

Zaaknummer: 22-093
Datum uitspraak: 19 april 2022

Uitspraak

in de zaak van:

X.
gemachtigde mr. Xxx te Xxx,
hierna Klager, in enkelvoud voor de erven tezamen,

tegen

Y.
h.o.d.n. Xxx
gevestigd te Xxx,
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 van 15 februari 2022, met bijlagen;
- het verweer van 8 maart 2022;
- de repliek van 21 maart 2022; en
- de dupliek van 29 maart 2022.

1.2. Gelet op de aard en omvang van de zaak en de gewisselde stukken, heeft de voorzitter toepassing gegeven aan artikel 5.6. van het Reglement. Dit brengt mee dat geen mondelinge behandeling van de klacht zal plaats vinden en dat de zaak wordt afgedaan op de stukken. De schriftelijke uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is als makelaar verbonden aan Xxx te Xxx en is ingeschreven in het SCVM-register in de kamer Woningen. Beklaagde althans zijn kantoor is lid van de VBO. Hierna zal Xxx worden aangeduid als het Makelaarskantoor en Beklaagde als de Makelaar.

2.2. De gemachtigde vertegenwoordigt de erfgenamen van Xxx. Tot de nalatenschap behoort de woning aan het Xxx te Xxx (hierna: de Woning). Klager is met de Makelaar overeengekomen dat hij in zijn opdracht de Woning in de verkoop neemt. Op 21 september 2021 in de namiddag presenteert de Makelaar twee gegadigden die ieder een bod hebben gedaan. De biedingen zijn gelijkwaardig volgens de Makelaar. Met betrekking tot de datum van overdracht doet hij geen mededelingen. De chatcontacten tussen de Makelaar en de erfgenamen ontwikkelen zich daarna als volgt:

[22-09-2021 22:00:01] Xxx: Nog even overleg gehad, wij willen het huis voor €170000 verkopen en €5000 voor de roerende zaken, kortom totaal €175000. Het lijkt ons gek dat deze mevrouw ook dit huis laat schieten voor €1000. Dit onder de voorwaarde zoals afgesproken, dat wij nog met haar door het huis gaan en afspraken maken voor de spullen die verder nog achterblijven.

[22-09-2021 22:01:05] xxxxxxxxxxxx: Ik kom er morgen even op terug maar in principe is ze akkoord. Wordt morgen vervolgd

[22-09-2021 22:02:30] Xxx: Morgenochtend ben ik goed bereikbaar, morgenmiddag heb ik de hele middag afspraken

[22-09-2021 22:03:27] xxxxxxxxxxxx: Komt goed

[23-09-2021 21:38:42] Xxx: Ik hoor graag wat eruit is gekomen. Zijn er verder ook nog reacties binnengekomen?

[01-10-2021 11:54:50] Xxx: Wat is de status?

[04-10-2021 14:28:51] Xxx: Ik ben gisterenmorgen Xxx door het huis geweest. Ik zou woensdag aan het eind van de middag langs kunnen gaan of vrijdag iets eerder in de middag om met de koper het huis door te gaan. Zaterdag willen we zoveel mogelijk de grote spullen verhuizen. Graag hoor ik wat het beste schikt

[04-10-2021 16:23:16] xxxxxxxxxxxx: Vrijdag as. om 15.00 uur kan de koper bij de woning zijn.

[04-10-2021 16:23:52] Xxx: Is goed

[04-10-2021 16:24:59] xxxxxxxxxxxx: Is geregeld!

[05-10-2021 06:27:38] Xxx: Xxx, Neem jij vrijdag ook de sleutels mee? De andere set laat ik thuis, want ik ga daarna door naar Xxx.

[07-10-2021 08:17:22] xxxxxxxxxxxx: Goedemorgen, ik lees de appjes nog even terug, maar ik had erop gerekend dat jullie zelf even met de koopster in de woning zouden kijken. Zowel Xxxe als ik hebben reeds andere afspraken in de agenda. De sleutels hebben we eigenlijk ook nog even nodig omdat de woning voor de koopster moet worden getaxeerd. Groeten Xxx

[07-10-2021 08:20:00] Xxx: Nou dat is wel een probleem, omdat ik vrijdag rechtstreeks door rijd naar Xxxx en de kinderen zaterdag een groot deel gaan verhuizen en dus de sleutels ook nodig hebben. Ik heb maar één set.

