

## **RAAD VAN TOEZICHT HILVERSUM**

### **Onbereikbaarheid makelaar. Onjuist gedrag: huurpenningen en waarborgsom niet naar eigenaar doorgestort.**

*Een makelaar verkoopt het hem privé in eigendom toebehorende appartement aan klaagster. Hij spreekt met deze af dat hij na de eigendomsoverdracht het appartement opnieuw zal verhuren. Dit gebeurt, maar de makelaar draagt noch de door huurder gestorte waarborgsom noch de door hem ontvangen huurpenningen aan de nieuwe eigenaresse (klaagster) af en houdt zich voor deze onbereikbaar. De makelaar kan geen goede verklaring voor zijn optreden geven. Klacht gegrond*

## **UITSpraak**

op de klacht van:

mevrouw **R. N.**, wonende te S, hierna te noemen: klaagster

tegen

de heer **L. D.**, makelaar in onroerende zaken en **D MAKELAARDIJ**, kantoorhoudende te Bussum, hierna gezamenlijk te noemen beklaagde

Zitting: 18 oktober 2012

De Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM.

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van klaagster van 10 april 2012 met bijlagen;
- de e-mail van beklagde aan de NVM van 12 juni 2012;
- de e-mail van klaagster van 10 juli 2012 met bijlage;
- de e-mail van klaagster van 10 augustus 2012 met bijlagen;
- het verweerschrift van beklagde van 9 september 2012 met bijlage;
- het verweerschrift van beklagde van met bijlagen;
- de e-mail van klaagster van 16 oktober 2012 met bijlage.

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op donderdag 18 oktober 2012 om 11.15

uur 's morgens;

- klaagster
- en
- beklaagde

### OVERWEEGT:

#### Ten aanzien van de feiten

1. Beklaagde was eigenaar van een appartement, dat hij tijdelijk via zijn makelaardij verhuurde.
2. Klaagster en beklaagde hebben op 24 november 2011 een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot dit appartement.
3. Beklaagde heeft als makelaar met klaagster afgesproken dat hij o.a. kosteloos de woning opnieuw zou verhuren, een nieuw contract zou opstellen tussen huurder en verhuurder en ook het aanspreekpunt voor die huurder zou blijven.
4. Beklaagde heeft de woning met ingang van 21 december 2011 voor een periode van 6 maanden verhuurd. In het huurcontract wordt melding gemaakt van het feit dat het gehuurde op een nader te noemen datum op een andere naam wordt overgeschreven en dat de nieuwe eigenaar het huurcontract zal voortzetten en respecteren.
5. De notariële overdracht van het appartement heeft op 9 februari 2012 plaats gevonden.
6. Na de overdracht is de huurder de huur aan beklaagde blijven betalen. Beklaagde heeft de na 9 februari 2012 aan klaagster toekomende en door hem ontvangen huur niet naar de rekening van klaagster overgemaakt ondanks een schriftelijk verzoek van 28 maart 2012.
7. Beklaagde heeft evenmin de door de huurder betaalde waarborgsom naar de rekening van klaagster doorbetaald.
8. Beklaagde heeft geen nieuwe huurovereenkomst opgesteld.

#### Ten aanzien van de klacht

9. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
10. Klaagster verwijt beklaagde dat hij na de overdracht van de woning niets meer van zich heeft laten horen en ondanks talloze pogingen op geen enkele wijze met beklaagde in contact heeft kunnen komen.
11. Klaagster verwijt beklaagde tevens dat hij in gebreke is gebleven de haar toekomende huuropbrengst naar haar rekening over te boeken, ook na haar aangetekende brief van 28 maart 2012.

12. Klaagster verwijt beklagde tenslotte dat hij heeft nagelaten een nieuwe huurovereenkomst op te stellen en de woning (tijdig) van Funda te verwijderen.
13. Klaagster stelt de door beklagde overgelegde e-mail van 11 februari 2012 en brief van 2 april 2012 nooit te hebben ontvangen.
14. Klaagster ontkent dat het transport is uitgesteld op haar verzoek. Kort voor het beoogde transport bleek dat de stukken niet compleet waren, hetgeen niet aan klaagster te wijten was. Daarop heeft de notaris het transport uitgesteld.

