

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

Aankoop en verkoop door partners van makelaar-verkoper. Betrokkenheid bij handel. Koper niet gewezen op indirecte betrokkenheid. Datum uitspraak en datum beslissing.

Een onderneming biedt in oktober 2013 via een makelaarskantoor een perceel grond aan. De richtprijs is € 82.500. Er komen biedingen op maar de eigenaar gunt niet. Twee dagen later besluit de eigenaar te verkopen aan de levenspartners van de makelaars die samen eigenaar zijn van het makelaarskantoor. De koopsom bedraagt € 87.920; de overdracht vindt plaats op 3 april 2014. Klager die een der bidders was, houdt belangstelling voor het perceel en in 2016 voert hij daartoe gesprekken met de beide makelaars die optreden namens hun partners. Dit leidt in juni 2016 tot een koopovereenkomst voor de som van € 150.000; de levering vindt plaats op 5 september. Klager/koper verwijt de makelaars en hun onderneming dat zij niet kenbaar maakten dat de verkopers de levenspartners van de verkopende makelaars zijn en dat zij in 2,5 jaar tijd een flinke winst behaalden.

De Centrale Raad acht, net als de raad van toezicht, de klachten gegrond. Het verweer dat aan de koopakte de legitimatie van een der verkoopsters was gehecht waarop stond dat zij de echtgenote van een der makelaars is, gaat niet op. Ten eerste ontkent klager dat dit het geval was maar sowieso geldt dat de makelaar heeft te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen en belangen en dat zijn positie met zich meebrengt dat hij duidelijkheid schept.

Waar de verkoopsters de partners zijn van de makelaars staat hun indirecte betrokkenheid bij de transactie vast. Het verweer dat de aankoop was bedoeld als pensioenvoorziening en dat de eigenaressen het bod van klager gezien de hoogte daarvan niet konden wegeren, helpt niet. Uit niets blijkt dat de aankoop voor pensioendoeleinden was.

Ambtshalve overweegt de Centrale Raad het volgende. De datum van de uitspraak van de Raad van Toezicht is 31 januari 2018. De brief waarmee de uitspraak is verzonden is gedateerd 19 februari 2018. Dat is in strijd met het Reglement Tuchtrechtspraak waarin staat dat een uitspraak binnen 2 weken na bepaling daarvan moet worden verzonden. De Centrale Raad houdt het ervoor dat na de zitting nog is beraadslaagd over de exacte tekst van de uitspraak. Het ware dus juist als datum van de uitspraak wordt vermeld de dag waarop de definitieve tekst wordt vastgesteld. Nu partijen geen nadeel van een en ander hebben ondervonden laat het college het bij deze ambtshalve constatering.

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

1. de heer **M. A.**,
 2. de heer **R. D.**,
- beiden aangesloten NVM-makelaar, kantoorhoudende te S,
3. makelaardij onderneming **A & D NVM MAKELAARS**,
gevestigd te S,
appellanten/beklaagden,

tegen

V BEHEER B.V., gevestigd te S,
geïntimeerde/klaagster.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 3 april 2017 heeft geïntimeerde/klaagster (hierna: klaagster) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze klacht is ter behandeling toegezonden aan de Raad van Toezicht Amsterdam. In de beslissing van 28 november 2017, bij brief van 15 januari 2018 aan partijen gezonden, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft aangenomen dat de klacht is gericht tegen de makelaars A en D (hierna gezamenlijk aangeduid als “de makelaars” en afzonderlijk als respectievelijk “makelaar I” en “makelaar II”) en de klacht tegen hen gegrond verklaard en als straffen een berisping en een boete van € 5.000,- opgelegd.
- 1.2 De makelaars zijn bij brief van 9 maart 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In deze brief hebben de makelaars tevens de gronden aangevoerd waarop hun hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 In zijn verweerschrift van 9 april 2018 heeft klaagster zijn verweer tegen het beroep van de makelaars uiteengezet.
- 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 25 september 2018 van de Centrale Raad van Toezicht verschenen:
 - namens klaagster: de heer J. V., bijgestaan door mr. S.N. Peijnenburg,
 - de makelaars in persoon, bijgestaan door mr. Th.C. Visser.Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.
- 1.6 De makelaars en het makelaarskantoor A en D NVM Makelaars (hierna: het makelaarskantoor), bij welk kantoor de makelaars werkzaam zijn, zijn in de gelegenheid gesteld nadere stukken in te dienen en te reageren op de vraag of sprake is van ‘handel’ in de zin van artikel 6 van de Erecode. Het makelaarskantoor c.s. hebben daarop bij brief van 15 oktober 2018 stukken toegezonden en een nadere toelichting gegeven. Klaagster heeft bij brief van 2 november 2018 gereageerd.