[07-10-2021 08:29:56] xxxxxxxxxxxx: Zullen we anders de sleutels door de brievenbus gooien?

[07-10-2021 09:33:28] Xxx: Dan kan ik er toch niet bij? Ik kan de sleutel wel in Xxx ophalen. Overigens kan ik - het is nu wel erg kort dag - mijn dochter nog vragen of zij ook vrijdag er bij zal zijn. Maar dat weet ik pas vanavond.

[07-10-2021 11:57:33] xxxxxxxxxxxx: Mijn collega heeft morgenmiddag een bezichtigingsrond op Xxx in Xxx. Zij neemt de sleutel dan mee, die kun je dan daar afhalen.

[08-10-2021 17:31:24] xxxxxxxxxxxx: De sleutel terugbrengen kan in de brieven bus van Xxx te Xxx.

[08-10-2021 20:37:13] Xxx: Ik ben vandaag met de potentiële koopster door het huis gegaan en heb van haar begrepen dat jullie ook de verkoop van haar huis verzorgen. Is dit juist? Zo ja, dan zou ik hier graag nader uitleg over willen hebben. Wanneer is deze opdracht aan jullie verstrekt? Voorts wil ik graag weten wanneer het voorlopig koopcontract wordt opgesteld. Ik wil z.s.m. de overdracht realiseren bij voorkeur per 1 november. Ik begrijp dat Xxx eerst haar huis wil verkopen en geen dubbele lasten wil, maar dat is niet in ons belang. Indien jullie beide belangen nu zouden dienen dan lijkt het mij zeer noodzakelijk om hierover in gesprek te gaan.

[08-10-2021 20:46:14] xxxxxxxxxxxx: Het klopt dat ze de verkoop van de woning van haar en haar ex man via ons kantoor laat verzorgen. Hier is opdracht voor gegeven nadat de koop van de Xxx rond is gekomen. Er zijn afgelopen maandag foto's gemaakt. De koopovereenkomst ligt in concept vorm klaar en die komt morgen of maandag op de mail. Dit gebeurt vaker, en ik weet als geen ander om de belangen van alle partijen te scheiden. Voor de Xx ben ik jullie makelaar en werk in jullie opdracht. Ik heb afgelopen 22 jaar hiermee nog nooit problemen gehad en dat hou ik ook zo.

[08-10-2021 20:47:57] xxxxxxxxxxxx: De Hypotheker heeft mij vandaag ook benaderd omtrent de verkoop van de woning in Xxx, ook die weet dat het bij ons in vertrouwde handen is.

[08-10-2021 20:49:18] Xxx: Dank voor de snelle reactie. Welke datum komt er in het koopcontract voor de overdracht?

[08-10-2021 20:50:49] xxxxxxxxxxxx: We hebben in het begin steeds over 1 december gesproken, gezien het feit dat een bank altijd tussen de 5 en 6 weken nodig heeft om alles rond te krijgen heb ik dat opgenomen in de overeenkomst.

[08-10-2021 20:51:13] xxxxxxxxxxxx: Ik mail morgen het concept toe om op te reageren

[08-10-2021 20:56:26] Xxx: Zet maar 15 november in het contract. 22 september was het rond, daarna de zes weken voor de financiering, dan kom ik op 3 nov, met enige marge 15 nov

[08-10-2021 21:03:29] xxxxxxxxxxxx: Ik wil dit gerust aanpassen geen probleem, maar hou maar rekening dat de hypotheek adviseur met de vraag

komt om de termijn iets te verlengen. De woning moet nog getaxeerd en dat duurt momenteel erg lang.

[13-10-2021 08:56:18] xxxxxxxxxx: Goedemorgen, ik heb ik het weekend het concept van de koopovereenkomst gemaïld, maar tot nu toe nog geen reactie mogen ontvangen. Groet Xxx

[13-10-2021 13:20:19] Xxx: Ik heb 'm zojuist gezien, de mail zat in de reclamemap. Ik kijk er vanavond naar. Vanaf zaterdag ben ik een week het land uit, dus mocht ik nog iets moeten tekenen, dan kan dit alleen vrijdag nog.

