

## **Huurpenningen ten onrechte niet doorbetaald aan eigenaar. Enkel bezwaar tegen kostenveroordeling wegens betalingsonmacht.**

*Een makelaar verkoopt zijn eigen appartement aan klaagster. Omdat deze haar eigen woning nog niet heeft verkocht, biedt de makelaar aan om het appartement kosteloos te verhuren en te beheren. De door hem ontvangen huurpenningen en borgsom stort hij niet door aan klaagster. De makelaar erkent zijn fout. Ter verklaring daarvoor voert hij persoonlijke en financiële tegenslagen aan. Om diezelfde reden heeft hij bezwaar tegen de kostenveroordeling.*

*De Centrale Raad acht net als de raad van toezicht de klacht gegrond. Hij dient de kosten van behandeling in beide instanties te betalen.*

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**L.D.**, aangesloten NVM-makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te N, appellant/beklaagde,

tegen

**R. N.**, wonende te S, klaagster,

### **1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 10 april 2012 heeft klaagster een klacht ingediend tegen appellant bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Hilversum. In de beslissing van 27 november 2012, verzonden op 27 november 2012, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellant ingediende klacht gegrond verklaard en is aan appellant de straf van waarschuwing opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat appellant met een bedrag van € 2.500,-- dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. Bij brief van 17 januari 2013, ontvangen op 23 januari 2013, is appellant van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn op 5 maart 2013 ontvangen brief heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Klaagster heeft in haar brief van 28 maart 2013 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 3 december 2013 van de Centrale Raad van Toezicht is appellant in persoon verschenen. Hoewel behoorlijk opgeroepen is klaagster niet verschenen.
- 1.6 Appellant is door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en heeft zijn standpunten nader toegelicht.

## 2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Appellant was eigenaar van het appartement gelegen aan de R-wal 54a in W. Via zijn makelaarskantoor biedt hij dit appartement te koop aan. Op 24 november 2011 koopt klaagster het appartement voor € 190.000,--. Omdat klaagster haar eigen woonhuis nog moet verkopen verklaart appellant zich bereid om kosteloos te bemiddelen bij de tijdelijke verhuur van het verkochte appartement, het opstellen van een huurovereenkomst en het voeren van het beheer.
- 2.3 Appellant verhuurt het appartement met ingang van 21 december 2011 voor een periode van zes maanden. In de huurovereenkomst is de bepaling opgenomen dat het appartement in eigendom zal worden overgedragen en de opvolgende eigenaar de huurovereenkomst zal nakomen.
- 2.4 Op 9 februari 2012 draagt appellant de eigendom van het appartement aan klaagster over. Nadien blijft de huurder de verschuldigde huur aan appellant voldoen. Bij brief van 28 maart 2012 verzoekt klaagster aan appellant om de over de maanden februari en maart 2012 ontvangen huur aan haar door te betalen. Appellant voldoet niet aan dit verzoek en evenmin aan het verzoek om ook de door de huurder afgedragen borgsom door te betalen aan klaagster.
- 2.5 In zijn brief van 2 april 2012 aan klaagster maakt appellant aanspraak op betaling van een vergoeding van € 1.456,75 in verband met door hem gestelde kosten die zouden zijn verbonden aan de op verzoek van klaagster uitgestelde levering van het appartement. Blijkens zijn brief is appellant van oordeel dat klaagster deze kosten zal moeten dragen omdat de notaris heeft verzuimd om deze bij de afrekening te betrekken.

## 3. De klacht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Klaagster verwijt appellant dat hij na de eigendomsoverdracht van het appartement niet heeft gereageerd op haar herhaalde verzoeken om overleg te voeren. Klaagster verwijt appellant voorts dat hij heeft verzuimd om de aan haar toekomende huurpenningen over te boeken, ook nadat klaagster daarop in haar aangetekende brief van 28 maart 2012 aanspraak had gemaakt. Klaagster verwijt appellant tot slot dat hij heeft verzuimd om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen en hij haar verzoek heeft genegeerd om het appartement niet langer te vermelden op Funda.

## 4. Het hoger beroep

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Appellant erkent dat hij tegenover klaagster onjuist heeft gehandeld, maar voert ter verklaring en verontschuldiging aan dat zakelijke en persoonlijke tegenslagen daarop van invloed zijn geweest.

Appellant heeft inmiddels weliswaar orde op zaken gesteld, maar zijn financiële situatie is nog wel zo precair dat hij niet de mogelijkheid heeft om de uitgesproken kostenveroordeling van € 2.500,- aan de NVM te voldoen. Appellant wijst erop dat hij gedurende zijn lidmaatschap de regelgeving van de NVM nooit heeft geschonden.

## 5. Het verweer

- 5.1 Klaagster heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 De persoonlijke tegenslagen die appellant heeft ondervonden leveren geen rechtvaardiging op voor de door hem tegenover klaagster gevolgde handelwijze. Appellant was ermee bekend dat het aan klaagster verkochte woonhuis gebreken had aan het dak en de cv-installatie. Appellant heeft deze gebreken bewust verzwegen en het woonhuis verkocht omdat daaraan op korte termijn grote onderhoudswerkzaamheden moesten worden uitgevoerd.
- 5.3 Ten onrechte heeft appellant voor klaagster bestemde huurpenningen niet afgedragen. Voor de doorbetaling daarvan heeft klaagster zich een jaar lang moeten inspannen en zij heeft het verschuldigde bedrag slechts ontvangen als gevolg van de “nakomingsgarantie” van de NVM.
- 5.4 Appellant heeft nagelaten om zich in te zetten voor een oplossing van het geschil en in plaats daarvan heeft hij op 5 februari 2013 nog een factuur aan klaagster verzonden en meegedeeld dat hij incassomaatregelen zou treffen indien geen betaling zou volgen.

## 6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Evenals in zijn beroepschrift heeft appellant ook ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht erkend dat hij tegenover klaagster niet juist heeft gehandeld. Daaraan heeft hij toegevoegd dat hij de aan hem opgelegde straf weliswaar juist acht, maar hij bezwaar maakt tegen de uitgesproken kostenveroordeling omdat hij nog niet eerder tuchtrechtelijk is veroordeeld en hij niet tot betaling van deze kosten in staat is. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.
- 6.3 De door appellant tegenover klaagster gevolgde handelwijze is tuchtrechtelijk laakbaar en de door appellant gestelde persoonlijke omstandigheden rechtvaardigen zijn handelwijze niet. De klacht is in alle onderdelen gegrond en er bestaat aanleiding om aan appellant een tuchtrechtelijke straf op te leggen. De beslissing kan niet in stand blijven omdat in het op het moment van indiening van de klacht toepasselijke Reglement Tuchtrechtspraak NVM de door de Raad van Toezicht opgelegde straf van waarschuwing niet voorkomt.
- 6.4 Aangezien de klacht ook in hoger beroep gegrond wordt verklaard bestaat voor de Centrale Raad van Toezicht aanleiding om appellant te belasten met de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van de klacht in beide instanties.

6.5 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

7.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Hilversum voor zover daarbij de klacht gegrond is verklaard.

7.2 Vernietigt de beslissing voor het overige.

7.3 Legt aan appellant de straf van berisping op.

7.4 Bepaalt dat appellant terzake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties een bijdrage van € 5.487,- zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, W. van Haselen, mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 10 maart 2014.