2. De feiten

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 H Facilitair Bedrijf B.V. (hierna: de opdrachtgeefster) heeft op 24 oktober 2013 bij schriftelijke opdracht tot dienstverlening bij verkoop aan het makelaarskantoor de opdracht gegeven als

verkopend makelaar op te treden ten behoeve van een perceel grond gelegen aan de M nr 14A te S (hierna: het perceel). In de overeenkomst van opdracht is de richtprijs bepaald op € 69.500,-. Voorts is bij de overeenkomst van opdracht een waardeverklaring van S Taxaties & Consultancy BV gevoegd, waarin de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik per opnamedatum (1 juli 2009) met de huidige bestemming wordt gesteld op € 46.000,- en bij een gewijzigde bestemming op € 80.000,-. Aan de overeenkomst van opdracht is eveneens een e-mail van de opdrachtgever gehecht, waarin onder meer is opgenomen:

“Verder heb ik er moeite mee dat in de overeenkomst een richtprijs wordt opgenomen. Ik ben van mening dat er geen bedrag naar buiten toe gecommuniceerd mag worden. Ik ga er nog steeds vanuit dat de verkoop geschiedt middels een verkoop bij inschrijving.”

Op de overeenkomst tot opdracht zijn de Algemene Voorwaarden NVM Professionele Opdrachtgevers van toepassing verklaard.

- 2.2 Een door het makelaarskantoor opgestelde brochure met betrekking tot het perceel luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Verkoopprocedure:

(...)

Verkoop zal (bij grote interesse) mogelijk geschieden op basis van het uitbrengen van een uiterst voorstel door partijen waarbij prijs, aanvaardingsdatum, (ontbindende) voorwaarden en wensen ten aanzien het opleveringsniveau duidelijk dienen te worden aangegeven.

*De NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving zijn **niet** van toepassing. Geïnteresseerden wordt verzocht om indien mogelijk voor maandag 16 december 2013 om 12.00 uur een voorstel uit te brengen zodat wij deze voorstellen aan verkoper kunnen gaan voorleggen. Gunning is aan verkoper voorbehouden.*

(...)

Richtprijs: € 82.500,- kosten koper”

- 2.3 Ten behoeve van de verkoop van het perceel is op briefpapier van het makelaarskantoor een biedingsformulier opgesteld. Een gegadigde dient op dat formulier met name nog in te vullen zijn personalia, het bod (in cijfers en woorden) en of de bieding onder een financieringsvoorbehoud wordt gedaan.
- 2.4 Meerdere gegadigden hebben een bod op het perceel uitgebracht, de bedragen variëren van € 751,- tot € 86.000,- v.o.n.. Het hoogste bod van € 86.000,- v.o.n. is gedaan onder een financieringsvoorbehoud. Een van die gegadigden was klaagster die op 13 december 2013 via het biedingsformulier een bod van € 55.000,- op het perceel heeft uitgebracht en daarbij geen financieringsvoorbehoud heeft gemaakt. De opdrachtgeefster heeft op 16 december 2013 besloten het perceel aan geen der gegadigden te gunnen.
- 2.5 Bij e-mail van 18 december 2013 heeft opdrachtgeefster aan makelaar II bericht:
“Ik ben voornemens bovenvermeld perceel te verkopen aan uw partners, de dames V en H (...)”
- 2.6 Op 22 januari 2014 is tussen de opdrachtgeefster en mevrouw V (levenspartner van makelaar I) een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het perceel. De koopsom bedroeg € 87.920,-. In artikel 19 van de koopovereenkomst is opgenomen dat door het makelaarskantoor geen aansprakelijkheid wordt aanvaard behoudens voor zover de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Bij notariële akte van 3 april 2014 is het perceel geleverd aan mevrouw V en mevrouw H (echtgenote van makelaar II). In de leveringsakte wordt vermeld dat op 27 maart 2014 een

wijziging in de koopovereenkomst is aangebracht met betrekking tot de kopende partij, die ook door mevrouw H is ondertekend.

- 2.7 Op 26 april 2016 heeft klaagster voor haar perceel aan de M nr 2 te S een omgevingsvergunning voor “het plaatsen van een verplichte weegbrug” aangevraagd, welke omgevingsvergunning op 13 juni 2016 is verleend. Kort nadien is op 16 juni 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van het plaatsen van een weegbrug op het perceel ingediend. Deze tweede aanvraag is (ook) verleend, waarna de eerste omgevingsvergunning voor het perceel aan M nr 2 te S is ingetrokken.
- 2.8 In 2016 zijn tussen klaagster en de makelaars, namens hun levenspartners, gesprekken over de aankoop van het perceel door klaagster gevoerd. Naar aanleiding hiervan hebben klaagster enerzijds en de levenspartners van de makelaars anderzijds op 21/30 juni 2016 een schriftelijke koopovereenkomst ondertekend. De overeengekomen koopsom bedraagt € 150.000,-. Op het voorblad van de koopovereenkomst zijn het logo en de gegevens van het makelaarskantoor vermeld. Aan de koopovereenkomst is het legitimatiebewijs van H gevoegd waarop staat vermeld: “H e/v D”.
- 2.9 Bij notariële akte van 5 september 2016, ingeschreven op 6 september 2016, hebben de levenspartners van de makelaars het perceel aan klaagster geleverd. Op de concept-nota van afrekening van de notaris staat onder meer vermeld:
“Wederpartij: mevrouw C. D-H, Mevrouw I. V.”

