

Zaaknummer: 22-095
Datum uitspraak: 3 juni 2022

Uitspraak

in de zaak van:

X.
wonende te Xxx,
Klager,

tegen

Y.
h.o.d.n. Xxx t.h.o.d.n. Xxx,
gevestigd te Xxx,
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar,
gemachtigde: mr. Xxx

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

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

- de klacht van 30 maart 2022, met bijlagen,
- het verweer van 10 mei 2022, met bijlagen.

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 gedaan op de stukken. De schriftelijke uitspraak is bepaald op heden.

1.3. Het tuchtcollege merkt op voorhand het volgende op. Klager heeft op 2 mei 2022 laten weten dat hij de klacht wil intrekken, omdat hij met Beklaagde een schikking is overeengekomen. De klacht was echter op dat moment al aanhangig. Gelet hierop en vanwege de aard van het tuchtrecht kan een klacht niet meer worden ingetrokken. Dit betekent dat het tuchtcollege de klacht zal beoordelen, ook indien Klager zijn klacht niet meer handhaaft of ondersteunt. Het tuchtcollege zal bij zijn beslissing wel rekening houden met het feit dat Klager en Beklaagde hun onderlinge verhouding definitief hebben geregeld.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is als makelaar verbonden aan Xxx en handelt ook onder de naam Xxx. Op 10 november 2021 zijn Klager en de Makelaar, die handelde onder de naam Xxx, een opdracht tot bemiddeling bij verkoop woning overeengekomen. Met deze bemiddelingsovereenkomst gaf Klager de Makelaar de opdracht om zijn woning aan de Xxx xx te Xxx (hierna: de Woning) te verkopen. De Woning was sinds het jaar 2000 in eigendom van Klager.

2.2. De Makelaar had een koper gevonden voor de Woning, en Klager en de koper van de Woning hebben de koopovereenkomst op 22 december 2021 ondertekend. De Woning diende uiterlijk 1 april 2022 te worden opgeleverd. Uit de koopovereenkomst volgt dat de Klager bevoegd was tot verkoop van de Woning.

2.3. Klager is in 2013 in gemeenschap van goederen getrouwd en is vervolgens in 2014 gescheiden. De ex-echtgenote van Klager is hierdoor mede-eigenaar van de Woning geworden en is hierdoor eveneens beschikkingsbevoegd geworden. De laatst bekende woon- en/of verblijfplaats van de ex-echtgenote was Xx te Xxx. Het is Klager niet gelukt om in contact met haar te komen. Nu Klager in gemeenschap van goederen getrouwd is geweest is hij zonder toestemming van zijn ex-echtgenote niet zelfstandig bevoegd tot de verkoop van de Woning.

2.4. Gelet op het in paragraaf 2.3. genoemde kon de Woning niet aan de koper van de Woning geleverd worden en moet Klager een boete van 10% van de koopsom betalen aan de koper.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de Makelaar dat hij in strijd met artikel 4, onder a, van de VBO-bemiddelingsovereenkomst heeft verzuimd om de VBO-vragenlijst "Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak" aan hem te overleggen dan wel met hem te bespreken. In deze vragenlijst dient een opdrachtgever verklaringen af te leggen aangaande de te verkopen woning. Deze informatie heeft een makelaar nodig voor de uitvoering van de opdracht tot bemiddeling. Klager voert aan dat als deze vragenlijst hem bij de opdracht zou zijn voorgelegd de Makelaar had geweten dat hij na de aankoop van de Woning in het jaar 2000 getrouwd en vervolgens gescheiden is geweest. Onder vraag 34a wordt immers "Boedel bij echtscheiding" besproken. De Makelaar had dan ook geweten dat hij niet zelfstandig bevoegd was tot verkoop van de Woning.

3.2. Klager stelt dat de Makelaar door zodanig te handelen niet heeft gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend makelaar betaamt. De Makelaar heeft dan ook zijn zorgplicht als VBO-makelaar ernstig verzaakt, aldus Klager.

3.3. 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 gedragingen van Beklaagde in verband met de verkoop van een onroerende zaak. Dit zijn gedragingen onder de vlag van het makelaarskantoor xxx dat door het lidmaatschap van Beklaagde als een VBO-kantoor mag worden aangemerkt. Gelet op de begripsbepalingen die deel uitmaken van het tuchtreglement is de klacht ontvankelijk.

