

## **RAAD VAN TOEZICHT HILVERSUM**

### **Optreden als makelaar of niet? Aan koper inlichtingen verstrekt over voormalige echtelijke woning. Doelbewuste poging om ex-echtgenote te beschadigen.**

*Bij de echtscheiding tussen de NVM-makelaar (beklaagde) en zijn vrouw(klaagster) is de echtelijke woning aan de vrouw toegescheiden. Deze vrouw is werkzaam bij een collega-makelaars-kantoor. Via dit verkoopt de vrouw de woning. De makelaar-werkgever van de vrouw vraagt beklagde of er nog zaken waren die aan kopers gemeld moeten worden. Daarop verwijst beklagde naar zijn ex-echtgenote.*

*Koper ontdekt na de eigendomsoverdracht allerlei gebreken aan de woning en benadert in dat kader beklagde als voormalig bewoner van het huis. Deze geeft daarop uitvoerige inlichtingen en stelt dat de gebreken hem en zijn ex-echtgenote bekend waren.*

*De raad van toezicht stelt vast dat het tuchtrecht niet bedoeld is om een makelaar te beoordelen als voormalig eigenaar en echtgenoot. Het standpunt van beklagde dat hij niet als makelaar bij de verkoop optrad en dat hij uitsluitend door de makelaar-verkoper (werkgever van klaagster) is benaderd. Beklaagde heeft terecht mededelingen over de gebreken aan de woning aan de koper verstrekt. Of deze mededelingen juist waren is in dit geval ter beoordeling aan de tuchtrechter.*

*De raad kan de wijze van berichtgeving aan de koper overigens niet anders zien dan als een doelbewuste poging om klaagster, zijn ex-echtgenote, doelbewust te beschadigen.*

## **UITSPRAAK**

op de klacht van:

mevrouw **H. J.**, wonende te Laren (NH), hierna te noemen: klaagster

tegen

de heer **L.**, makelaar in onroerende zaken, kantoorhoudende te B, hierna te noemen beklaagde

Zitting: donderdag 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 21 juli 2012;
- het verweerschrift van beklagde, ontvangen op 14 september 2012;

- de brief van klaagster van 9 oktober 2012 met bijlagen;
- de e-mail van beklagde van 18 oktober 2012 met doorgestuurde e-mail;
- de e-mail van klaagster van 18 oktober 2012 met bijlagen;

### GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op donderdag 18 oktober 2012 om 10.00 uur 's morgens;

- klaagster
- en
- beklagde

### OVERWEEGT:

#### Ten aanzien van de feiten

1. Klaagster en beklagde zijn met elkaar getrouwd geweest en in 2007 van elkaar gescheiden. Bij de scheiding is de echtelijke woning, waar klaagster en beklagde vanaf 1995 gewoond hebben, aan klaagster toegescheiden.
2. Klaagster heeft de woning in maart 2011 via een makelaar te koop gezet. In de periode tussen de verkoop van de woning en het transport op 7 september 2011 heeft beklagde contact gezocht met klaagster over de eigenschappen van de woning. Na dit telefonisch contact heeft de makelaar van klaagster contact gezocht met beklagde met de vraag of er nog zaken waren, die aan de kopers van de woning gemeld moesten worden. Beklagde heeft de makelaar voor die informatie verwezen naar klaagster.
3. Op 5 februari 2012 hebben de kopers van de woning klaagster aansprakelijk gesteld voor een gebrek aan het dak in de vorm van houtworm en houtrot.
4. Op 17 februari 2012 heeft beklagde aan de kopers een e-mail gestuurd, waarin hij ten aanzien van de houtworm stelt dat die zonder meer bekend was en is en dat sprake was/is van ernstige aantasting van houtworm. Voorts maakt beklagde uitvoerig melding van andere gebreken aan de woning.
5. Daarnaast stelt beklagde dat klaagster werkzaam was voor het kantoor van haar makelaar en dus niet onafhankelijk heeft kunnen optreden en dat zij klachtwaardig heeft opgetreden als zij dit niet kenbaar heeft gemaakt.
6. Bij brief van 27 juni 2012 hebben de kopers bij de NVM een klacht ingediend tegen klaagster als voormalig eigenaresse, tevens makelaar, vanwege de aanwezigheid van en het niet melden van ernstige verborgen gebreken.
7. Met hun e-mail van 29 juni 2012 hebben de kopers klaagster nogmaals aansprakelijk gesteld voor niet alleen de gebreken aan het dak, maar ook de overige verborgen ge-

breken, zoals door beklagde aan de kopers gemeld.

#### Ten aanzien van de klacht

8. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
9. Klaagster verwijt beklagde dat hij haar heeft proberen te chanteren met zijn dreigement om aan de kopers een aantal zaken over de woning te zullen vertellen als hij niet een deel van de opbrengst van de woning zou krijgen.
10. Klaagster verwijt tevens aan beklagde dat hij ondanks de expliciete vragen van haar makelaar deze niet heeft geïnformeerd over de zaken, waarvan hij stelde op de hoogte te zijn.
11. Tenslotte verwijt klaagster aan beklagde dat hij de kopers heeft benaderd om melding te maken van alles wat er volgens hem niet goed was aan het huis. De wijze waarop beklagde dat heeft gedaan wordt door klaagster aangeduid als smaad en laster en een zeer ernstige en doelbewuste aanslag op haar integriteit.