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De Centrale Raad van Toezicht ziet aanleiding de door de Raad van Toezicht geformuleerde klacht te herformuleren. Klaagster verwijt de makelaars en het makelaarskantoor dat
- a. zij niet hebben gemeld dat verkopers de levenspartner/echtgenote van de makelaars waren;
 - b. zij in beide transacties diensten hebben verricht terwijl dat niet had gemogen (hun levenspartners deden mee met de inschrijvingsprocedure en bij verkoop aan klaagster is niet gemeld dat zij voor hun levenspartners optraden);
 - c. zij in een tijdbestek van 2,5 jaar een winst van € 62.080,- hebben behaald dankzij de voorkennis welk belang klaagster bij het perceel had;
 - d. volgens geruchten zij al dan niet via hun levenspartners bij meerdere transacties betrokken zijn.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat zij geen zicht heeft verkregen op de gang van zaken rond de inschrijvingsprocedure en de verkoop van het perceel van de opdrachtgever aan de levenspartners van de makelaars en dat niet is komen vast te staan dat de makelaars aan klaagster hebben meegedeeld dat het perceel in eigendom van hun levenspartners was. Hierdoor hebben de makelaars volgens de Raad van Toezicht onvoldoende gewaakt voor een onjuiste beeldvorming waarmee Regel 1 (en 6) van de Erecode is overtreden.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 3 april 2017 ingediend, zodat de klacht moet worden beoordeeld naar het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016.

klacht

- 4.2 Ter zitting heeft de Centrale Raad van Toezicht klaagster, de makelaars en het makelaarskantoor voorgehouden dat in de feiten ook besloten ligt een mogelijke overtreding van Regel 6 van de Erecode. Mede in het licht van artikel 19 Reglement Tuchtrechtspraak heeft de Centrale Raad van Toezicht dat verwijt onder de klacht begrepen. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop na de zitting schriftelijk te reageren, van welke gelegenheid zij gebruik hebben gemaakt.

van wie klacht en tegen wie gericht

- 4.3 De klacht is ingediend door J. V. namens V Beheer B.V. In de beslissing van de Raad van Toezicht is V als klager aangemerkt. Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht is dat ten onrechte. De vennootschap heeft een bod aan de opdrachtgever uitgebracht en heeft uiteindelijk een koopovereenkomst met de levenspartners van de makelaars gesloten. Ter zitting heeft V ook verklaard dat V Beheer B.V. de klaagster is, zodat de Centrale Raad van Toezicht daarvan zal uitgaan.
- 4.4 In de klachtbrief wordt achter “betreft” aangegeven dat de klacht is gericht tegen het makelaarskantoor. De klacht heeft voorts betrekking op de feitelijke handelwijze van de makelaars. De Raad van Toezicht heeft ten onrechte de klacht opgevat als alleen gericht tegen de makelaars. De klacht is gericht tegen zowel de makelaars als het makelaarskantoor, zodat de Centrale Raad van Toezicht daarvan zal uitgaan. Ter zitting hebben de makelaars verklaard dat zij ook het makelaarskantoor vertegenwoordigen en dat het verweer van het makelaarskantoor gelijk is aan het verweer dat zij voeren.

verzoek van de makelaars en het makelaarskantoor in hoger beroep

- 4.5 In hoger beroep verzoeken het makelaarskantoor c.s. primair de beslissing van de Raad van Toezicht te vernietigen en klaagster in haar klacht niet ontvankelijk althans de klacht ongegrond te verklaren. Het makelaarskantoor c.s. verzoeken subsidiair een verklaring van recht, matiging van de opgelegde boete en klaagster te veroordelen in de kosten van de procedure bij de Raad van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht.
- 4.6 De bevoegdheid van de Centrale Raad van Toezicht is beperkt tot het beoordelen of een tuchtklacht gegrond of ongegrond is en voor zover gegrond of en welke straf dient te worden opgelegd. Daarbij kan de Centrale Raad van Toezicht een verweten gedraging anders waarderen dan een Raad van Toezicht en daarmee een opgelegde boete bijvoorbeeld op een ander (hoger of lager) bedrag stellen. Een verklaring voor recht kan de Centrale Raad van Toezicht niet geven. Voorts gaan het makelaarskantoor c.s. er ten onrechte vanuit dat een klaagster in de kosten van de tuchtprocedure kan worden veroordeeld. Daarvoor biedt het Reglement Tuchtrechtspraak geen grondslag. Voor zover het makelaarskantoor c.s. zich beroepen op artikel 41 Reglement Tuchtrechtspraak wijst de Centrale Raad van Toezicht er op dat op grond van die bepaling een klager die hoger beroep instelt, hetgeen thans niet het geval is, klachtgeld van € 200,- is verschuldigd. Als een door klager ingesteld hoger beroep wordt afgewezen, wordt dat klachtgeld niet terugbetaald. Bij een geslaagd hoger beroep volgt restitutie.

