

18-55 RvT Noord

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Belangenverstrengeling. Ongepast optreden. Onzorgvuldig handelen. Omvang van het verkochte. Mededelingsplicht.

Beklaagden zijn opgetreden als verkopend makelaar voor de eigenaar van een perceel grasland dat grensde aan de tuin van klager. Klager heeft het grasland gekocht en daarna beklagden gevraagd de verkoop van zijn naastgelegen woning ter hand te nemen. Klager was voornemens om het grasland, na de verkoop van zijn woning, met winst door te verkopen. Via beklagden werd een koper voor de woning gevonden. Vervolgens is onder meer onenigheid ontstaan over de vraag of het pad tussen de woning en het grasland bij de koop inbegrepen was. De verkoop is uiteindelijk niet doorgegaan. Klager verwijt beklagden dat zij op verschillende punten bij de uitvoering van de verkoopopdracht tekortgeschoten zijn.

Naar aanleiding van de gemaakte verwijten stelt de Raad vast dat niet is komen vast te staan dat beklagden in hun dienstverlening zijn tekortgeschoten als gevolg van het feit dat zij ook als makelaar voor de verkoper van het perceel grasland zijn opgetreden. Dat beklagden negatieve, onjuiste of zelfs vertrouwelijke informatie ten aanzien van klager hebben verspreid, is niet gebleken. Dat uiteindelijk de meest geïnteresseerde gegadigden zijn afgehaakt, mede omdat zij de eigendom van het betreffende pad wensten te verwerven, kan beklagden niet worden verweten. Het had wel op de weg van de makelaar gelegen om klager direct op de hoogte te stellen van de door de kopers opgestelde allonge waarin zij een aantal nadere voorwaarden hadden verwoord. Door dit na te laten is een onjuist beeld ontstaan over het bestaan van wederzijdse overeenstemming en is niet naar beste vermogen tegemoetgekomen aan de reële verwachtingen die klager van zijn makelaar mocht hebben. De klacht is in zoverre dan ook gegrond. Nu is komen vast te staan dat slechts één van de beklagden bij de allonge betrokken is geweest, wordt de klacht alleen tegen de betrokken beklagde gegrond verklaard. Gezien een eerdere gegrondverklaring door de Geschillencommissie Makelaardij ziet de Raad af van het opleggen van een maatregel.

NVM Noord 045

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer B.

wonende te B.

klager,

tegen

de heer [X], ex-lid van de vereniging,

voorheen kantoorhoudende te N.,

de heer [Y], lid van de vereniging,

kantoorhoudende te N.,

de makelaars.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 19 februari 2018 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaars, die door de NVM op 29 maart 2018 aan de Raad van Toezicht Noord is doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 18 april 2018 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 30 mei 2018 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager in persoon
 - de beide makelaars
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Klager heeft ter zitting een pleitnotitie overgelegd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. De makelaars hadden van de eigenaar opdracht gekregen te bemiddelen bij de verkoop van een perceel grasland ter grootte van ongeveer 4 ha., grenzend aan het perceel met woning, toebehorend aan klager. Makelaar [X] verrichtte daarbij grotendeels het uitvoerend werk.
- 2.3. In overleg met de bank en zijn ex-echtgenote wenste klager over te gaan tot verkoop van zijn woning met ondergrond aan de [adres]. Klager was voornemens om (een deel van de) overwaarde, die vermoedelijk zou resulteren na verkoop van zijn woning, te investeren in de aankoop van het naastgelegen grasland, met het oogmerk dit zo mogelijk met winst door te verkopen.
- 2.4. In dat kader heeft klager zich tot de makelaars gewend en is op 20 juni 2016 een (voorwaardelijke) koopovereenkomst getekend betreffende de aankoop door klager van het in 2.2 genoemde grasland. De (ontbindende) voorwaarde was dat klager zijn woning uiterlijk 1 november 2016 onvoorwaardelijk zou hebben verkocht.
- 2.5. Naar aanleiding van de contacten met de makelaars heeft klager makelaar [X] het verzoek gedaan te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning met ondergrond. De betreffende opdrachtbevestiging is getekend op 18 juli 2016 door klager en op 15 augustus 2016 door diens (ex-)echtgenote.
- 2.6. Medio oktober 2016 heeft klager de overeenkomst betreffende het grasland ontbonden, omdat zijn woning met ondergrond op dat moment nog niet onvoorwaardelijk was verkocht. Deze ontbinding heeft de verkoper van het grasland aangevochten door middel van een kantongerechtsprocedure bij de Rechtbank Noord-Nederland. De kantonrechter heeft klager op 6 februari 2018 veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 18.000,- met rente, omdat hij ten onrechte tot ontbinding zou zijn overgegaan. Tegen deze uitspraak heeft klager hoger beroep ingesteld.

