

## 14-49 RvT Hilversum

**Opdracht tot beheer van verhuurde onroerende zaak. Ontvangen huren/huurpenningen niet aan eigenaar afgedragen. Vertrouwen in makelaar/makelaardij met voeten getreden. Schorsing 6 maanden.**

*De makelaar (beklaagde) heeft van 2006 t/m 2010 in opdracht van klager als beheerder van onroerend goed opgetreden en in die hoedanigheid huurpenningen geïnd voor klager. In diverse brieven heeft klager aan de makelaar aangegeven dat de makelaar de reeds ontvangen huren nog diende af te dragen. Volgens klager bedroeg de achterstand in maart 2011 totaal circa € 25.000,-. In antwoord op de brieven geeft de makelaar aan dat hij zijn best gaat doen om de achterstanden te voldoen, o.a. is hij bezig met de verkoop van zijn huis. Partijen voeren gesprekken en de makelaar lost in december 2012 € 3.500,- af. Nadien zijn er geen betalingen meer gedaan.*

*De Raad is van oordeel dat de makelaar zich uitermate klachtwaardig heeft gedragen door het jarenlang niet afdragen van geïnde huurpenningen. Een dergelijk schandalig optreden, waarbij het vertrouwen dat klanten moeten kunnen hebben in hun makelaar met voeten wordt getreden, past niet in het functioneren van een NVM-makelaar. De raad legt de makelaar een schorsing op van 6 maanden en een kostenveroordeling van € 2.500,-.*

*Conform artikel 57 van het Reglement Tuchtrechtspraak publiceert het Algemeen Bestuur deze uitspraak met naam van de betrokken makelaar. Deze makelaar is inmiddels geen lid meer van de NVM.*

### **UITSpraak**

op de klacht van de heer **H.** en/of **ONDERNEMING H.** wonende/gevestigd te Bussum hierna gezamenlijk te noemen: klager

tegen

**VERMEULEN & PARTNER MAKELAARDIJ O.G. B.V.** makelaardij in onroerende zaken kantoorhoudende te Hilversum hierna te noemen beklaagde

Zitting: 22 mei 2014

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

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van (gemachtigde) namens klager van 20 december 2013 met bijlagen;
- de aanvulling van de gemachtigde van klager van 12 mei 2014 met bijlagen;

- het verweerschrift van beklaagde van 21 mei 2014;

### GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op donderdag 22 mei 2014 om 11.15 uur 's morgens;

- de gemachtigde van klager
- beklaagde niet verschenen

### OVERWEEGT:

#### Ten aanzien van de feiten

1. Beklaagde heeft in de jaren 2006 t/m 2010 in opdracht van klager als beheerder van onroerend goed van klager opgetreden en in die hoedanigheid huurpenningen met betrekking tot dit onroerend goed geïnd ten behoeve van klager.
2. In een brief van 12 maart 2010 heeft klager aan beklaagde bevestigd dat beklaagde nog een bedrag van afgerond € 7.000,- aan ontvangen huren over de jaren 2006 t/m 2008 aan klager diende af te dragen. Daarnaast wordt bevestigd dat beklaagde over 2009 nog een bedrag aan ontvangen huren van € 4.995,- aan klager dient af te dragen. De brief is namens beklaagde door de heer J.P. Vermeulen op 9 september 2010 ondertekend met de handgeschreven tekst “goed voor € 12.000,- (twaalfduizend euro)”.
3. Per 1 januari 2011 heeft klager het beheer van het onroerend goed aan een andere makelaar overgedragen.
4. Bij brief van 9 maart 2011 heeft klager aan beklaagde medegedeeld dat er nog een aanzienlijk bedrag onbetaald is gebleven van de door beklaagde ontvangen huurgelden, welke ten onrechte niet werden afgedragen. Inclusief 2010 bedroeg de achterstand volgens klager op dat moment € 24.978,26, waarbij nog onduidelijkheid is over de nog niet door beklaagde ontvangen huurschulden.
5. Bij brief van 1 april 2011 heeft beklaagde bij monde van de heer J.P. Vermeulen aan klager geantwoord dat hij wat betreft de betaling van de achterstanden zijn best doet dit zo snel mogelijk te regelen, waarbij hij erop wijst dat hij bezig is met de verkoop van zijn huis. Verder zal beklaagde de huurschulden nagaan.
6. In september 2012 heeft de gemachtigde van klager twee keer een gesprek met beklaagde gehad, welke gesprekken door de gemachtigde zijn bevestigd met zijn brieven van 24 september en 18 oktober 2012. Volgens deze bevestigingen was beklaagde niet bereid een 2<sup>e</sup> hypotheek tot zekerheid te verstrekken, maar zou hij in

oktober 2012 een gesprek hebben met zijn zwager om namens hem de schuld te voldoen, terwijl beklagde tevens een persoonlijke schuldverklaring zou afgeven. Tenslotte zou beklagde voor het eind van het jaar ca. € 3.500,- aflossen.