- 4.7 Overigens heeft klaagster ingevolge artikel 17 Reglement Tuchtrechtspraak voor de procedure bij de Raad van Toezicht een bedrag aan € 100,- betaald. De Raad van Toezicht heeft verzuimd te beslissen dat dit klachtgeld vanwege de gegrondheid van de klacht dient te worden terugbetaald. De Centrale Raad van Toezicht zal na inhoudelijke beoordeling van de klacht hierover alsnog beslissen.
- 4.8 Voorts bepaalt artikel 32 lid 1 Reglement Tuchtrechtspraak dat bij gegrondheid van de klacht de kosten van de behandeling van de zaak in beginsel voor rekening van - in dit geval - het makelaarskantoor c.s. komen. De Raad van Toezicht heeft verzuimd een beslissing over de kosten van de tuchtprocedure te nemen. De Centrale Raad van Toezicht zal ook over dit aspect na inhoudelijke beoordeling van de klacht alsnog beslissen. Gelet op de slotzin van de reactie van de advocaat van klaagster van 2 november 2018 merkt de Centrale Raad van Toezicht volledigheidshalve op dat onder deze kosten niet zijn begrepen de (eventuele) proceskosten (waaronder de kosten van de advocaat) van klaagster.

feiten

- 4.9 In hoger beroep beklagen het makelaarskantoor c.s. zich er over dat de Raad van Toezicht te weinig en bovendien onjuiste feiten heeft vastgesteld. Aan dit verwijt wordt ten grondslag gelegd dat het aan klaagster is de feiten te stellen en bij betwisting te bewijzen. Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht miskent dit verwijt het karakter van een tuchtprocedure. Bovendien heeft de Centrale Raad van Toezicht de feiten opnieuw vastgesteld, zodat zij bij verdere behandeling van deze klacht geen belang meer hebben.

artikel 18 Reglement Tuchtrechtspraak

- 4.10 Op grond van artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft de voorzitter van een Raad van Toezicht de bevoegdheid om, indien een ingediende klacht hem naar zijn aanvankelijk oordeel kennelijk ongegrond, lichtvaardig, te vaag of zonder enig belang voor klager voorkomt, de klager van zijn inzicht te doen blijken en deze in overweging te geven de klacht in te trekken of aan te vullen. Het makelaarskantoor c.s. betogen dat de voorzitter van de Raad van Toezicht van deze bevoegdheid gebruik had moeten maken.
- 4.11 Voor de beoordeling van dit verwijt stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat gelet op het doel en de strekking van het tuchtrecht terughoudendheid bij de toepassing van artikel 18 Reglement Tuchtrechtspraak past. In beginsel kan alleen aan artikel 18 Reglement Tuchtrechtspraak toepassing worden gegeven in evidente gevallen, waarbij een nader onderzoek door de Raad van Toezicht en het horen van de aangeklaagde makelaar of makelaarskantoor niet nodig is.
- 4.12 Mede gelet op de beslissing van de Raad van Toezicht, waarbij na onderzoek de klacht gegrond is verklaard en straffen aan de makelaars zijn opgelegd, is van zo'n evident geval geen sprake geweest. Het betoog van het makelaarskantoor c.s. faalt derhalve.

bewijsmiddelen

- 4.13 Artikel 35 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak schrijft voor dat, als geoordeeld wordt dat een lid van de NVM of een NVM aangeslotene een bindende regel niet heeft nageleefd, de

uitspraak de niet nageleefde regel vermeldt, de feiten waarin het niet naleven heeft bestaan en de gebezigde bewijsmiddelen.

Het makelaarskantoor c.s. stellen dat de Raad van Toezicht heeft verzuimd in de uitspraak de bewijsmiddelen te vermelden.

- 4.14 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat deze stelling faalt. Uit de motivering van de uitspraak blijkt dat het oordeel in het bijzonder is gebaseerd op de overgelegde verkoopbrochure en de door partijen gegeven schriftelijke en mondelinge toelichtingen. Mede gelet op de beperkte schriftelijke informatie die het makelaarskantoor c.s. aan de Raad van Toezicht heeft verstrekt is dat toereikend.

Regels 1 en 6 van de Erecode

- 4.15 De aan het makelaarskantoor c.s. verweten gedragingen hebben betrekking op de Regels 1 en 6 van de Erecode.
- 4.16 Regel 1 van de Erecode bepaalt onder meer dat een NVM-makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uitvoert en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en over zijn werkwijze, belangen en positie. Op regel 1 is een toelichting gegeven, die voor NVM leden en de zogeheten aangesloten makelaars kenbaar is. Volgens deze toelichting valt onder de verplichting tot voorkoming van een onjuiste beeldvorming ook de verplichting om een eventueel ‘eigen belang’ tijdig duidelijk te maken. Hierbij wordt verwezen naar regel 6 van de Erecode.
- 4.17 Regel 6 van de Erecode luidt als volgt:
“Het NVM-Lid en de NVM-Aangeslotene hebben geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Zij handelen dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthouden zich van risicodragende projectontwikkeling. Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen.”

betrokkenheid levenspartners (klachtonderdeel a, b en d)

