mondelinge behandeling van de klacht in de laatste twee weken van oktober 2020, in Den Haag, op een nader te bepalen locatie, dag en uur en verstaat dat partijen daartoe zullen worden opgeroepen, partijen kunnen daartoe tot uiterlijk 2 oktober 2020 hun verhinderingen opgeven;
- draagt partijen op uiterlijk 16 oktober 2020 de onder hoofdstuk 4 van deze tussenbeslissing genoemde stukken en inlichtingen te verschaffen;
- elke verdere beslissing wordt aangehouden.

Deze tussenbeslissing is genomen op 23 september 2020 door mr. Chr.A.J.F.M. Hensen als voorzitter van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

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