- 2.7. In het najaar van 2016 was er contact met diverse gegadigden voor de woning van klager. Met één van deze gegadigden werd mondeling overeenstemming bereikt voor een koopprijs van € 328.000,-. Daarop is door makelaar [X] met een koopovereenkomst opgesteld, die door klager en zijn voormalig echtgenote is getekend.
 - 2.8. De kopers wensten echter slechts tot ondertekening van de koopovereenkomst over te gaan, indien nog een aantal aan hun zijde bestaande wensen, verwoord in een allonge, zouden worden gehonoreerd. De belangrijkste wens had te maken met het feit dat klager zijn huis en terrein wel wilde verkopen, maar zonder een zich daarop bevindend pad dat grenst aan het naastgelegen grasland. Klager wenste dit pad in eigendom te houden en dus uit te zonderen van de koop, maar de kopers wensten ook de eigendom van dit pad te verwerven.
 - 2.9. Omdat met name op het punt van de eigendom van het pad geen overeenstemming tussen partijen kon worden bereikt, is de koop niet doorgegaan.
 - 2.10. Klager heeft ter zake een klacht ingediend bij de Geschillencommissie Makelaardij, die na een mondelinge behandeling op 19 mei 2017 de klacht van klager gegrond is verklaard. De Geschillencommissie oordeelde dat de makelaars klager ten onrechte in de veronderstelling hadden gebracht dat ten aanzien van de verkoop van zijn woning met ondergrond overeenstemming was bereikt op de voorwaarden, zoals vastgelegd in de koopakte die door klager en zijn ex-echtgenote was ondertekend, doordat zij klager pas later op de dag dat zij zelf van de allonge kennisnamen daarvan op de hoogte brachten. Dit is door de geschillencommissie gekwalificeerd als een ernstige tekortkoming en de commissie heeft vastgesteld dat de makelaars hier een niet te excuseren beoordelingsfout hebben gemaakt. De Geschillencommissie heeft bij uitspraak van 19 mei 2017 de overeenkomst tot bemiddeling ontbonden zonder dat partijen over en weer iets aan elkaar verschuldigd zijn, met dien verstande dat de makelaars al hetgeen aan hen betaald is, moeten terugbetalen.
3. De klacht:
- 3.1. Klager verwijt de makelaars dat zij handelen in strijd met de NVM Erecode, met name door:
 - a. Het optreden in twee hoedanigheden, met belangenvermenging tot gevolg, door zowel als verkopend makelaar op te treden ten aanzien van een perceel grasland als verkopend makelaar voor de woning met ondergrond van klager.
 - b. Het schetsen van een negatief beeld over klager en het verspreiden van vertrouwelijke informatie.
 - c. Het creëren van onduidelijkheid jegens kopers over het feit of het pad, dat over het terrein van de woning liep en de afscheiding vormde met het naastgelegen grasland, nu wel of niet onderdeel was van de koop, terwijl klager vanaf het begin duidelijk heeft gesteld dat dit geen onderdeel van de koop zou zijn. Klager wijst erop dat dit ook de reden is geweest dat hij de procedure bij de rechtbank omtrent de ontbinding van de koopovereenkomst van het grasland heeft verloren.
 - d. De rol van de makelaars ten aanzien van de door de beoogde kopers van de woning opgestelde allonge, die te laat aan klager ter hand is gesteld. De makelaars hebben klager geadviseerd die allonge niet te tekenen in de verwachting dat kopers de overeenkomst alsnog in zijn oorspronkelijke vorm

zouden tekenen. Dat laatste gebeurde echter niet en de kopers haakten definitief af.