- 4.18 In klachtonderdeel b wordt verondersteld dat de levenspartners van de makelaars bij de inschrijvingsprocedure betrokken waren en dat het makelaarskantoor c.s. hebben verzuimd daarvan mededeling te doen. In klachtonderdeel a stelt klaagster dat het makelaarskantoor c.s. ten onrechte niet hebben gemeld dat verkopers de levenspartners van de makelaars waren. In klachtonderdeel d wordt de makelaars verweten dat zij (volgens geruchten) bij meer onroerend goed transacties van hun levenspartners betrokken zijn geweest.
- 4.19 Voor de verkoop van het perceel is een inschrijvingsprocedure gevolgd die op 16 december 2013 is geëindigd. Klaagster heeft het verwijt dat de levenspartners van de makelaars bij de inschrijvingsprocedure betrokken waren niet met concrete feiten onderbouwd. Het makelaarskantoor c.s. hebben gesteld dat hun levenspartners aan die inschrijvingsprocedure niet hebben deelgenomen en ook geen bod hebben uitgebracht. Uit de door het makelaarskantoor c.s. overgelegde overzicht van de ontvangen 8 biedingen in de inschrijvingsprocedure - dat deels is geanonimiseerd - is ook niet de naam van (één van de) levenspartners van de makelaars af te leiden. In zoverre faalt klachtonderdeel b.

4.20 Aan het slot van het formulier van ontvangen bedingen d.d. 16 december 2013, dat door de opdrachtgever is ondertekend, staat dat de opdrachtgeefster niet tot gunning overgaat. Kort daarna heeft de opdrachtgeefster in een e-mail van 18 december 2013 gemeld dat zij voornemens is het perceel aan de levenspartners van de makelaars te verkopen (verkoop I). Daarmee staat vast dat de opdrachtgeefster bij verkoop I ervan op de hoogte was dat het perceel werd verkocht aan de levenspartners van de makelaars. Voor wat betreft deze transactie hebben het makelaarskantoor c.s. ten aanzien van de betrokkenheid van hun levenspartners in tuchtrechtelijke zin correct gehandeld.

4.21 De levenspartners van de makelaars hebben het perceel op 3 april 2014 in eigendom verkregen en bij koopovereenkomst van 21/30 juni 2016 aan klaagster verkocht. Klaagster heeft de onderhandelingen over de aankoop van het perceel gevoerd met de makelaars. De koopovereenkomst vermeldt ook het voorblad het logo en de gegevens van het makelaarskantoor. Ongeacht de vraag of aan hun tussenkomst een overeenkomst van opdracht met hun levenspartners ten grondslag ligt, traden zij in ieder geval vanuit het gezichtspunt van derden op als makelaars voor de eigenaren van het perceel, zodat ook deze handelwijze van de makelaars en het makelaarskantoor aan de Regels 1 en 6 Erecode kan worden getoetst.

Ter afwering van het verwijt van klaagster hebben het makelaarskantoor c.s. geen bewijs overgelegd waaruit duidelijk en zonneklaar blijkt dat aan klaagster (tijdig) is medegedeeld dat hun levenspartners de eigenaren van het perceel waren en dat zij voor hun levenspartners bij de verkoop van het perceel aan klaagster bemiddelden.

Het makelaarskantoor c.s. voeren vooral aan dat het voor klaagster duidelijk was, althans had kunnen zijn, dat hun levenspartners de verkopers waren. Hierbij wordt in het bijzonder gewezen op het legitimatiebewijs van mevrouw H dat aan de koopovereenkomst is gehecht en waarop staat vermeld: H e/v D, de bestuurder van klaagster middels een zwager een familieband heeft met een van de makelaars en dat klaagster het makelaarskantoor heeft benaderd om het perceel te kopen zodat klaagster moet hebben geweten dat de eigenaren hun levenspartners waren. Klaagster heeft hiertegen ingebracht dat het legitimatiebewijs niet aan de koopovereenkomst was gehecht althans dat de aanduiding op het legitimatiebewijs hem toen niet was opgevallen, dat hij via de zwager/familieband niet wist dat de verkopers de levenspartners van de makelaars waren en dat zij zich tot de makelaars had gewend omdat zij als verkopend makelaar in de inschrijvingsprocedure hadden opgetreden.

De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de uit Regel 1 voortvloeiende verplichting dat een makelaar heeft te waken tegen onjuiste beeldvorming over onder meer personen, belangen en positie meebrengt dat tot uitgangspunt heeft te gelden dat een makelaar duidelijk en op niet misverstande wijze over zijn positie informeert. In dit geval had het op de weg van het makelaarskantoor c.s. gelegen bij het eerste contact meteen te wijzen dat hun levenspartners de eigenaren waren en voor zover zij daarin geen reden zagen liggen om een andere makelaar de belangen van hun levenspartners te laten behandelen dit zo mogelijk schriftelijk of per e-mail vast te leggen teneinde (onnodige) misverstanden te voorkomen. Nu niet is komen vast te staan dat klaagster toen daadwerkelijk wist dat de levenspartners de eigenaren van het perceel waren en dat de makelaars voor hun levenspartners optraden, heeft de Raad van Toezicht terecht geoordeeld dat in strijd met Regel 1 van de Erecode is gehandeld.

betrokkenheid levenspartners van makelaars bij inschrijvingsprocedure en verkoop I (klachtonderdeel b)

4.22 De Raad van Toezicht heeft overwogen dat de makelaars Regel 1 en Regel 6 van de Erecode hebben overtreden doordat het zicht op de verkoop I ontbreekt. De Raad van Toezicht noemt ter

onderbouwing de volgende argumenten:

- onduidelijk is gebleven welke informatie de bidders op hun bod hebben ontvangen behalve dat het perceel niet aan de bieder werd gegund,
- onduidelijk is gebleven op welke manier de levenspartners van beklaagden het perceel van de opdrachtgever hebben verworven,
- duidelijk is dat (de opdrachtgever van) de makelaars er niet voor heeft gekozen om de afgewezen bidders alsnog in de gelegenheid te stellen een bod uit te brengen nadat hun levenspartners hun bod hadden uitgebracht,
- de makelaars kennelijk niet hebben overwogen hun opdracht terug te geven toen hun levenspartners voornemens bleken een bod uit te brengen.