2.3. De Woning wordt gegund aan Xxx, hierna Koopster. Blijkens het logboek van de hypotheekadviseur van Koopster, heeft zij op 5 oktober 2021 een voorlopige koopovereenkomst ontvangen van het Makelaarskantoor. Op 8 oktober 2021 vraagt Klager via WhatsApp aan de Makelaar wanneer de voorlopige koopovereenkomst wordt opgesteld. De Makelaar geeft vervolgens aan dat de koopovereenkomst in conceptvorm klaar is en dat als datum van overdracht 1 december 2021 is gehanteerd aangezien het tussen de vijf en zes weken duurt om de financiering bij de bank rond te krijgen. Klager is het niet eens met de datum van overdracht en geeft aan dat 15 november 2021 als datum van overdracht in het contract moet worden opgenomen. Dit laatste omdat dit ruim zeven weken na de mondelinge overeenstemming op 22 september 2021 is. De Makelaar zal dit in het contract aanpassen en zegt dat de hypotheekadviseur waarschijnlijk zal vragen om de termijn te verlengen, omdat de woning nog getaxeerd moet worden en dat dat lang duurt. Klager heeft de (op zijn verzoek aangepaste) koopovereenkomst getekend op 31 oktober 2021, Koopster heeft dit op 7 november 2021 gedaan.

2.4. Op 8 november 2021 bericht de Makelaar aan Klager dat Koopster de financiering niet rond krijgt voor de gestelde termijnen in de koopovereenkomst. Koopster was nog niet gescheiden en deze echtscheiding moest eerst rond zijn, alvorens een hypotheekaanvraag bij de bank ingediend kon worden en de opdracht tot taxatie verstrekt kon worden. Op 10 november 2021 heeft Koopster aangegeven dat zij gebruik maakt van de bedenktijd in de overeenkomst van aankoop van de Woning en zij zich terugtrekt. Klager geeft op 11 november 2021 aan dat de passeerdatum in de koopovereenkomst aangepast mag worden, maar er geen nieuwe bedenktijd opgenomen mag worden. Op 11 november 2021 heeft de hypotheekadviseur de risico's van dit laatste met Koopster besproken. De scheiding van Koopster is op 12 november 2021 uitgesproken, op 15 november 2021 is de taxatie in gang gezet en deze is op 17 november 2021 uitgevoerd.

2.5. De Makelaar heeft ook de opdracht verkregen om de woning van Koopster te verkopen. Klager is 8 oktober 2021 hiervan op de hoogte geraakt.

2.6. Op 14 november 2021 heeft Klager de Makelaar gesommeerd om de opdracht tot verkoop van de Woning te retourneren. Dit heeft de Makelaar gedaan. De Makelaar heeft afgezien van zijn courtage.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de Makelaar ten eerste dat hij in strijd met artikel 3 van de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij geen schriftelijke overeenkomst van opdracht is overeengekomen en de algemene voorwaarden niet aan Klager is verstrekt.

3.2. Ten tweede verwijt Klager de Makelaar dat hij ernstig tekort is geschoten in zijn inspanningsverplichting om de verkoop van de Woning tot stand te brengen. Ter onderbouwing stelt Klager dat op 22 september 2021 de mondelinge overeenstemming is bereikt over de verkoop van de Woning en de voorlopige koopovereenkomst door toedoen van de Makelaar pas op 7 november 2021 door Koopster is ondertekend. De Makelaar heeft hierdoor niet de belangen van Klager, als verkoper van de Woning, gediend.

3.3. Klager verwijt de Makelaar tot slot dat sprake is van belangenverstrengeling nu hij zowel hij de Woning verkoopt als ook de woning van Koopster en niet in staat is om de belangen te scheiden. Ter onderbouwing is door Klager naar voren gebracht dat de opdracht tot verkoop van de woning van Koopster tot stand is gekomen, in tegenstelling tot wat de Makelaar beweert, voordat de verkoop van de Woning rond was. De chatgroep voor de verkoop van de woning van de koopster was immers al op 21 september 2021 aangemaakt.