Verdere beoordeling van de klacht

4.2. Het tuchtcollege begrijpt de klacht als volgt. Klager stelt dat de Makelaar niet als een goed en eerlijk makelaar heeft gehandeld door te verzuimen om Klager de Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak in te laten vullen.

4.3. Het tuchtcollege stelt vast dat de Makelaar heeft erkent dat hij Klager bovengenoemde vragenlijst niet heeft laten invullen. In aanvulling hierop heeft de Makelaar aangevoerd dat hij Klager had gevraagd of er bijzonderheden waren waarmee hij rekening moest houden en dat Klager hierop had geantwoord dat er geen bijzonderheden waren. De Makelaar stelt dat het op de weg van Klager had gelegen om te vermelden dat hij in 2013 was getrouwd en in 2014 was gescheiden. Klager heeft tevens verzuimd dit te vermelden ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst waarin

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.

staat vermeld dat Klager instaat voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendoms-overdracht ten tijde van het passeren van de overeenkomst. Voorts heeft de Makelaar naar voren gebracht dat hij het kadaster heeft geraadpleegd en dat hieruit volgt dat Klager de volledige eigendom over de Woning heeft. De Makelaar stelt dat hij op deze informatie mocht vertrouwen.

4.4. Ten aanzien van het bovenstaande overweegt het tuchtcollege het volgende. Artikel 3, eerste lid, Algemene consumentenvoorwaarden makelaardij bepaalt dat de makelaar de opdracht schriftelijk vast moet leggen. Op grond van artikel 4, onder a, van het standaardcontract "Opdracht tot bemiddeling bij verkoop woning" is de "Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak" onderdeel van de schriftelijke bemiddelingsovereenkomst tot verkoop van een woning. Dit zijn dwingende voorschriften. Een makelaar is op grond van de VBO Beroeps- en gedragscode verplicht om de standaardcontracten die door VBO Makelaar ter beschikking worden gesteld te gebruiken.

4.5. Nu de Makelaar heeft verzuimd om Klager bovengenoemde vragenlijst in te laten vullen is hij tekortgeschoten in zijn functie als makelaar en heeft hij niet gehandeld als een goed en eerlijk makelaar betaamt. De Makelaar heeft immers niet voldaan aan het voorschrift van artikel 3, eerste lid, Algemene consumentenvoorwaarden makelaardij.

4.6. Als de Makelaar deze vragenlijst wel had afgenomen bij Klager dan had hij geweten dat Klager niet zelfstandig beschikkingsbevoegd was om de Woning te verkopen. Het ligt immers in de rede dat Klager de vraag: "Is er sprake van een echtscheiding, nadat het pand destijds is gekocht?" met ja zou hebben beantwoord. De Makelaar was dan gewaarschuwd dat hij er niet zonder meer van uit kon gaan dat zijn opdrachtgever de vrije beschikking over het te verkopen object had. Het feit dat de Makelaar aan Klager heeft gevraagd of er bijzonderheden waren en het feit dat hij het Kadaster heeft gecontroleerd maakt bovengenoemde niet anders.

4.7. Het tuchtcollege acht 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 Klager de "Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak" niet heeft laten invullen dan wel deze vragenlijst met hem heeft doorgenomen. De Makelaar heeft door zodanig te handelen de belangen van Klager geschaad nu Klager in de veronderstelling was dat hij zijn woning kon verkopen terwijl dit niet zo bleek te zijn.

5.2. 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. Klager en de Makelaar hebben immers het geschil al onderling geschikt. Gelet op de schade die de Makelaar zijn eigen beroepsgroep heeft toegebracht door niet de regels van zijn beroep in acht te nemen acht het tuchtcollege na te noemen maatregel niettemin noodzakelijk en geboden.

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

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;
- legt Beklaagde op de voet van het bepaalde in artikel 6.2, onder a, van het Reglement de maatregel op van:
een waarschuwing;
- 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 behandeling van de zaak;

Deze beslissing is genomen op 3 juni 2022 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 en is ondertekend door de plaatsvervangend secretaris en de voorzitter.



mr. K. Muijsert

plv.secretaris



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

voorzitter