- 4.23 In hoger beroep hebben het makelaarskantoor c.s. alsnog overgelegd het door de opdrachtgever ondertekende formulier dat zij op 16 december 2013 niet heeft gegund. Daarmee was de inschrijvingsprocedure geëindigd. Uit dat formulier blijkt niet, zoals hiervoor is overwogen, dat de levenspartners van de makelaars één van de bidders in de inschrijvingsprocedure zijn geweest. Weliswaar roept de twee dagen nadien ontvangen e-mail van de opdrachtgever dat zij instemt met verkoop aan de levenspartners van de makelaars enige vragen op, maar dat op zichzelf is onvoldoende om tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen aan te nemen. Anders dan de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat het makelaarskantoor c.s. in dit opzicht niet in strijd met de Regel 1 en 6 van de Erecode hebben gehandeld.

belang bij onroerend goed / belegging

- 4.24 Vervolgens is de vraag of het makelaarskantoor c.s. in strijd met Regel 6 van de Erecode hebben gehandeld door hun betrokkenheid bij een perceel dat in december 2013 door hun partners voor € 87.920,- is gekocht en twee en een half jaar later op 21/30 juni 2016 voor € 150.000,- is verkocht.
- 4.25 Partijen hebben zich over deze vraag uitgelaten en daarbij onder meer gewezen op uitspraken, waarin aan de orde kwam of sprake was van handel, die zijn gepubliceerd op de website www.nvmtuchtrechtspraak.nl. De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat op die website (nog steeds) niet zijn gepubliceerd de uitspraken die de Centrale Raad van Toezicht over deze materie onder de nummers 17-2644 en 18-2674 heeft gewezen. Hierdoor hebben partijen zich over (de relevantie van) die uitspraken niet kunnen uitlaten. Hoewel te betreuren is dat ook die uitspraken nog niet zijn gepubliceerd, is van een ongelijkheid tussen partijen geen sprake nu beide partijen met die uitspraken niet bekend zijn. Dat zou anders kunnen zijn als een van partijen de NVM zou zijn geweest die ook op andere wijze dan via de website kennis van de uitspraken van de Centrale Raad van Toezicht krijgt. Onder deze omstandigheden verbindt de Centrale Raad van Toezicht aan het (nog) niet gepubliceerd zijn van die uitspraken geen consequenties. Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat de (tijdige) publicatie van tuchtuitspraken op die website buiten haar verantwoordelijkheid valt.
- 4.26 Het makelaarskantoor c.s. voeren aan dat de transacties van hun levenspartners niet onder het bereik van Regel 6 van de Erecode vallen. Dit verweer slaagt niet. Transacties van levenspartners van makelaars brengt in beginsel een indirect belang bij onroerend goed mee. In de toelichting op Regel 6 van de Erecode is vermeld dat het belang bij onroerend goed ook aanwezig is als het onroerend goed van een echtgenoot, ongeacht het huwelijksgoederenregime betreft. Een levenspartner met wie wordt samengewoond als ware zij gehuwd is daaraan gelijk te stellen.