- 3.2. Door aldus te handelen hebben de makelaars naar het oordeel van klager diverse onderdelen van de Erecode geschonden, waaronder de artikelen 1, 2, 3, 4, 7 en 8. Klager stelt ook financiële schade te hebben geleden, maar zich te realiseren dat de Raad van Toezicht geen schadevergoeding kan toekennen.
4. Het verweer:
 - 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
 - 4.2. Ten aanzien van klachtonderdeel a verwerpen de makelaars zich door aan te geven dat klager, toen hij hen opdracht gaf te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning met ondergrond, wist dat de makelaars ook optraden in het kader van de verkoop van een perceel grasland, waarvoor klager immers zelf gegadigde was. De opdracht tot dienstverlening aan klager is voorts pas getekend nadat een koopovereenkomst ten aanzien van het grasland tot stand was gekomen. Indien derhalve al sprake was van tegenstrijdige belangen -hetgeen de makelaars ontkennen- is dat in de praktijk nooit een probleem geweest, omdat de bemiddelingen elkaar opvolgden.
 - 4.3. Ten aanzien van klachtonderdeel b merken de makelaars op dat klager zelf veelvuldig de publiciteit zocht en contact had met veel zijdelings betrokkenen zoals raadsleden en leden van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Z. Voorts nam klager zelf contact op met gegadigden. De makelaars ontkennen negatieve of zelfs vertrouwelijke informatie van of betreffende klager te hebben verspreid. De beeldvorming omtrent klager is dus geen resultaat van door de makelaars verspreide informatie, maar uitsluitend door toedoen van klager zelf ontstaan.
 - 4.4. Ten aanzien van klachtonderdeel c merken de makelaars op dat bij de verkoop van het vastgoed van klager ook de Hypotheekbank en diens ex-echtgenote betrokken waren en het dus de vraag is of klager zelfstandig kon beslissen een deel van het vastgoed (het pad) buiten de verkoop te houden. De makelaars bestrijden dat het vanaf het begin de bedoeling zou zijn geweest, dat het pad, zijnde de afscheiding met het naastgelegen grasland, niet onderdeel van de verkoop zou moeten uitmaken. De makelaars wijzen erop dat een dergelijk belangrijk feit door hen expliciet in de opdrachtbevestiging zou zijn vermeld. Ten slotte geven de makelaars aan dat zij in het kader van de bemiddeling aan gegadigden hebben aangegeven dat het betreffende pad buiten verkoop zou blijven.
 - 4.5. Klachtonderdeel d bestrijden de makelaars door aan te geven dat zij er te goeder trouw naar wilden streven om de verkoop door te laten gaan. Het is juist dat makelaar [X] in het bezit was van de meergenoemde allonge op de ochtend van de dag, dat de bouwkundige keuring zou plaatsvinden. Omdat makelaar [X] verwachtte dat klager zou afhaken als hij de allonge die ochtend al zag, heeft hij gewacht met de terhandstelling aan klager tot het moment dat de betreffende keuring was uitgevoerd later diezelfde dag. De makelaars staan nog steeds achter hun inschatting dat de betreffende gegadigden uiteindelijk de voorliggende koopovereenkomst -dus zonder de nadere in de allonge geformuleerde wensen- zouden hebben getekend, ware het niet dat klager na ontvangst van de allonge zelf op intimiderende wijze contact met de gegadigden heeft gezocht, waarop zij hebben besloten de koop af te blazen. Het feit dat de koop niet is doorggegaan, wijten de makelaars dus geheel aan klager.