3.4. Verder heeft Klager naar voren gebracht dat hij op 8 november 2021 contact heeft opgenomen met de Makelaar over hoe het zit met de afspraak bij de notaris op 15 november 2021, daar op dit moment – conform de koopovereenkomst – de juridische en feitelijke overdracht van de woning aan Koopster zou plaatsvinden. Op 28 oktober 2021 had het Makelaarskantoor echter al contact gehad met de hypotheekadviseur. Tijdens dit contactmoment was naar voren gekomen dat uitstel van de overdracht noodzakelijk was nu de echtscheiding van de Koopster pas op 12 november 2021 zou worden behandeld bij de rechtbank. Klager stelt gelet hierop dat de Makelaar op 28 oktober 2021 al actie had kunnen ondernemen en dit niet pas had moeten doen op het moment dat Klager om actie vroeg.

3.5. Klager voelde zich vervolgens door de Makelaar onder druk gezet om akkoord te gaan met verdere uitstel van overdracht en een verlenging van het financieringsvoorbehoud doordat de Makelaar in de drie dagen na 8 november 2021 veelvuldig berichten stuurde. Klager heeft naar voren gebracht dat hij van het begin af aan de intentie had om mee te werken aan uitstel van overdracht, maar dat hij wel zijn rechtspositie veilig wilde stellen. Dit betekende voor hem dat hij zeker wilde weten dat Koopster vastzat aan de koopovereenkomst en niet nogmaals een financieringsvoorbehoud kon eisen.

3.6. Vervolgens heeft de Makelaar, blijkens het WhatsApp-gesprek tussen Koopster en de Makelaar, op 10 november 2021 Koopster geadviseerd om gebruik te maken van haar bedenktijd. Vervolgens heeft Koopster op 10 november 2021 een mail gestuurd aan de Makelaar waarin zij aangeeft de bedenktijd van de aankoop van de woning in te roepen en zich terugtrekt. Op 10 november 2021 had Klager vervolgens een mail gestuurd om zijn ongenoegen over het handelen van de Makelaar te uiten. Als reactie hierop had de Makelaar een mail gestuurd waarin hij aangaf dat hij blij zou zijn als een makelaar zoveel moeite neemt om de zaak vlot te trekken. Nu de Makelaar Koopster had aangezet om gebruik te maken van de bedenktijd en de verkoop te ontbinden acht de Klager de opstelling van de Makelaar van geen enkel moreel besef.

3.7. Klager komt gelet op zijn klachten tot het volgende:

- Klager is van oordeel dat de Makelaar als lid van de VBO moet worden geroyeerd;
- de uitspraak van het tuchtcollege dient openbaar te worden gemaakt;

- het tuchtcollege dient de Makelaar te adviseren om aan Klager een schadevergoeding te betalen aangezien hij door de handelswijze van de Makelaar in een slechtere positie is gekomen. Op 15 november 2021 lag er immers geen geldige koopovereenkomst meer voor de verkoop van de Woning, en hij veel tijd en geld heeft moeten investeren in het achterhalen van de waarheid, in het inwinnen van juridisch advies en in het opstellen van de noodzakelijke correspondentie.

3.8. De Makelaar voert verweer waarop hierna voor zover van belang wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. Beklaagde is lid van VBO¹ en VBO is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. De klacht is tijdig ingediend en ziet op de gedragingen van Beklaagde en/of een werknemer, namelijk mevrouw Xxx (makelaar) van het Makelaarskantoor in verband met de verkoop van een onroerende zaak. Dit zijn gedragingen onder de vlag van het Makelaarskantoor dat door het lidmaatschap van Beklaagde als een VBO kantoor mag worden aangemerkt. De (eventuele) gedragingen van werknemers van het Makelaarskantoor vallen hierdoor onder de aan het VBO lidmaatschap verbonden tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid van Beklaagde. Gelet op de begripsbepalingen die deel uitmaken van het tuchtreglement is de klacht ontvankelijk.

4.2. Voorzover Klager beoogt schadevergoeding te ontvangen is de klacht niet ontvankelijk. Daartoe dient Klager zich te wenden tot de gewone rechter.