- 4.27 Voor zover de makelaars betogen dat niet zij maar hun levenspartners het perceel gelet op de hoge winst die kon worden behaald, wilden verkopen, heeft te gelden dat dit aan het NVM-lid of de aangesloten makelaar wordt toegerekend. Een levenspartner van een makelaar die met steun van de makelaar een belang in onroerend goed verwerft, loopt daarmee het risico op een tuchtrechtelijk verwijt indien bijvoorbeeld ten gevolge van beslissingen van de levenspartner het duurzaam karakter aan een investering ten behoeve van een belegging komt te ontvallen.
- 4.28 Voor de beantwoording van de vraag of de makelaars Regel 6 van de Erecode hebben geschonden, stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat een klager heeft te stellen en met feiten en omstandigheden heeft te onderbouwen dat een NVM-lid of aangesloten makelaar een direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Als dat komt vast te staan, is het vervolgens aan het NVM-lid of aangesloten makelaar om een beroep te doen op de uitzondering in regel 6 van de Erecode en concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat sprake is van een van de genoemde uitzonderingen.
- 4.29 In dit geval heeft klagster gesteld dat de levenspartners van de makelaars met bemiddeling van de makelaars het perceel van de opdrachtgever hebben gekocht en vervolgens na 2,5 jaar met bemiddeling van de makelaars aan klagster weer hebben verkocht. Hiermee staat voldoende vast dat de makelaars een indirect belang bij onroerend goed hebben. Dit is in strijd met Regel 6 van de Erecode. In Regel 6 van de Erecode is de uitzondering opgenomen “tenzij sprake is van huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming”. In geval er sprake is van een indirect belang bij onroerend goed van een levenspartner, valt onder deze uitzondering ook de situatie dat de levenspartner het onroerend goed heeft ter belegging.
- 4.30 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een belegging in de zin van regel 6 van de Erecode acht dient te worden geslagen op alle relevante feiten en omstandigheden waaruit kan worden afgeleid dat sprake is van een belegging door hun levenspartners. Zoals gemeld hebben de makelaars die feiten en omstandigheden te stellen en te onderbouwen.
- 4.31 De makelaars hebben weliswaar gesteld dat hun levenspartners het perceel hebben gekocht als pensioenvoorziening, maar zij hebben deze stelling op geen enkele wijze onderbouwd. Zo zijn er geen stukken overgelegd waaruit volgt dat de levenspartners in onroerend goed belegden in het kader van hun pensioenvoorziening.
Voorts hebben de makelaars aangevoerd dat, toen klagster medio 2016 belangstelling toonde het perceel aan te kopen en een steeds hoger bod uitbracht, het uiteindelijk bod voor de levenspartners zodanig hoog was dat zij in redelijkheid daarmee hebben ingestemd. Kennelijk betogen de makelaars dat voor hun levenspartners de verkoop een onvoorziene, maar vanuit het oogpunt van beheer van een beleggingsportefeuille, goede, keuze was omdat de opbrengst de levenspartners in staat stelde andere beleggingen te doen en niet meer nodig was aanvullend in het perceel te investeren. Naast het hiervoor genoemde argument dat het makelaarskantoor c.s. op geen enkele wijze hebben onderbouwd dat hun partners voor hun pensioenvoorziening belegden in onroerend goed, is de noodzaak en het belang van verkoop in het kader van de pensioenvoorziening evenmin onderbouwd.
- 4.32 Het voorgaande leidt ertoe dat de makelaars niet aannemelijk hebben gemaakt dat een uitzondering op Regel 6 van de Erecode in hun geval van toepassing is. zodat daarmee komt vast te staan dat de makelaars in strijd met (de hoofdregel) van Regel 6 van de Erecode hebben

gehandeld.

klachtonderdeel c

- 4.33 In klachtonderdeel c verwijt klaagster het makelaarskantoor c.s. dat zij (via hun levenspartners) in 2,5 jaar tijd een grote winst hebben behaald, dankzij de voorkennis dat klaagster belang bij het perceel had. Het makelaarskantoor c.s. hebben daartegen ingebracht dat zij weliswaar wisten van de belangstelling van klaagster voor het perceel, maar niet bekend waren met zijn grote belang. Zo wisten zij niet dat klaagster een omgevingsvergunning had aangevraagd ten behoeve van haar eigen perceel.
- 4.34 De Centrale Raad van Toezicht overweegt dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gepubliceerd, zodat die enkele wetenschap geen misbruik van voorkennis mee kan brengen. Als klaagster in het kader van de inschrijvingsprocedure waarbij het makelaarskantoor c.s. optrad voor de opdrachtgever, informatie heeft verteld waaruit kan worden afgeleid dat klaagster een groot belang bij verwerving van het perceel had, dan heeft klaagster daarmee die informatie vrijelijk aan het makelaarskantoor c.s. gegeven en kan daarvan aan het makelaarskantoor c.s. geen verwijt worden gemaakt. De Centrale Raad van Toezicht wijst erop dat in dit geval geen sprake is geweest van een contractuele relatie van opdracht tussen klaagster en het makelaarskantoor c.s. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

klachtonderdeel d

- 4.35 In klachtonderdeel d verwijt klaagster het makelaarskantoor c.s. dat, zo zou uit geruchten blijken, zij al dan niet middels hun levenspartners bij meerdere transacties betrokken zijn. Het makelaarskantoor c.s. hebben dit verwijt betwist.
- 4.36 Het is aan klaagster om dit - op zichzelf ernstige - verwijt met concrete feiten en omstandigheden te onderbouwen. Dit had zij bijvoorbeeld kunnen doen door in het Kadaster na te gaan of de levenspartners van de makelaars meerdere onroerende zaken op hun naam hebben staan en te onderzoeken of het makelaarskantoor c.s. bij die transacties direct of indirect betrokken zijn geweest. Klaagster heeft geen enkele concrete onderbouwing van dit klachtonderdeel aangedragen, zodat het ongegrond zal worden verklaard.

datum in uitspraak en datum beslissing

- 4.37 Ambtshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht nog het volgende op. In de bestreden uitspraak is gesteld dat de uitspraak is gewezen op de datum van de mondelinge behandeling op 28 november 2017. Ingevolge artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft de Raad van Toezicht binnen twee weken nadien een afschrift van de uitspraak aan klager, beklaagde, het Algemeen Bestuur, het bestuur van de afdeling waaronder de beklaagde ressorteert en de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht te zenden. De Raad van Toezicht heeft evenwel zeven weken nadien de uitspraak ondertekend en verzonden. Daarmee rijst de vraag of de Raad van Toezicht artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft geschonden en zo ja, welke gevolgen daaraan dienen te worden verbonden.
- De Centrale Raad van Toezicht houdt het ervoor dat de Raad van Toezicht aansluitend aan de mondelinge behandeling geen mondelinge uitspraak heeft gedaan, maar intern over de zaak heeft beraadslaagd. Vervolgens is op grond van de beraadslagingen de tekst van de uitspraak opgesteld en heeft nog overleg over de vaststelling van de tekst van de uitspraak plaatsgevonden. Eerst op