7. Met zijn brief van 28 januari 2013 aan beklagde constateert de gemachtigde van klager dat beklagde in december 2012 een bedrag van ca € 3.500,- heeft afgelost en dat het restant nog € 22.103,- bedraagt. De gemachtigde stelt ook vast dat hij niets meer van beklagde heeft gehoord over de aflossing van de schuld door zijn zwager en de af te geven persoonlijke schuldverklaring.
8. Na het gesprek tussen de gemachtigde van klager en beklagde in maart 2013 stuurt de gemachtigde van klager op 9 april 2013 een persoonlijke schuldverklaring naar beklagde met het verzoek deze na ondertekening te retourneren.
9. Nadien zijn geen betalingen meer door beklagde verricht en evenmin heeft beklagde de persoonlijke schuldverklaring ondertekend en geretourneerd.

#### Ten aanzien van de klacht

10. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
11. Klager verwijt beklagde dat hij zich gelden van derden heeft toegeëigend en in gebreke blijft deze gelden terug te betalen. Hier is niet slechts sprake van onvoldoende kwalitatief handelen, maar van een houding waarbij het vertrouwen dat klanten moeten kunnen hebben in een makelaar met de voeten wordt getreden. Het gaat hier om zaken als moraliteit en integriteit in het handelen als makelaar.
12. Daarnaast verwijt klager aan beklagde dat hij telkens beloften heeft gedaan om de ten onrechte door hem niet afgedragen bedragen terug te betalen, maar hiermee telkens in gebreke is gebleven. Ook bijkomende beloften, zoals het afgeven van een persoonlijke schuldverklaring, zijn niet door beklagde nagekomen, terwijl beklagde ook niet bereid is gebleken op andere wijze, zoals door het verstrekken van een 2<sup>e</sup> hypotheek, zekerheid te verschaffen.

#### Ten aanzien van het verweer

13. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
14. Beklagde betreurt de gang van zaken. De verkoop van zijn huis is pas eind 2013 gerealiseerd tegen een veel lagere prijs dan verwacht, waardoor er geen overwaarde resteerde om de schuld aan klager af te lossen.
15. Daarnaast twijfelt beklagde aan zijn lidmaatschap van de NVM aangezien hij is

uitgesloten van alle diensten en gegevens van de NVM.

16. Tenslotte merkt beklagde op dat hij helaas het geld niet heeft om klager terug te betalen, het is niet niet willen maar niet kunnen. Beklagde hoopt dat de tijden gauw veranderen.

#### Ten aanzien van het recht

17. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklagde volgens opgave door het secretariaat van de NVM te Nieuwegein (nog steeds) lid is van deze vereniging, ondanks het feit dat beklagde is afgesloten van Funda en de overige diensten en gegevens van de NVM.
18. Daarbij bepaalt artikel 24 lid 2 van de statuten van de NVM dat het gewezen lid verbonden blijft aan de bepalingen omtrent de tuchtrechtspraak, voorzover het betreft feiten of omstandigheden van voor het einde van het lidmaatschap.
19. Na de zitting is de Raad van Toezicht door de secretaris van de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM ervan op de hoogte gesteld dat beklagde, zijnde een vennootschap, reeds in juni 2013 ontbonden is, hetgeen is gebleken in het kader van een royementsprocedure tegen beklagde. Gezien de aard en de ernst van de klacht meent de Raad van Toezicht dat er desondanks reden is om uitspraak te doen op de klacht.
20. Beklagde is lid van de NVM geweest vanaf 1 januari 2009, hetgeen betekent dat het beheer van het onroerend goed van klager gedurende het lidmaatschap van beklagde nog twee jaar heeft voortgeduurd.
21. De Raad van Toezicht is van oordeel dat beklagde zich uitermate klachtwaardig heeft gedragen door in die jaren en tot op heden in gebreke te blijven met de afdracht van de door beklagde ten behoeve van klager geïncasseerde bedragen.
22. Terecht stelt klager in één van haar brieven aan beklagde dat de precieze terminologie hiervoor, fraude, oplichting of verduistering, niet heel interessant is. Zoals klager in zijn klacht stelt past een dergelijk schandalig optreden, waarbij het vertrouwen dat klanten moeten kunnen hebben in hun makelaar met voeten getreden wordt, niet in het functioneren van een NVM-makelaar.
23. Daar komt nog bij dat beklagde niet zelf melding heeft gemaakt van het in gebreke blijven met afdragen, maar dat klager dat op enig moment heeft moeten constateren. Bovendien maakt de tot op heden voortdurende situatie, waarin nog steeds geen betaling door beklagde heeft plaatsgevonden ondanks een aantal beloftes, althans uitgesproken verwachtingen, dat er betaald zou gaan worden, de

zaak alleen nog maar erger.

24. Het verweer van beklaagde, waarbij hij niet ontkent het door klager genoemde bedrag nog schuldig te zijn aan klager, maar allerlei excuses aanvoert voor het feit dat hij nog niet heeft betaald, is volstrekt onvoldoende. Beklaagde heeft zichzelf in de positie gebracht dat hij een aanmerkelijk bedrag is verschuldigd aan klager en zijn kennelijk slechte financiële positie op dit moment kan geen enkele rechtvaardiging zijn voor zijn klachtwaardig gedrag.

#### **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:

#### **SCHORSING ALS LID VOOR DE TIJD VAN ZES MAANDEN**

met bepaling dat beklaagde aan de NVM zal voldoen een bedrag van € 2.500,-- (vijfentwintighonderd euro) excl. BTW 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: .. juli 2014