#### Ten aanzien van het verweer

12. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
13. Beklaagde stelt dat hij ten tijde van de verkoop inderdaad klaagster heeft gebeld en haar erop heeft gewezen dat niet alle problemen (lekkages, houtworm, asbest) in de aanbiddingstekst vermeld stonden. Hij ontkent echter geld te hebben gevraagd in ruil voor zijn zwijgen.
14. Beklaagde erkent voorts dat hij door de makelaar van klaagster is gebeld met de vraag wat voor zaken niet in orde zouden zijn. Hij heeft daarop aangegeven dat klaagster dat zelf heel goed wist en dat de makelaar het maar aan klaagster zelf moest vragen. Beklaagde benadrukt daarbij dat hij niet in zijn hoedanigheid van makelaar, maar van voormalig eigenaar van de woning benaderd is, althans geantwoord heeft.
15. Beklaagde is een paar maanden na de overdracht van de woning door de kopers benaderd en gevraagd om informatie over de woning. Beklaagde heeft hen uitvoerig alle plus en minnen van de woning kunnen vertellen en aangewezen.
16. Beklaagde stelt dat als een koper hem als makelaar en ex-eigenaar vraagt over kennis van zijn voormalige woning, hij daar naar eer en weten op heeft te antwoorden, hetgeen hij heeft gedaan.

#### Ten aanzien van het recht

17. 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 – aangesloten makelaar is bij deze vereniging.

18. Het staat vast dat beklaagde niet als makelaar betrokken is geweest bij de verkoop van de woning, waarvan hij voorheen samen met klaagster eigenaar is geweest.
19. Voorts is het niet de functie van het tuchtrecht om beklaagde te beoordelen op zijn gedrag als voormalig eigenaar van de betreffende woning en als voormalig echtgenoot van klaagster.
20. Dat betekent dat de Raad niet zal ingaan op de door klaagster gestelde poging tot chantage ten aanzien van het melden van bepaalde zaken aan de kopers van de woning.
21. De volgende vraag is dan of beklaagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door op vragen van de makelaar van klaagster te antwoorden op de wijze als hij gedaan heeft. Met andere woorden, is beklaagde daarvoor in zijn hoedanigheid van voormalig eigenaar van de woning of als (collega-) makelaar benaderd en, zo ja, heeft beklaagde dat ook als zodanig begrepen en opgevat.
22. Ten eerste is daarbij van belang dat de makelaar van klaagster zich daar niet rechtstreeks over heeft uitgelaten in het kader van deze klachtprocedure.
23. Daarbij komt dat het eerder op de weg van de makelaar van klaagster had gelegen om een klacht tegen beklaagde in te dienen als hij van mening was geweest dat klager zich met zijn houding oncollegiaal had gedragen. De makelaar van klaagster heeft echter geen klacht ingediend.
24. Ten derde heeft beklaagde in redelijkheid het standpunt in kunnen nemen dat hij niet als makelaar, maar als voormalig eigenaar van de woning is benaderd door de makelaar van klaagster. Er werd immers gevraagd naar de eigenschappen van de woning.
25. Tenslotte heeft beklaagde geen onjuiste informatie verschaft. Beklaagde heeft de makelaar alleen terugverwezen naar klaagster, zijn opdrachtgeefster en op dat moment enig eigenaar van de woning.
26. Op grond van het voorgaande komt de Raad tot het oordeel dat beklaagde zich ook voor wat betreft dit onderdeel van de klacht niet klachtwaardig gedragen heeft.
27. Ook de informatie, die beklaagde aan de kopers over de woning verstrekt heeft en waarvan de juistheid door klaagster betwist wordt, valt niet onder de tuchtrechtelijke beoordeling door de Raad. Het is immers evident dat beklaagde deze informatie, juist of niet, in zijn hoedanigheid van voormalig eigenaar van de woning verstrekt heeft. Daarmee en daarom kan de vraag, op wiens initiatief beklaagde deze informatie verstrekt heeft, buiten beschouwing worden gelaten.
28. Dat neemt niet weg dat de Raad van mening is dat de wijze waarop beklaagde zich in zijn e-mail aan de kopers van 17 februari 2012 niet alleen heeft uitgelaten over de vol-

gens hem bestaande gebreken aan de woning, maar ook over de betrokkenheid van klaagster, onder andere in haar (vermeende) hoedanigheid van medewerkster van een makelaarskantoor, niet anders kan worden beschouwd dan als een doelbewuste poging om klaagster te beschadigen.

29. Beklaagde heeft zich daartegen verweerd met het argument dat als een koper hem als ex-eigenaar vraagt over kennis van zijn voormalige woning, hij daar dan naar eer en geweten op antwoordt. De Raad kan dat uitgangspunt billijken, maar dat geeft beklagde nog niet het recht om zich uit te laten over klaagster (en over de NVM) op de wijze als hij gedaan heeft. Dat gaat veel verder dan naar eer en geweten antwoorden.
30. Nu beklagde echter ook deze uitlatingen heeft gedaan in zijn hoedanigheid van voormalig eigenaar van de woning is beklagde daar tuchrechtelijk niet op aan te spreken en dient de klacht in al zijn onderdelen ongegrond te worden verklaard.

#### BESLISSENDE:

Beklaagde heeft zich naar het oordeel van de Raad niet 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:

#### ONGEGROND

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