#### Ten aanzien van het verweer

15. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
16. Beklaagde erkent dat hij door privé omstandigheden na de overdracht moeilijk of niet te bereiken is geweest.
17. Beklaagde stelt dat het transport van de woning op verzoek van klaagster is uitgesteld van 1 naar 9 februari 2012, ten gevolge waarvan hij extra kosten heeft gemaakt. Beklaagde wil die extra kosten verrekenen met de door hem ten behoeve van klaagster ontvangen huur.
18. Beklaagde erkent dat hij heeft verzuimd een nieuwe huurovereenkomst te hebben opgemaakt.
19. Beklaagde heeft de woning niet afgemeld omdat de huurder voor een periode van 6 maanden zou huren en om een eventuele huurder voor de periode na afloop van de huurovereenkomst te kunnen interesseren. Uiteindelijk heeft beklagde de woning op verzoek van klaagster afgemeld.

#### Ten aanzien van het recht

20. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklagde volgens eigen opgave en volgens opgave door het secretariaat van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te Nieuwegein - hierna ook te noemen de NVM – lid/aangesloten makelaar is van/bij deze vereniging.
21. Beklaagde heeft geen duidelijke verklaring kunnen geven voor het feit dat hij na het transport gedurende een aantal maanden moeilijk of niet te bereiken is geweest voor klaagster.
22. Beklaagde heeft ook de door hem aangevoerde reden, waarom hij de aan klaagster toekomende huur niet aan haar heeft afgedragen, niet kunnen aantonen. Beklaagde heeft zelf ter zitting aangegeven dat hij als voorzitter van de VvE de stukken van de

VvE pas laat van de secretaris heeft ontvangen en dat daarom de taxatie waarschijnlijk later c.q. te laat voor het oorspronkelijke transport is uitgevoerd.

23. Voorts kan beklaagde geen (goede) verklaring geven voor het feit dat hij pas bij brief van 2 april 2012 (voor zover hij deze brief daadwerkelijk verstuurd heeft, nu de ontvangst daarvan door klaagster ontkend wordt) heeft aangegeven dat hij van mening is dat de kosten door de latere overdracht voor rekening van klaagster zouden moeten komen.
24. Overigens kan beklaagde ook geen verklaring geven voor het feit dat de brief is gericht aan het adres van de verhuurde woning. Daar woonde klaagster immers niet, maar de huurder.
25. Zelfs als beklaagde deze kosten terecht bij klaagster in rekening zou brengen had het op de weg van beklaagde gelegen het volgens hem per saldo aan klaagster toekomende bedrag alvast naar de rekening van klaagster over te maken, hetgeen hij niet gedaan heeft.
26. Dat beklaagde tot enkele weken voor de zitting de voorschotnota's voor de energiekosten is blijven ontvangen doet hier niets aan af. Beklaagde had die nota's kunnen verrekenen en/of er zelf voor kunnen zorgen dat die nota's op naam van klaagster waren gekomen.
27. Tenslotte erkent beklaagde dat hij verzuimd heeft een nieuwe huurovereenkomst op te stellen.
28. De Raad komt tot het oordeel dat de verwijten van klaagster terecht zijn en dat beklaagde aldus klachtwaardig heeft gehandeld.

#### BESLISSENDE:

Beklaagde heeft zich naar het oordeel van de Raad schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met de statuten van de N.V.M. en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen of in strijd zijn met de eer van die stand;

Gelet op de toepasselijke artikelen van het reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart de klacht als hiervoor omschreven voor:

#### GEGROND

en legt aan beklaagde de straf op van:

#### WAARSCHUWING

met bepaling dat beklaagde aan de NVM zal voldoen een bedrag van € 2.500,-- (vijfentwintighonderd euro) als bijdrage in de op de behandeling van de zaak vallende kosten door overmaking van dit bedrag binnen 30 dagen na verzending van deze uitspraak naar de bankrekening van de NVM te Nieuwegein met nummer 68.72.12.588.

Aldus gewezen ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM 't Gooi door:

Mr J.B.A.M. Groenendaal, voorzitter,

Drs. E. Nienaber en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: 27 november 2012