



Ontvankelijkheid. Verjaring. Gebruiksoppervlakte. Meetinstructie. Medelings- en onderzoeksplicht. Sleutelverklaring. Wraking.

Klaagster heeft een appartement gekocht waarbij beklaagde als haar makelaar optrad. Ruim 2 jaar na de aankoop heeft klaagster de verkoper gedagvaard en (gedeeltelijke) ontbinding van de koopovereenkomst alsmede een schadevergoeding gevorderd. Dit i.v.m. het feit dat geen dakterras kon worden gerealiseerd terwijl dat klaagster wel verzekerd was. Klaagster verwijt beklaagde dat hij ruim twee jaar na de transactie zijn courtagevordering aan de verkoper heeft gecedeerd waarna de verkoper voor de rechtbank betaling van de courtagenota heeft gevorderd. Volgens klaagster had zij destijds met beklaagde afgesproken dat haar, i.v.m. tekortkomingen van beklaagde, geen courtage in rekening zou worden gebracht. Klaagster stelt ook nooit een factuur te hebben ontvangen. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij het appartement destijds niet volgens de Meetinstructie heeft opgemeten, dat er sprake was van belangenverstrengeling en beklaagde ook de belangen van de verkoper diende en dat beklaagde klaagster niet heeft weerhouden van het tekenen van de, voor haar ongunstige, sleutelverklaring.

De Raad acht klaagster ontvankelijk in haar klacht. Klaagster heeft in juni 2016 kennis genomen van het voornemen van beklaagde om de courtagevordering te cederen en heeft vervolgens binnen redelijke termijn, na 3 maanden, de klacht ingediend. De Raad acht de cessie van de courtagenota in dit geval klachtwaardig. Klaagster hoefde er, zonder nadere aankondiging van beklaagde, geen rekening mee te houden dat zij ruim 2 jaar na de transactie alsnog met de courtagenota zou worden geconfronteerd. Dat beklaagde m.b.t. de opmeting van het appartement klachtwaardig heeft gehandeld is niet komen vast te staan. Het appartement was bouwkundig nog niet gereed en de gebruiksoppervlakte kon nog niet definitief worden vastgesteld. Partijen hebben daarom een regeling over de gebruiksoppervlakte getroffen en de Raad acht die regeling begrijpelijk, redelijk en billijk. Dat sprake was van belangenverstrengeling is niet gebleken. De Raad acht het wel tuchtrechtelijk laakbaar dat beklaagde klaagster niet op de afwijkende bepalingen in de sleutelverklaring heeft gewezen. Tenslotte wordt klaagsters verzoek tot wraking van de Voorzitter afgewezen. Dat de Voorzitter geen onpartijdig oordeel zou kunnen geven is niet gebleken.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 21 september 2016 van mevrouw P., wonende te A., hierna te noemen “klaagster”. De klacht is namens haar ingediend door mevrouw mr. B., advocaat te H., en gericht tegen de heer M., hierna te noemen “beklaagde”, makelaar tevens aangeslotene bij de Vereniging, werkzaam bij de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor], lid van de Vereniging.



Op de klacht heeft de gemachtigde van beklaagde, mr. X, advocaat te A., geantwoord bij brief van 24 oktober 2016. Hierop heeft de gemachtigde van klagster, tezamen met haar kantoorgenoot mr. G., een repliek verzonden bij brief van 16 november 2016, waarop de gemachtigde van beklaagde heeft gedupliceerd bij brief van 6 december 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 15 februari 2017. Klagster is in persoon verschenen, vergezeld door haar gemachtigden. Beklaagde is eveneens verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde, en door de heer Y, kantoorgenoot van beklaagde.

DE FEITEN

Op 21 juni 2013 heeft klagster het appartement aan de [adres] gekocht, hierna te noemen het appartement. Beklaagde heeft hierbij opgetreden als kopend makelaar in opdracht van klagster. De koopsom was € 679.000,=.

In de koopovereenkomst was opgenomen dat het appartementsrecht zou ontstaan na de gelijktijdig met de levering te verrichten splitsing van het pand waarin zich het appartement bevindt. De levering zou plaatsvinden op 1 november 2013 of zoveel eerder als nader overeen te komen.

In de koopovereenkomst was verder opgenomen:

“Verkoper zal zorgdragen voor een NEN-normering (156 m² aanneme), zulks voor kosten Verkoper.”

Voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst heeft klagster onder meer per SMS aan beklaagde gevraagd wat werd bedoeld met laatstgenoemde passage. Hierop heeft beklaagde aan klagster per SMS geantwoord:

“I put in the contract that he sells for 156 m². If its not, he has a problem.”

In de koopovereenkomst was eveneens opgenomen (dat):

“de eigenaar van het Verkochte gerechtigd zal zijn tot de aanleg van een dakterras”,

“Verkoper verklaart dat de dakbalklaag op stijfheid is gecontroleerd en dat deze stijfheid voldoende is voor het dragen van een dakterras.”



Op 30 augustus 2013 hebben klagster en verkoper een sleutelverklaring ondertekend waarin onder meer is bepaald dat de balklaag van de dakconstructie volgens opgave van de architect stijf genoeg is voor de aanleg van een dakterras, en in het geval dat dat niet zo blijkt te zijn dat dan de daarmee gepaard gaande extra-kosten voor rekening van de verkoper komen.

Op 2 september 2013 is klagster naar het appartement verhuisd.

De geplande levering op 1 november 2013 heeft geen doorgang gevonden, waarop de verkoper op 7 november 2013 klagster in gebreke heeft gesteld. Klagster heeft de verkoper op 12 november 2013 in gebreke gesteld wegens tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen door de verkoper.

Op 15 november 2013 hebben klagster en de verkoper een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin onder meer is opgenomen dat die overeenkomst werd gesloten ter finale beslechting van diverse geschilpunten met betrekking tot de uitvoering van de koopovereenkomst.

Op 20 november 2013 heeft de levering van het appartement plaatsgevonden. Tevens is op die datum de akte van splitsing in appartementsrechten verleden.

Op 21 november 2013 heeft beklagde zijn courtagenota aan de notaris doen toekomen met het verzoek die in de nota van afrekening op te nemen, ten laste van koper. Op dezelfde datum heeft de notaris beklagde laten weten hieraan niet te kunnen voldoen. De notaris heeft beklagde voorgesteld dat hij de nota direct aan klagster zendt.

Op 26 februari 2016 heeft klagster de verkoper van het appartement gedagvaard voor de Rechtbank Amsterdam en gevorderd de koopovereenkomst (al dan niet gedeeltelijk) te ontbinden en de verkoper te veroordelen tot betaling van schadevergoeding aan klagster. Klagster heeft aan haar vordering ten grondslag gelegd dat –samengevat- beklagde te kort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen en dat zij daardoor extra-kosten heeft moeten maken om het dak alsnog geschikt te maken voor de aanleg van een dakterras.

Op 29 maart 2016 heeft beklagde aan de verkoper van het appartement laten weten dat hij de courtagenota aan hem cedeert. Op 29 juni 2016 heeft de verkoper in de procedure voor de rechtbank het courtagbedrag reconventioneel gevorderd van klagster.

Op 30 november 2016 heeft de rechtbank eindvonnis gewezen waarbij de vordering van klagster is afgewezen op grond van het feit dat, kort gezegd, in de vaststellingsovereenkomst partijen over en weer finale kwijting hebben verleend. Ook de



reconventionele vordering van de verkoper werd afgewezen, waaraan de rechtbank ten grondslag heeft gelegd dat aan de cessie van de vordering van beklagde juridische gebreken kleven en deze derhalve niet rechtsgeeldig tot stand is gekomen.

DE KLACHT

Kort samengevat en voor zover van belang heeft klaagster naar voren gebracht dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt om de volgende redenen:

1. Beklaagde heeft het vertrouwen van klaagster geschonden door zijn (overigens onterechte) courtagenota na drie jaar aan de verkoper te cederen die daarvan vervolgens tot gerechtelijke invordering is overgegaan.
2. Beklaagde heeft onzorgvuldig gehandeld door als kopend makelaar na te laten om voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst het appartement volgens de Meetinstructie op te (doen) meten.
3. Beklaagde heeft zicht schuldig gemaakt aan belangenverstremgeling door niet aan klaagster te melden dat hij (nauw) samenwerkte met de verkoper, althans dat hij de verkoper kende.
4. Beklaagde heeft onzorgvuldig gehandeld door als verkopend makelaar niet de ondertekening te ontraden van de sleutelverklaring.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE HOEDANIGHEID VAN BEKLAAGDE

De klacht is ingediend tegen de heer Y, werkzaam bij genoemde makelaardij-onderneming. Dit is verklaarbaar doordat feitelijk klaagster uitsluitend met Y van doen heeft gehad. Y is evenwel geen makelaar-aangeslotene bij de Vereniging. Uit artikel 79 van de Statuten van de Vereniging volgt dat het tuchtrecht zich uitsluitend uitstrekt over zowel de leden als de aangeslotenen bij de Vereniging. Nu de klacht niet specifiek tegen een makelaar-aangeslotene noch een lid zijnde een makelaardij-onderneming is gericht, is de Raad op grond van het bepaalde van artikel 15 lid 4 van het Reglement Tuchtrechtspraak bevoegd te bepalen wie als beklagde moet worden aangemerkt. De Raad wijst in het onderhavige geval de makelaar-aangeslotene M. als beklagde aan. Hieraan legt de Raad het disciplinaire karakter van het tuchtrecht ten grondslag, alsmede de handhaafbaarheid daarvan.

HET WRAKINGSVERZOEK TER ZITTING



Direct na het uitroepen van de zaak heeft de Voorzitter van de Raad laten weten dat zij zich er niet van bewust was dat zij beklagde kent. Zowel de Voorzitter als beklagde hebben kenbaar gemaakt hierin geen beletsel te zien om de behandeling door te zetten. Klaagster heeft verzocht om wraking van de Voorzitter. Op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak dienen de overige leden van de Raad in eerste en enige instantie op het verzoek van klaagster te beslissen. Na schorsing hebben de leden van de Raad het wrakingsverzoek afgewezen. Hierna is de mondelinge behandeling van de klacht hervat. In de deze uitspraak wordt schriftelijk op het wrakingsverzoek beslist.

DE ONTVANKELIJKHEID

Beklaagde heeft aangevoerd dat het indienen van een klacht binnen bekwame tijd dient te geschieden. Beklaagde heeft daartoe aangevoerd dat de voor de onderhavige klacht relevante feiten zich hebben afgespeeld in juni 2013 en dat klaagster eerst thans, na meer dan drie jaar, een klacht tegen beklagde heeft ingediend. Primair heeft beklagde aangevoerd dat klaagster niet ontvankelijk is in de klacht en subsidiair heeft beklagde aangevoerd dat met dit tijdsverloop rekening moet worden gehouden bij het opleggen van een eventuele tuchtrechtelijke maatregel.

Klaagster heeft hiertegenover gesteld dat haar toenmalige advocaat reeds op 3 oktober 2013 beklagde in gebreke heeft gesteld, zodat klaagster tijdig heeft geklaagd. Klaagster heeft echter eerst op 29 juni 2016 de courtagenota van beklagde gezien, te weten in de procedure met de verkoper. Bovendien geldt in het tuchtrecht van de Vereniging een verjaringstermijn van vijf jaar, zo heeft klaagster gesteld.

De Raad overweegt als volgt:

Ingevolge artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan een ieder die van mening is dat een NVM-makelaar zich tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen tegen deze makelaar een klacht indienen. Het Reglement Tuchtrechtspraak kent geen termijn voor de indiening van een klacht. Dat neemt niet weg dat het beginsel van de rechtszekerheid verlangt dat een klacht binnen een redelijke termijn wordt ingediend. Klaagster heeft in juni 2016 kennis genomen van de bedoeling van beklagde om de courtagenota aan de verkoper van klaagster te cederen. De klacht bij de Vereniging dateert van september 2016, ongeveer drie maanden later. Gelet op het voorgaande oordeelt de Raad dat klaagster binnen een redelijke termijn heeft geklaagd en dat de klacht niet als verjaard kan worden beschouwd.

Klaagster is dus in haar klacht **ontvankelijk**.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:



Ter onderbouwing van haar klacht heeft klaagster naar voren gebracht dat beklaagde, nadat hij bijna drie jaar had stilgezeten, ten onrechte heeft geprobeerd zijn vermeende vordering op klaagster te cederen aan de verkoper. De factuur van beklaagde als door de verkoper in de gerechtelijke procedure overgelegd, was compleet nieuw voor klaagster. Beklaagde had nimmer een factuur aan klaagster verstuurd, althans klaagster heeft nimmer een factuur van beklaagde ontvangen. Klaagster is ook nooit in gebreke gesteld of gesommeerd, niet door beklaagde en evenmin door de verkoper. Ingebrekestelingen of sommaties zijn in de gerechtelijke procedure niet overgelegd. Klaagster heeft verder naar voren gebracht dat beklaagde telefonisch aan klaagster te kennen had gegeven dat hij jegens haar was tekortgeschoten ten aanzien van de metrage en dat hij daarom klaagster geen rekening zou sturen voor de door hem verrichte diensten. Aangezien klaagster ook nooit een rekening van beklaagde had ontvangen, was daarmee voor klaagster de kous af. Door via een omweg alsnog te proberen de factuur te innen, heeft beklaagde gehandeld in strijd met de Erecode en heeft hij het vertrouwen in de stand van de makelaars ondermijnd. Daarbij komt dat zij in de gerechtelijke procedure met de verkoper te maken kreeg in plaats van met klager en daardoor in haar rechtsbescherming tegen die vordering werd aangetast, aldus klaagster.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat hij de courtagenota heeft opgemaakt en - naar beklaagde stelt als te doen gebruikelijk - per adres van de transportnotaris aan klaagster heeft verzonden. Beklaagde bestrijdt dat klaagster de nota niet zou hebben ontvangen nu vaststaat dat klaagster de nota via de notaris heeft ontvangen. Beklaagde bestrijdt dat hij klaagster zou hebben toegezegd dat hij haar geen kosten in rekening zou brengen. Dit blijkt reeds uit het feit dat beklaagde de nota heeft verzonden aan de notaris. Het feit dat beklaagde geen actief incassobeleid heeft gevoerd, verandert aan de betalingsverplichting van klaagster niets. Ter zitting heeft beklaagde naar voren gebracht dat hij de courtagenota weliswaar op een emotioneel moment aan de verkoper heeft gecedeerd, maar hij bestrijdt dat de cessie in strijd is met de Erecode. Beklaagde bestrijdt dat klaagster in een nadeliger positie zou zijn terechtgekomen door de cessie. Ook ten aanzien van de cessionaris heeft klaagster de mogelijkheden zich te verweren als in het geval waarin beklaagde tot invordering was overgegaan. Afsluitend heeft beklaagde ter zitting laten weten dat hij vooralsnog onverkort aanspraak maakt op betaling van de courtagenota.

De Raad overweegt als volgt:

In de eerste plaats overweegt de Raad dat binnen de Vereniging geen regel bestaat die een makelaar verbiedt zijn courtagenota aan een derde te cederen. De cessie die beklaagde kennelijk voor ogen stond kan derhalve op zich niet tot klachtwaardigheid leiden.

In het onderhavige geval is de (voorgenomen) cessie evenwel geschied aan de verkoper van de opdrachtgeefster van beklaagde. Deze verkoper was op dat moment in een



gerechtelijke procedure met klaagster verwickeld. De Raad is van oordeel dat klaagster, gelet op het feit dat de courtagenota niet in de nota van afrekening van de notaris was opgenomen, zonder nadere aankondiging van beklaagde er geen rekening mee heeft hoeven houden dat zij alsnog met de betaling van de courtagenota zou worden geconfronteerd. De Raad wijst er verder op dat inmiddels ruim twee jaar na de transactie waarop de courtage zag was verstreken, zonder dat aan klaagster enige betalingsherinnering was verzonden.

Met deze handelwijze heeft beklaagde het vertrouwen in de stand der makelaardij ondermijnd dan wel gehandeld in strijd met de eer van die stand. Het feit dat de voorgenomen cessie “op een emotioneel moment” is geschied, verhindert of de vermindert de laakbaarheid niet.

Dit klachtonderdeel is derhalve **gegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klaagster is van mening dat beklaagde niet de zorgvuldigheid in acht heeft genomen die van een redelijk handelend makelaar mag worden verlangd. Beklaagde had klaagster moeten adviseren een meting van het appartement volgens de Meetinstructie te laten uitvoeren, en niet de ongunstige clause over de metrage in de koopovereenkomst te ondertekenen. Ter adstructie heeft klaagster naar voren gebracht dat door de verkoper voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst was medegedeeld dat de oppervlakte van het appartement 156 m² bedroeg. Aangezien dit een aanname was, zou er nog een meting worden verricht in opdracht van de verkoper. Bij een afwijking van meer dan 5% zouden partijen over de koopprijs heronderhandelen, zo luidde de clause die de verkoper had opgesteld en die was opgenomen in de concept-koopovereenkomst. Klaagster heeft expliciet in haar e-mail van 20 juni 2013 aan beklaagde laten weten dat het haar niet duidelijk was wat er met deze passage werd bedoeld. Daarop heeft beklaagde nog voor het tekenen van de akte aan klaagster laten weten dat deze clause geen probleem zou zijn. Meer specifiek liet beklaagde aan klaagster weten dat de verkoper een probleem zou hebben als de oppervlakte niet 156 m² zou bedragen. Toen door de verkoper het meetrapport werd opgemaakt, kort na het tekenen van de koopovereenkomst, werd een oppervlakte van 147,49 m² bepaald. Klaagster wilde daarop tot de heronderhandeling over de koopprijs komen. Zij was immers van mening dat zij door het ontbreken van 8,51 m² een bedrag van € 37.040,28 te veel had betaald. Hierop heeft de verkoper laten weten dat de oppervlakte van het appartement 152,32 m² bedroeg omdat - ook naar de mening van klaagster ten onrechte - de overige inpandige ruimte meetelde. Op grond hiervan kwam de verkoper tot de conclusie dat de afwijking minder dan 5% bedroeg waardoor geen herziening van de koopprijs aan de orde kon zijn. Weliswaar hebben de verkoper en klaagster uiteindelijk een minnelijke regeling tot stand gebracht waarbij ten aanzien van de afwijkende metrage een bedrag van € 14.000,- in mindering op de koopprijs kwam, maar dat laat de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid van beklaagde onverlet, aldus klaagster. Dat



beklaagde een steek heeft laten vallen wordt door hem met zijn e-mail van 26 juni 2013 aan de verkoper in wezen erkend, zo heeft klaagster nog aangevuld.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd dat dit klachtonderdeel geen recht doet aan de feiten. Beklaagde wilde het appartement kopen terwijl ten tijde van de onderhandelingen het appartement nog niet verkoopklaar was, zodat de verkoper nog niet over een meetrapport kon beschikken. Na overleg zijn partijen overeengekomen dat na ondertekening van de koopovereenkomst in opdracht en voor rekening van de verkoper een meting op grond van de Meetinstructie zou worden opgemaakt en dat bij een afwijking van meer dan 5% van de door partijen gehanteerde aannahme van 156 m² een verrekening zou plaatsvinden. Een en ander is tussen klaagster en beklaagde expliciet aan de orde geweest voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst. Beklaagde wijst erop dat de verkoper, vanwege het feit dat het meetrapport langer op zich liet wachten dan wenselijk, heeft ingestemd met verlenging van de drie-dagen-bedenktijd zodat klaagster de koop had kunnen ontbinden als het meetresultaat haar niet beviel. Toen uit het meetrapport bleek dat de oppervlakte 3,7 m² afweek van de overeengekomen oppervlakte, heeft klaagster de juistheid van het meetrapport in twijfel getrokken. Beklaagde bestrijdt dat hij met een e-mail van 26 juni 2013 zou hebben erkend dat zijn handelwijze onjuist zou zijn geweest. Die mededeling aan de verkoper dat een meting vooraf beter zou zijn geweest was een poging de verkoper tot coulance te manen, maar kan niet als een erkenning worden gezien van het eventuele falen van beklaagde als makelaar. Klaagster heeft willens en wetens een woning gekocht die ten tijde van de aankoop nog niet verkoopklaar was en waarvan de verkoper niet beschikte over een meetrapport. Hiervoor is een contractuele oplossing gevonden waardoor klaagster niet in haar belangen werd geschaad. Uiteindelijk is door middel van een vaststellingsovereenkomst het probleem met de metrage tussen die partijen opgelost. Wellicht dat beklaagde in zijn communicatie met klaagster te kortaf is geweest, zo heeft beklaagde ter zitting laten weten. Maar daaruit is niet voortgevloeid dat beklaagde klachtwaardig zou hebben gehandeld, zo heeft beklaagde zijn verweer afgesloten.

De Raad overweegt als volgt:

De NVM heeft op 18 maart 2010 besloten haar leden te verplichten de oppervlakte van een woning te berekenen aan de hand van de voorschriften die zijn opgenomen in de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580". In de eerste plaats overweegt de Raad dat de verplichting te meten volgens de Meetinstructie niet met zich brengt dat onder alle omstandigheden een meting dient plaats te vinden. Tussen partijen is niet in geschil dat in het onderhavige geval het appartement bouwkundig nog niet was gereed gekomen en derhalve de gebruiksoppervlakte nog niet definitief kon worden vastgesteld. Tegen deze achtergrond acht de Raad het voor de hand liggen dat partijen in de koopovereenkomst een regeling over de gebruiksoppervlakte hebben getroffen. Ook de regeling zelf acht de Raad op zich begrijpelijk, redelijk en billijk. Het feit dat na de meting, naar aanleiding van de uitkomst daarvan, tussen verkoper en klaagster een geschil is gerezen, maakt dat niet anders.



Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3:

Terwijl beklaagde enkel en alleen de belangen van klaagster behoort te dienen, werkte beklaagde ook nauw samen met de verkoper, zo is klaagster gebleken. Eén van de bestuurders van de verkoper trad ook regelmatig voor beklaagde op als advocaat in huur- en verhuurkwesties, zo heeft klaagster aangevoerd. Illustratief in dit kader, zo meent klaagster, is een e-mail van 4 juli 2013 van beklaagde aan verkoper die per abuis ook aan klaagster werd verstuurd. Doordat beklaagde zowel optrad als aankoopmakelaar voor klaagster én als opdrachtgever van de verkoper, heeft beklaagde twee heren gediend dan wel zich schuldig gemaakt aan ontoelaatbare belangenverstrengeling. Klaagster wijst hierbij op het bepaalde in artikel 4 van de Erecode waarin het de makelaar niet is toegestaan om twee heren te dienen of zich anderszins schuldig te maken aan belangenverstrengeling. Klaagster heeft er tevens op gewezen dat ook de wetgever heeft geregeld dat het voor een makelaar verboden is om twee heren te dienen of zich schuldig te maken aan andere vormen van belangenverstrengeling.

Beklaagde bestrijdt dat één van de bestuurders van de verkoper als advocaat voor beklaagde optreedt in huur- en verhuurkwesties. Beklaagde bestrijdt eveneens dat hij ook voor de verkoper in het onderhavige geval optrad en dus twee heren zou hebben gediend. Beklaagde heeft voren gebracht dat klaagster voor deze beschuldigingen geen spoor van bewijs heeft aangedragen. Beklaagde heeft er verder op gewezen dat hij uiteraard over een relatiernetwerk beschikt en dat uitgerekend klaagster in het onderhavige geval daarvan heeft geprofiteerd. Immers, het appartement heeft zij kunnen kopen voordat dit regulier op de markt werd aangeboden.

De Raad overweegt als volgt:

De Raad stelt vast dat de meningen van partijen uiteenlopen over de betrokkenheid van beklaagde bij de verkoper, althans bij één van de bestuurders van verkoper. Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting heeft de Raad niet kunnen vaststellen dat beklaagde dusdanig nauw met de verkoper werkte of heeft gewerkt dat daardoor beklaagde zich aan belangenverstrengeling heeft schuldig gemaakt. Hetgeen klaagster hieromtrent naar voren heeft gebracht is onvoldoende om die beschuldiging te kunnen dragen.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 4:

Klaagster heeft aangevoerd dat zij met de verkoper was overeengekomen dat zij het appartement voorafgaand aan de levering zou betrekken. In dat kader zouden partijen een



“standaard sleutelverklaring” tekenen, zo meent klaagster. In een sleutelverklaring wordt in de regel opgenomen welk gebruik door koper is toegestaan en voor wiens risico en rekening de gevolgen van bijvoorbeeld brand- of waterschade komen. In het onderhavige geval heeft verkoper in de sleutelverklaring naast de reguliere bepalingen nog tal van bepalingen toegevoegd die afwijken van de gebruikelijke bepalingen in de koopovereenkomst. In het bijzonder wijst klaagster op een voor haar mogelijk ongunstige bepaling ten aanzien van de mogelijkheid van het aanleggen van een dakterras. Het betrof hier een beperking ten opzichte van de koopakte waarvoor een sleutelverklaring niet is bedoeld, zo meent klaagster. Daarbij komt dat zij de sleutelverklaring pas op het laatste moment ontving en zij de mogelijk vergaande gevolgen daarvan niet heeft kunnen overzien. Beklaagde heeft klachtwaardig gehandeld; hij had klaagster moeten ontraden de sleutelverklaring te ondertekenen, aldus klaagster.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat klaagster wederom een beeld schetst dat geen recht doet aan de feiten. Het was klaagster die voorafgaand aan de eigendomsoverdracht over het appartement wilde beschikken. De verkoper heeft haar duidelijk gemaakt onder welke voorwaarden daartoe de bereidheid bestond. Beklaagde heeft klaagster een en ander toegelicht en, naar hij ter zitting heeft verklaard, het concept van de sleutelverklaring bovendien aan een advocaat ter beoordeling voorgelegd. Anders dan klaagster stelt, heeft beklagde klaagster niet aangeraden de sleutelverklaring te ondertekenen. Uiteindelijk lag de besluitvorming daaromtrent geheel bij klaagster. Beklaagde meent dat klaagster zich er heel goed van bewust was waarom in de sleutelverklaring bepalingen over het dakterras waren opgenomen. Zij had namelijk deze problematiek al in volle omvang bij de verkoper aangesneden die de bui al voelde hangen. Het was dan ook logisch dat de verkoper aan de wens van klaagster om eerder over de woning te kunnen beschikken voorwaarden met betrekking tot het dakterras verbond.

De Raad overweegt als volgt:

De Raad overweegt, met verwijzing naar Regel 1 van de Erecode, dat van een deskundig makelaar mag worden verwacht dat hij zijn functie deskundig en onafhankelijk uitoefent en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. Daarbij komt dat in de communicatie moet worden gewaakt voor een onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten.

Klaagster heeft onbestreden gesteld dat de inhoud van de sleutelverklaring afweek van hetgeen gebruikelijk is. Weliswaar heeft beklagde onbestreden aangevoerd dat hij de sleutelverklaring door een advocaat had laten controleren, maar niet is van de zijde van beklagde gesteld of gebleken dat beklagde klaagster actief op de afwijkende bepalingen heeft gewezen, deze met klaagster heeft besproken en de gevolgen van ondertekening heeft geschetst. Aldus heeft klaagster niet voldoende kunnen overzien wat de gevolgen van de ondertekening van de sleutelverklaring konden zijn en welke rechten zij mogelijk prijs gaf. Hiermee heeft beklagde gehandeld in strijd met de zorgvuldigheidsnorm van Regel 1 van de Erecode.



Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **gegrond**.

DE BESLISSING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD OP HET WRAKINGSVERZOEK

Klaagster heeft haar verzoek tot wraking van de Voorzitter gebaseerd op de mededeling van de Voorzitter ter zitting dat zij beklagde kent. In verband met het bepaalde in artikel 2 juncto artikel 7 lid 7 van het Reglement Tuchtrechtspraak dienen leden van de Raad op een dergelijk verzoek te beslissen.

Een lid van de Raad, alsmede de Voorzitter, kan worden gewraakt indien van vooringenomenheid sprake is, of van de schijn daarvan. Beklaagde is geen vriend, kennis of relatie anderszins van de Voorzitter. In het onderhavige geval kent de Voorzitter beklagde in zijn hoedanigheid van lid van de golfvereniging waarvan de Voorzitter eveneens lid is. Deze verhouding is dusdanig oppervlakkig en incidenteel dat van vooringenomenheid geen sprake is, noch de schijn daarvan draagt. Ook verder is niet gebleken van een feit of omstandigheid waardoor de Voorzitter geen onpartijdig oordeel zou kunnen geven. Het wrakingsverzoek wordt dus **afgewezen**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klachtonderdelen 1 en 4 tot het oordeel is gekomen dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klaagster met betrekking tot de klachtonderdelen 1 en 4 **gegrond**, en voor het overige ongegrond.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Ercode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. Gelet op de grondigheid van de klacht is in beginsel een maatregel geboden.

Naar de mening van de Raad beantwoordt een maatregel van berisping alleen niet aan de ernst van met name klachtonderdeel 1. In deze mening betreft de Raad zijn beslissing van 15 februari 2015 waarbij een klacht tegen beklagde is gegrondverklaard en beklagde naast een berisping een boete is opgelegd. Deze beslissing is door de Centrale Raad van Toezicht in zijn beslissing van 11 februari 2016 bekrachtigd.



Op grond hiervan legt de Raad de maatregel op van **berisping** van beklaagde, en van de **boete van € 5.000,=** (zegge: vijfduizend euro) op beklaagde als te voldoen aan de Vereniging, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen **een bedrag van € 2.500,=** (zegge: vijftwintighonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Mr W. Aardenburg, Mr W. van Otterloo, G.W.J.M. van den Putten, J.B. Boerman, en Mr. R. Vos, op 15 februari 2017.