

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.**

Beweerdelijk onjuiste informatie aan verzekeraar.

Klager diende eerder een klacht in tegen de makelaar omdat die in strijd met zijn toezegging, klager niet informeerde toen een aanvankelijk te huur aangeboden bedrijfspand te koop kwam. De raad van achttien die klacht in mei 2010 gegrond. Vervolgens vorderde klager schadevergoeding van de makelaar. De beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van de makelaar wees die claim af volgens klager omdat de makelaar zijn verzekeraar onjuist inlichtte over zijn belangstelling om het pand aan te kopen. Het staat volgens de Centrale Raad vast dat de makelaar bij zijn opdrachtgever niet expliciet de naam van klager als belangstellende heeft genoemd. In de brief van de verzekeraar wordt wel gezegd dat de makelaar melding aan de eigenaar maakte van interesse van gegadigden. Daar kan klager onder begrepen zijn. De brief van verzekeraar waar de makelaar vooraf mee instemde, hoeft dus niet onjuist te zijn.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

L. VAN E., wonende te V, appellant/klager,

tegen

J L., aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te V, beklagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Op 21 december 2010 heeft appellant bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM een klacht ingediend tegen beklagde. De klacht is doorgeleid aan de Raad van Toezicht Zwolle. Deze heeft bij beslissing van 1 juni 2011, verzonden op 1 juni 2011, op die klacht beslist. In de beslissing is de klacht ongegrond verklaard. Appellant is bij brief van 21 juli 2011 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 Appellant heeft in zijn beroepschrift van 1 september 2011 de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklagde heeft in zijn verweerschrift van 20 oktober 2011 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 13 december 2011 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - appellant in persoon vergezeld van R. van E;

- beklagde in persoon, bijgestaan door mr. F.P.A. de Keizer.

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 In 2009 had beklagde opdracht om te bemiddelen bij de verhuur van het bedrijfspand gelegen aan de R-weg 2 in V. Appellant heeft zich destijds bij beklagde gemeld en kenbaar gemaakt dat hij belangstelling had voor de aankoop daarvan. Beklagde heeft aan appellant toegezegd dat hij hem zou informeren indien het bedrijfspand te koop zou worden aangeboden.

2.3 In de daaropvolgende periode is appellant op de hoogte gekomen van het feit dat het bedrijfspand te koop werd aangeboden. Beklagde had hem daarover niet geïnformeerd. Appellant heeft vervolgens telefonisch contact met beklagde opgenomen, die heeft meegedeeld dat met betrekking tot het bedrijfspand in beginsel al een koopovereenkomst was gesloten. De opdrachtgever van beklagde heeft tijdens telefonisch overleg met appellant, desgevraagd bevestigd dat een koopovereenkomst tot stand was gekomen.

2.4 Appellant heeft daarna een klacht ingediend tegen beklagde. In zijn beslissing van 26 mei 2010 heeft de Raad van Toezicht overwogen, dat beklagde tegenover appellant onzorgvuldig had gehandeld, door in het licht van de aan appellant gedane toezegging niet direct zelf het initiatief te nemen om deze te informeren over het feit dat het bedrijfspand te koop zou komen, maar in dat overleg met de eigenaar daarvan was besloten om niet met klager, maar met een ander te gaan onderhandelen over de aankoop daarvan. De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard en aan beklagde de straf van berisping en een kostenveroordeling opgelegd.

2.5 Appellant heeft van beklagde vervolgens de betaling van een schadevergoeding gevorderd. Bij brief van 23 september 2010 heeft de beroepsaansprakelijkheidsassuradeur van beklagde betwist dat grond bestond voor de betaling van een vergoeding aan appellant.

3. De klacht

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.

3.2 Appellant verwijt beklagde dat hij zijn verzekeraar, althans diens tussenpersoon, onjuist danwel onvolledig heeft ingelicht en als gevolg daarvan door de verzekeraar ten onrechte is beslist tot afwijzing van iedere aansprakelijkheid van beklagde.

4. Het hoger beroep

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De kern van de klacht betreft het verwijt, dat de makelaar zijn opdrachtgever niet heeft geïnformeerd over de belangstelling van appellant voor de aankoop van het bedrijfspand. Uit ter zitting van de Raad van Toezicht aan beklagde gestelde vragen, is ook naar voren gekomen dat beklagde belang had bij de verkoop daarvan aan een voor hem belangrijke zakelijke relatie.
- 4.3 De verzekeraar van beklagde heeft in haar brief van 23 september 2010 ten onrechte vermeld, dat beklagde zijn opdrachtgever had geïnformeerd over de belangstelling van appellant. Ter zitting van de Raad van Toezicht heeft beklagde desgevraagd verklaard dat hij, voorafgaande aan de verzending van deze brief, kennis had genomen van de inhoud daarvan en hij daarmee volledig had ingestemd. Van deze mededeling is geen melding gemaakt in de beslissing van de Raad van Toezicht. Het ontbreken van een juist verslag van het verhandelde ter zitting van de Raad van Toezicht, levert een zelfstandige grond op voor het instellen van hoger beroep.
- 4.4 Beklagde heeft willens en wetens aan zijn verzekeraar een verkeerde voorstelling van zaken gegeven en hij heeft daarmee in strijd met Regel 1 van de Erecode gehandeld.