Verdere beoordeling van de klacht

4.3. Het tuchtcollege stelt vast dat de Makelaar heeft aangegeven dat hij slechts summier verweer kan voeren aangezien hij na de ontbinding van de opdracht op verzoek van Klager alle stukken met betrekking tot de verkoop van de Woning heeft verwijderd.

4.4. Ten aanzien van dit punt overweegt het tuchtcollege het volgende. Op grond van artikel 17, eerste lid, Algemene Verordening Gegevensbescherming (hierna: AVG) had Klager het recht om van de Makelaar te eisen om de persoonsgegevens omtrent de verkoop van de Woning te wissen. Artikel 17, eerste lid, AVG brengt echter niet mee dat na de ontbinding van de overeenkomst van opdracht ook de gegevens gewist mogen worden die van dienst kunnen zijn bij de onderbouwing van bijvoorbeeld een verweer tegen aan een aansprakelijkheidsstelling (ex artikel 17, derde lid, onder e AVG). Het tuchtcollege is van oordeel dat dit temeer geldt in de situatie dat een aansprakelijkheidsstelling dreigt dan wel is gedaan. Met andere woorden, de archiveringsplicht die een makelaar of taxateur heeft staat een algemene vernietiging van data in de weg.

¹ Per 1 januari 2022 is er bij VBO niet meer sprake van een persoonlijk lidmaatschap maar van een kantoorlidmaatschap. In deze zaak richt de klacht zich tegen het Makelaarskantoor onder verwijzing naar gedragingen van de Makelaar. Omdat in het tuchtrecht sprake is van een persoonlijke aansprakelijkheid zal in deze uitspraak – zoals voorheen gebruikelijk – de persoon, in dit geval de Makelaar, als Beklaagde worden aangemerkt.

4.5. Voorts overweegt het tuchtcollege dat de Makelaar aan de hand van zijn eigen geheugen op de klacht had kunnen reageren. Bovendien heeft de Klager de communicatie via WhatsApp met de Makelaar als bijlage gevoegd bij zijn klacht. Langs die weg had de Makelaar zijn geheugen kunnen opfrissen en een onderbouwd verweer kunnen formuleren.

4.6. Het tuchtcollege is gelet op het voorgaande van oordeel dat het feit dat de Makelaar inhoudelijk geen standpunt heeft geformuleerd voor zijn eigen rekening komt.

Onderdeel 1 van de klacht

4.7. Klager heeft naar voren gebracht dat er geen schriftelijke overeenkomst van opdracht is opgesteld en heeft ook aangegeven dat de algemene consumentenvoorwaarden niet aan hem zijn verstrekt. De Makelaar heeft dit niet betwist en het tuchtcollege gaat er dan ook vanuit dat er geen schriftelijke overeenkomst van opdracht is opgesteld en de algemene voorwaarden niet door de Makelaar aan Klager zijn overhandigd.

4.8. Het tuchtcollege overweegt als volgt. Artikel 3, eerste lid, Algemene consumentenvoorwaarden makelaardij bepaalt dat de makelaar de opdracht schriftelijk vast moet leggen. En op grond van artikel 3, vijfde lid, Algemene consumentenvoorwaarden makelaardij moet een makelaar de consumentenvoorwaarden overhandigen aan zijn klant. Dit zijn dwingende voorschriften.

4.9. Nu de Makelaar heeft verzuimd om de overeenkomst van opdracht met Klager schriftelijk vast te leggen en hij niet de Algemene consumentenvoorwaarden makelaardij aan Klager heeft overhandigd is de makelaar tekortgeschoten in zijn functie als makelaar.

4.10. Het tuchtcollege acht dit deel van de klacht dan ook gegrond.

Onderdelen 2 en 3 van de klacht

4.11. Voorts verwijt Klager de Makelaar dat hij niet heeft voldaan aan zijn inspanningsverplichting om de verkoop van de Woning tot stand te brengen, en dat sprake was van belangenverstrengeling nu de Makelaar ook de woning van Koopster verkoopt. Nu deze twee verwijten nauw met elkaar samenhangen zal het tuchtcollege deze samen bespreken.