of omstreeks 15 januari 2018 is daarover kennelijk overeenstemming bereikt, waarna de uitspraak is ondertekend en kort nadien openbaar gemaakt. In een dergelijke situatie wordt naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht aan de feitelijke gang van zaken meer recht gedaan en overeenkomstig het Reglement Tuchtrechtspraak gehandeld indien als datum waarop de uitspraak wordt gewezen, wordt genomen de datum waarop de tekst van de beslissing na overleg over het concept en door de meerderheid van de leden van de Raad van Toezicht is vastgesteld en vervolgens de uitspraak binnen twee weken nadien wordt verzonden.

Nu niet gesteld of gebleken is dat klaagster of het Makelaarskantoor c.s. door deze gang van zaken op enigerlei wijze in hun belangen zijn geschaad zal de Centrale Raad van Toezicht daaraan geen verdere gevolgen verbinden.

5. **Slotsom**

- 5.1 Anders dan de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat het makelaarskantoor c.s. met betrekking tot de inschrijvingsprocedure en de kort nadien gevolgde aankoop van het perceel van opdrachtgeefster niet in strijd met de Regels 1 en 6 van de Erecode hebben gehandeld.
- 5.2 Niet is komen vast te staan dat klaagster ten tijde van de aankoop van het perceel in 2016 wist dat de makelaars voor hun levenspartners optraden, zodat de Raad van Toezicht terecht heeft geoordeeld dat het makelaarskantoor c.s. in strijd met Regel 1 van de Erecode hebben gehandeld.
- 5.3 Het makelaarskantoor c.s. heeft niet aannemelijk gemaakt dat de aankoop van het perceel in het kader van een belegging van de levenspartners was en dat de 2,5 jaar nadien gevolgde verkoop van het perceel paste in de beleggingsportefeuille van de levenspartners. Daarmee hebben de makelaars Regel 6 van de Erecode geschonden.
- 5.4 De overige klachtonderdelen falen.
- 5.5 Van de twee terecht verwijten is het makelaarskantoor van de schending van Regel 6 van de Erecode een geringer verwijt te maken dan de makelaars. Dit leidt ertoe dat de Centrale Raad van Toezicht na afweging van de omstandigheden van het geval van oordeel is dat voor het makelaarskantoor de straf van berisping passend en geboden is. Aan de makelaars zal ieder een straf van een boete van € 8.000,-, worden opgelegd, waarvan € 5.000,- voorwaardelijk. De Centrale Raad van Toezicht weegt hierin mee dat een direct eigen belang bij de onroerend goed transacties niet is komen vast te staan en van eerdere tuchtrechtelijke veroordelingen niet is gebleken.
- 5.6 Hiervoor is reeds overwogen dat bij gegrondbevinding van een klacht de kosten van de procedure voor rekening van de aangesproken makelaar/makelaarskantoor komen. Nu het oordeel van de Raad van Toezicht deels in stand blijft en ook in hoger beroep wordt geoordeeld dat de klacht gegrond is, zullen ook de procedurekosten in eerste aanleg (hoofdelijk) voor rekening van het makelaarskantoor c.s. komen.
- 5.7 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 28 november 2017.
- 6.2 verklaart de klachtonderdelen 3.1 sub a en 4.2. gegrond.
- 6.3 legt aan het makelaarskantoor de straf van berisping op.
- 6.4 legt aan makelaar I de straf op van een boete van € 8.000,-- waarvan € 5.000,-- voorwaardelijk.
- 6.5 legt aan makelaar II de straf op van een boete van € 8.000,-- waarvan € 5.000,-- voorwaardelijk.
- 6.6 bepaalt dat het makelaarskantoor c.s. hoofdelijk ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in eerste instantie een bedrag van € 2.675,-, te vermeerderen met BTW, en in hoger beroep een bedrag van € 2.987,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen.
- 6.7 bepaalt dat het makelaarskantoor c.s. de kosten in eerste aanleg en in hoger beroep voldoet binnen zes weken en het onvoorwaardelijk deel van de boete zijnde € 3.000,- elk binnen 15 weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM te Nieuwegein.
- 6.8 bepaalt dat de makelaar I en de makelaar II het voorwaardelijke deel van de boete, zijnde € 5.000,- elk, aan de NVM zal zijn verschuldigd indien hij zich binnen vier jaar na dagtekening van deze beslissing schuldig maakt aan tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen welke tenminste gelijk of gelijkwaardig is aan de in deze zaak verweten gedraging en dit door de tuchtrechter wordt vastgesteld waarna de tuchtrechter de voorwaardelijke boete in een onvoorwaardelijke boete kan omzetten.
- 6.9 bepaalt dat het klachtgeld in eerste aanleg aan klagster zal worden geretourneerd.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, E. Getreuer, mr. J. Borgdorff, mr. A.L.G.R. van Grinsven, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 31 december 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris