



Ontvankelijkheid. Tuchtrechtelijke aansprakelijkheid voor handelen van een niet bij de Vereniging aangesloten makelaar.

Klager heeft met makelaar B gesproken over de verkoop van zijn woning. Makelaar B heeft klager aangeboden voor hem als verkopend makelaar op te treden. Daarbij heeft makelaar B aangegeven dat klager tevens gebruik zou kunnen maken van de diensten van het kantoor van makelaar A (beklaagde). Klager ontkent makelaar B een verkoopopdracht te hebben verstrekt en verwijt makelaar B dat hij bij de verkoop onduidelijkheid over zijn positie heeft laten bestaan. Klager acht makelaar A tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor de handelwijze van makelaar B.

De Raad stelt vast dat makelaar B niet als makelaar is aangesloten bij de Vereniging. Weliswaar heeft makelaar B in het verleden op incidentele basis werkzaamheden voor beklagde verricht, maar niet is gebleken dat daarvan nog sprake was in de periode waarin klager een aanbod van makelaar B ontving. De aanwezigheid van kentekens van de Vereniging in het kantoor van makelaar B is onvoldoende om de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid van beklagde aan te kunnen nemen. De Raad komt tot de conclusie dat beklagde noch diens makelaardij-onderneming tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid draagt voor het handelen of nalaten van B. De klacht wordt niet-ontvankelijk verklaard.

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 een klacht van de heer S. te O., gemeente S., hierna te noemen klager, tegen de heer A, hierna te noemen beklagde, makelaar als aangesloten bij de Vereniging en werkzaam bij de makelaardij-onderneming [makelaarskantoor X] te A., lid van de Vereniging. De klacht is bij de Afdeling consumentenvoorlichting van de Vereniging ontvangen bij brief van 13 januari 2016.

Op deze klacht heeft beklagde een verweerschrift ingediend per e-mail van 19 maart 2016. Klager heeft vervolgens een repliek verzonden bij brief van 8 april 2016 waarop beklagde, alhoewel daartoe door de Raad in de gelegenheid gesteld, van de indiening van een dupliek heeft afgezien.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 13 juli 2016. Klager is in persoon verschenen, vergezeld door de heer H., een relatie van klager. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen.

DE FEITEN



Op 5 juni 2015 heeft de heer B, hierna te noemen B, van [makelaarskantoor B] te M., als makelaar aan klager een verkoopadvies doen toekomen met betrekking tot diens woning aan het [adres], hierna te noemen de woning. Daarbij bood B tevens klager aan voor de woning als verkopend makelaar op te treden. In het aanbod van B werd onder meer vermeld dat van de diensten van de makelaardij-onderneming [makelaarskantoor X] te A. gebruik kon worden gemaakt.

Klager heeft de woning verkocht en op 1 oktober 2015 aan de koper geleverd.

Klager heeft van [makelaarskantoor B] te M. een factuur d.d. 18 september 2015 van € 2.500,- inzake bemiddelingskosten voor de verkoop van de woning ontvangen.

[Makelaarskantoor B] is geen lid van de Vereniging, noch is B als makelaar daarbij aangesloten.

DE KLACHT

Klager heeft als klacht naar voren gebracht dat beklaagde onduidelijkheid heeft laten bestaan over de positie van de aan zijn kantoor gelieerde makelaar B. Op grond hiervan heeft beklaagde klachtwaardig gehandeld, zo meent klager.

VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Hierop wordt bij de beoordeling van de klacht ingegaan.