4.12. Het tuchtcollege begrijpt dat het verwijt dat de Makelaar niet heeft voldaan aan zijn inspanningsverplichting om de verkoop van de Woning tot stand te brengen, is gestoeld op met name het lange tijdsverloop tussen de mondelinge overeenstemming en de vastlegging daarvan in de gebruikelijke schriftelijke koopovereenkomst.

4.13. Een spoedige bevestiging van de mondelinge overeenstemming is inderdaad van groot belang. De mondelinge overeenstemming bindt de partijen immers niet. Die binding is pas definitief na de schriftelijke vastlegging en ondertekening, en daarna nog een ongestoord verloop van de bedenktijd van drie dagen. Een goed makelaar zal dan ook zo spoedig mogelijk na de overeenstemming, doorgaans dezelfde dag, als het moment al niet samenvalt, partijen schriftelijk berichten dat die overeenstemming is bereikt. Hij zal dan ook de relevante afspraken benoemen, dat zijn in elk geval een

aanduiding van het object, de koopsom, de datum van overdracht, en de ontbindende voorwaarden. In hetzelfde document zal de makelaar aangeven dat hij zo spoedig mogelijk de schriftelijke overeenkomst zal op maken. Hij vraagt daartoe de persoonsgegevens van partijen op.

4.14. De Makelaar heeft niet weersproken dat er op 22 september 2021 een mondelinge overeenstemming was bereikt en dat hij heeft nagelaten kort daarna het schriftelijk bericht, zoals onder 4.13 beschreven, aan partijen toe te zenden. Op dit punt is hij dan ook te kort geschoten

4.15. De Makelaar heeft evenmin weersproken dat de schriftelijke overeenkomst pas op 7 november 2021 door Koopster is ondertekend, Hij heeft daar ook geen adequate verklaring voor gegeven. Ook op dit punt is de Makelaar tekortgeschoten.

4.16. Het dossier geeft evenwel de nodige aanwijzingen dat Koopster een belang had om de datum van levering wat uit te stellen. Zij zat immers in een echtscheidingsprocedure en zou de woning pas kunnen afnemen en financieren na definitieve echtscheiding. De aan de Makelaar toe te schrijven vertraging in het verkoopproces lijkt dan ook toe te schrijven aan de omstandigheid dat hij ook voor Koopster is gaan optreden. Dit betreft daarmee de materie van het derde klachtonderdeel dat hierna wordt besproken.

4.17. Allereerst wil het tuchtcollege opmerken dat het verschijnsel dat de verkopend makelaar ook de woning van de koper verkoopt in de praktijk regelmatig voorkomt. Dit is in principe toegestaan, maar in deze situatie moet de makelaar ervoor zorgdragen dat er geen belangenverstremming plaatsvindt en moet de makelaar een open houding hebben. De VBO beroeps- en gedragscode bepaalt hieromtrent het volgende:

Het lid van VBO Makelaar beschermt en bevordert uitsluitend de belangen van zijn opdrachtgever. Hij treedt niet tegelijkertijd op voor twee partijen die met elkaar tot een overeenkomst willen komen...

Een makelaar die ook de woning van de kopende partij verkoopt dient er dus voor te zorgen dat dit niet "tegelijkertijd" gebeurt. Een makelaar dient voorts waakzaam te zijn in de situatie dat hij weet dat als hij een huis aan een bepaald iemand verkoopt dat hij dan de verkoop van de koper zijn huis mag regelen. In deze situatie ligt ook belangenverstremming op de loer. De kopende partij is dan immers een nieuwe potentiële klant. Dit is een van de redenen waarom het van belang is om een schriftelijk overeenkomst van opdracht op te stellen. Als de overeenkomst van opdracht schriftelijk is vastgelegd kan worden nagegaan wanneer iemand opdrachtgever is geworden. Ook wordt hierdoor zekerheid voor de makelaar gecreëerd. De verkoper kan zich immers nog terugtrekken zolang de opdracht van overeenkomst niet is getekend.

4.18. Het tuchtcollege stelt vast dat bovengenoemde toetsing in onderhavige zaak niet mogelijk is, omdat de Makelaar geen gebruik heeft gemaakt van een schriftelijke overeenkomst van opdracht.

4.19. Aan de hand van de overlegde stukken stelt het tuchtcollege vast dat het evident is dat de Makelaar is opgetreden voor de erfgenamen van Klager als ook voor Koopster. Deze partijen wilden samen tot een overeenkomst komen, Koopster wilde immers de Woning van Klager kopen. Het tuchtcollege concludeert dat de Makelaar tegelijkertijd voor zowel Klager als ook voor Koopster werkzaam was. De verkoop van

de Woning was immers nog niet rond, toen hij al bezig was met de verkoop van de woning van Koopster. De Makelaar heeft dit niet weersproken.

4.20. In onderhavige zaak bracht het "tegelijkertijd" verkopen van de woning van Koopster met zich mee dat de Makelaar wist dat de Koopster in scheiding lag en dat zij de Woning pas kon kopen op het moment dat de echtscheiding was uitgesproken. Deze informatie heeft de Makelaar echter niet van begin af aan gedeeld met Klager. Had hij die informatie wel gedeeld dan had Klager wellicht gekozen voor het vergelijkbare bod van de andere gegadigde, indien deze eerder zou kunnen afnemen. Het tuchtcollege is van oordeel dat de Makelaar Klager ervan op de hoogte had moeten stellen dat Koopster de Woning pas kon afnemen op het moment dat de echtscheiding rond was. Dit heeft de Makelaar verzuimd. Door zodanig te handelen heeft de Makelaar de VBO beroeps- en gedragscode geschonden en niet gehandeld zoals een goed en eerlijk makelaar betaamt.

4.21. Het tuchtcollege acht deze onderdelen van de klacht dan ook gegrond.

5. De op te leggen maatregel

5.1. De Makelaar is met betrekking tot de verkoop van de Woning tekortgeschoten als goed makelaar nu hij geen schriftelijke overeenkomst van opdracht heeft opgesteld en de Algemene consumentenvoorwaarden makelaardij niet aan Klager heeft verstrekt. Door zodanig te handelen heeft de Makelaar (vooral) zijn eigen belangen geschaad aangezien de Makelaar hierdoor geen bewijs heeft van welke afspraken zijn gemaakt.

5.2. Verder heeft de Makelaar niet gehandeld zoals een goed en eerlijk makelaar betaamt nu hij "tegelijkertijd" voor zowel Klager als ook voor de Koopster van de Woning handelde en daardoor minstens de schijn wekt dat hij de afronding van de verkoop doelbewust heeft vertraagd.

5.3. Bij de oplegging van een maatregel houdt het tuchtcollege als regel rekening met het nadeel dat de gedraging aan anderen heeft berokkend. In dit geval lijkt de schade voor Klager gering. De woning is uiteindelijk overgedragen aan de Koopster. Weliswaar niet op het door Klager gewenste moment maar het is ook aan Klager toe te rekenen dat hij pas op 8 oktober 2021 opgeeft bij voorkeur op 1 november 2021 te willen leveren. Ten slotte weegt het tuchtcollege mee dat Beklaagde heeft afgezien van zijn courtage.

5.4. Tegen die achtergrond is het door Klager verlangde royement volstrekt buiten de orde. Gelet op de schade die Beklaagde zijn eigen beroepsgroep heeft toegebracht, door op tenminste drie punten niet de eigen regels van zijn beroep in acht te nemen, acht het tuchtcollege na te noemen maatregelen niettemin noodzakelijk en geboden.

5.5. Als in het ongelijk gestelde zal de Makelaar worden veroordeeld in een bijdrage in de kosten van de procedure.

5.6. Een en ander leidt tot de beslissing als hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht op al zijn onderdelen gegrond;
- legt Beklaagde op de voet van het bepaalde in artikel 6.2., onder b en c, van het Reglement de maatregelen op van:

een berisping, en

een boete ter hoogte van € 3.000 te betalen aan de Stichting Tuchtrecht-
spraak Makelaardij Nederland;
- bepaalt met toepassing van artikel 6.6 van het Reglement dat Beklaagde dient te betalen: een bedrag van € 900 als bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak;

Deze beslissing is genomen op 19 april 2022 door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en mr. J.J. Hendrikse en is ondertekend door de plaatsvervangend secretaris en de voorzitter.

mr. K. Muijsert
plv.secretaris

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