5. Het verweer

- 5.1 Klager heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 In hoger beroep komt de vraag aan de orde of beklagde haar verzekeraar onjuist heeft geïnformeerd en daardoor de Erecode zou zijn geschonden. Uit de op 26 mei 2010 gewezen beslissing van de Raad van Toezicht Zwolle volgt, dat deze tot het oordeel is gekomen dat beklagde zijn opdrachtgever heeft geadviseerd om met zijn buurman over de aankoop van het bedrijfspand te onderhandelen, in plaats van met appellant. De Raad van Toezicht heeft daarom in zijn beslissing van 1 juni 2011 kunnen oordelen, dat de inhoud van de brief van 23 september 2010 van de verzekeraar daarmee in lijn was, en beklagde zijn verzekeraar niet onjuist had geïnformeerd.
- 5.3 Geen betekenis komt toe aan het feit dat beklagde heeft meegedeeld dat zijn verzekeraar zijn mededeling aan deze in de brief anders heeft geformuleerd dan door hem is overgebracht, terwijl beklagde ook heeft gesteld dat de brief van 23 september 2010 door hem voorafgaande aan de verzending is gelezen en de inhoud daarvan zijn instemming had. Het feit dat een mondelinge mededeling schriftelijk wordt samengevat in andere bewoordingen maakt niet dat de essentie van die mededeling is gewijzigd.
- 5.4 Appellant gaat er ten onrechte aan voorbij dat de Raad van Toezicht heeft overwogen, dat de verzekeraar bij het afwijzen van de aansprakelijkheid van beklagde niet alleen is afgegaan op de mondelinge mededelingen van beklagde als weergegeven door diens verzekeraar, maar ook kennis heeft genomen van relevante stukken, waaronder de beslissing van 26 mei 2010 van de Raad van Toezicht.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 De klacht ligt in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Blijkens de slotpassage uit het beroepschrift en de ter zitting gegeven toelichting, verwijt appellant beklagde dat deze zijn verzekeraar onjuist zou hebben geïnformeerd waardoor appellant schade heeft geleden.
- 6.3 In de procedure die heeft geleid tot de beslissing van 26 mei 2010 van de Raad van Toezicht Zwolle, heeft appellant zich beklagd over het feit dat beklagde zijn toezegging om appellant te informeren op het moment waarop het bedrijfspand te koop zou worden aangeboden, niet is nagekomen. De Raad van Toezicht heeft beslist dat, gegeven de toezegging die beklagde aan appellant had gedaan, beklagde onzorgvuldig heeft gehandeld door appellant niet direct op eigen initiatief te benaderen en hem te informeren dat het object weliswaar te koop zou komen, maar dat in overleg met de eigenaar was besloten niet met klager, doch met een andere gegadigde te onderhandelen over de aankoop daarvan. In deze overweging ligt besloten dat de Raad van Toezicht op basis van de in die procedure verstrekte informatie ervan uit is gegaan dat beklagde aan zijn opdrachtgever de naam van appellant heeft genoemd, maar de opdrachtgever heeft beslist om met een andere gegadigde de onderhandelingen te openen.
- 6.4 In deze procedure is niet komen vast te staan dat beklagde aan zijn opdrachtgever geen melding heeft gemaakt van andere gegadigden. Wel staat, blijkens de verklaring van beklagde vast, dat hij niet de naam van Van E heeft genoemd. De brief van de verzekeraar van 23 september 2010 lijkt daar wel vanuit te gaan. Immers zij geeft aan dat beklagde zijn opdrachtgever van de interesse van “uw cliënt” op de hoogte heeft gebracht. Met deze formulering heeft beklagde ingestemd. Hij heeft deze brief immers voorafgaande aan de verzending gelezen en aan de inhoud zijn akkoord gegeven. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de tekst weliswaar voor tweeërlei uitleg vatbaar is, maar ook zo kan worden gelezen dat daarmee bedoeld is dat de belangstelling van andere gegadigden, waaronder ook klager dient te worden begrepen, onder de aandacht van de opdrachtgever is gebracht. In ieder geval kan de Centrale Raad van Toezicht in het kader van deze tuchtrechtelijke procedure niet tot de conclusie komen dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld.
- 6.5 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Bekrachtigt de beslissing van 1 juni 2011 van de Raad van Toezicht Zwolle.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, W. van Haselen, R. Wijmenga en mr. J.A. van den Berg, secretaris, en ondertekend op 21 maart 2012.