DE BEOORDELING

Klager heeft een klacht ingediend tegen de werkwijze van B, werkzaam bij de makelaardij-onderneming van beklaagde. Klager vindt dat deze makelaar in strijd heeft gehandeld met de Erecode van de Vereniging nu die er in zijn communicatie niet voor heeft gewaakt dat onduidelijkheid ontstond over zijn positie bij de aan- en verkoop van de woning van klager. Tevens vindt klager dat het verschil van mening hierover is geëscaleerd, wat eveneens klachtwaardig is. Nadat klager twee offertes bij makelaars had aangevraagd voor werkzaamheden als verkopend makelaar, waaronder één van B, heeft klager niet voor B gekozen. B nam vervolgens contact met klager op met de mededeling dat hij een gegadigde als koper van de woning kon melden. Op grond hiervan ging klager er vanuit dat B de makelaar was van die koper. Bij het ondertekenen van het voorlopig koopcontract en het latere e-mailverkeer begon klager te vermoeden dat B zich als verkopend makelaar opstelde, en niet als kopend. Hiertegen heeft klager bezwaar gemaakt. Bij de definitieve



overdracht van de woning bleek klager dat B wederom als verkopend makelaar in de stukken werd genoemd. Ook hiertegen heeft klager bezwaar gemaakt, evenals tegen de factuur die klager ontving. Vervolgens heeft klager er onverplicht voor gekozen uit coulance B een bedrag van € 1.750,= te betalen. Desondanks werd klager hierna door de jurist van B benaderd met een aanmaning om een aanvullend bedrag van € 750,= te betalen. Klager meent dat B hiermee in strijd met de Erecode en overige regels van de Vereniging heeft gehandeld, en dat de makelaardij-onderneming van beklaagde hiervoor eveneens verantwoordelijk is. Immers, in het aanbod van B aan klager om met hem in zee te gaan, wordt de makelaardij-onderneming van beklaagde vermeld, alsmede dat van Funda gebruik zal worden gemaakt. Daarnaast hingen in het kantoor van B in M. borden van de makelaardij-onderneming van beklaagde, alsmede van het logo van de Vereniging, aldus klager.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat in het verleden, in de jaren 2012 en 2013, B door de makelaardij-onderneming van beklaagde werd ingehuurd op freelance basis voor projecten in M. Wat B daarnaast ondernam of thans onderneemt, wordt niet gedaan uit naam van de makelaardij van beklaagde. B heeft verschillende ondernemingen op het gebied van onroerend goed, zo heeft beklaagde uit eigen wetenschap naar voren gebracht. Beklaagde heeft met klager geen overeenkomst gesloten. Beklaagde is ook niet bekend met de offerte die door B aan klager is voorgelegd, laat staan met de vermelding daarin van de makelaardij-onderneming van beklaagde. Beklaagde is ook verder niet met klager bekend. Beklaagde heeft afsluitend naar voren gebracht dat hem inmiddels bekend is dat B sinds 2015 zogeheten VBO-makelaar is, derhalve lid van de Vereniging voor makelaars en taxateurs. Uit dien hoofde is het voor B mogelijk dat B toegang tot Funda heeft waardoor wellicht de vermelding daarvan in de offerte van B is te verklaren. Dit gezegd hebbende, meent beklaagde dat hem geen enkel verwijt kan worden gemaakt.

De Raad overweegt als volgt.

De heer B, op wiens gedrag de klacht is gericht, is niet als makelaar aangesloten bij de Vereniging. Weliswaar staat vast dat door B in het verleden op incidentele basis werkzaamheden voor beklaagde zijn verricht in diens opdracht, maar niet dat daarvan nog sprake was in de periode waarin klager een aanbod van B ontving. De aanwezigheid van kentekens van de Vereniging in diens kantoor is onvoldoende om de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid van beklaagde aan te kunnen nemen. Op grond daarvan moet de Raad de conclusie trekken dat beklaagde noch diens makelaardij-onderneming tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid draagt voor het handelen of nalaten van B.

De klacht van klager is derhalve **niet-ontvankelijk**.

DE BESLISSING



De Raad verklaart de klacht van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **niet-ontvankelijk**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Mr J.P. van Harseler, Mr W. Aardenburg, T. Heijmeijer, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 13 juli 2016.