- 4.6. De makelaars wijzen alle klachten van de hand en stellen dat zij geen van de onderdelen van de Erecode hebben geschonden.
5. Beoordeling van het geschil:
- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaars [X], ex-lid van de NVM en [Y] te N., lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 09 Groningen. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. Hoewel makelaar [X] ten tijde van de behandeling van de onderhavige klacht geen NVM-lid meer was, zijn de bepalingen van het Reglement Tuchtrechtspraak krachtens art. 41 van de statuten van de NVM nog steeds op hem van toepassing, nu daarin is bepaald dat de NVM-makelaar ook na beëindiging van zijn aansluiting gebonden blijft aan de bepalingen omtrent de tuchtrechtspraak, voor zover het betreft feiten of omstandigheden van voor de beëindiging van de aansluiting. De feiten, waarop de onderhavige klachten zijn gebaseerd, hebben zich voor beëindiging van de aansluiting van makelaar [X] voorgedaan.
- 5.3. De Raad van Toezicht Noord stelt ten aanzien van klachtonderdeel a vast, dat klager de makelaar [X] pas opdracht tot bemiddeling bij verkoop van zijn woning met ondergrond heeft gegeven, toen er sprake was van een (voorwaardelijke) koopovereenkomst ten aanzien van het naastgelegen grasland. Mede om die reden is de raad van oordeel dat er geen sprake is van zodanige tegenstrijdige belangen, dat het de makelaars niet vrijstond om de opdracht van klager te aanvaarden. De feiten en omstandigheden geven geen grond voor de vaststelling dat de makelaars op enig moment in hun dienstverlening zijn tekortgeschoten als gevolg van het feit dat zij ook als makelaar hebben opgetreden voor de verkoper van het perceel grasland. De Raad wijst er tenslotte op dat klager toen hij de opdracht tot dienstverlening ondertekende op de hoogte was van het feit dat de makelaars optraden althans hadden opgetreden voor de verkoper van het naastgelegen perceel. De raad acht klachtonderdeel a dan ook ongegrond.
- 5.4. Ten aanzien van klachtonderdeel b is de Raad van Toezicht Noord van oordeel dat geen feiten en omstandigheden zijn gesteld of gebleken, waaruit blijkt dat de makelaars negatieve, onjuiste of zelfs vertrouwelijke informatie ten aanzien van klager hebben verspreid. Gegeven het feit dat het ook in het belang van de makelaars was om tot verkoop van de woning met ondergrond van klager te geraken, zouden zij ook geen aanwijsbaar belang hebben bij het verspreiden van dergelijke negatieve informatie, omdat de verkoop daardoor alleen maar bemoeilijkt zou worden. De raad acht klachtonderdeel b dan ook ongegrond wegens gebrek aan onderbouwing.
- 5.5. Ten aanzien van klachtonderdeel c merkt de Raad van Toezicht Noord op dat klager niet heeft aangetoond dat hij, met instemming van zijn ex-echtgenote en de betrokken hypotheekbank, vanaf het begin duidelijk heeft gesteld dat het pad, dat zich op zijn terrein bevond, maar de afscheiding vormde met het naastgelegen grasland, buiten de verkoop moest worden gehouden. Wat daar echter ook van zij, naar het oordeel van de raad staat vast dat de makelaars bij de onderhandelingen met gegadigden wel degelijk aan deze wens van klager tegemoet zijn gekomen. Dat uiteindelijk de meest geïnteresseerde gegadigden zijn afgehaakt, mede omdat zij de eigendom van het betreffende pad wel wensten te verwerven, kan de makelaars niet worden verweten. Dat is een beslissing die aan kopers en verkopers is overgelaten.

- 5.6. Ten aanzien van klachtonderdeel d onderschrijft de Raad van Toezicht Noord het oordeel van de Geschillencommissie Makelaardij. In het kader van een juiste belangenbehartiging van hun opdrachtgever had het op de weg van de makelaars gelegen om de allonge, gezien het belang daarvan, met klager te delen, zodra die door de kopers aan hen was overhandigd. Door dit na te laten is klager in de veronderstelling gebracht dat er overeenstemming over de koopovereenkomst bestond, in het kader waarvan vervolgens een bouwkundige inspectie of keuring is uitgevoerd. Aldus is een onjuist beeld ontstaan omtrent het bestaan van wederzijdse overeenstemming en zijn de makelaars niet naar beste vermogen tegemoetgekomen aan de reële verwachtingen die klager van hen als opdrachtgever mocht hebben.
- 5.7. De Raad van Toezicht constateert dat dit klachtonderdeel zich met name richt tegen makelaar [X], nu makelaar [Y] niet bij de gang van zaken rond de terhandstelling van de allonge is betrokken. Het is dus makelaar [X] geweest die heeft besloten de allonge pas later –zij het op dezelfde dag- met klager te delen.
- 5.8. Het gevolg is dat de Raad van Toezicht Noord van oordeel is dat klachtonderdeel d ongegrond is jegens makelaar [Y], maar gegrond jegens makelaar [X]. In de omstandigheden van het geval ziet de raad echter reden geen maatregel op te leggen, met name omdat de Geschillencommissie Makelaardij deze klacht al gegrond heeft verklaard en daarmee ook al een oordeel over dit klachtonderdeel heeft gegeven. Dat de Raad van Toezicht Noord het onderhavige klachtonderdeel wel heeft behandeld, vindt zijn oorzaak in het feit dat de klacht bij de geschillencommissie is gericht tegen de makelaardij, dus het kantoor van de makelaars, en de onderhavige klacht zich richt tegen de beide betrokken makelaars als respectievelijk lid en ex-lid van de NVM.
6. Uitspraak:
- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de klacht voor wat betreft de onderdelen a t/m c ongegrond en onderdeel d ongegrond ten aanzien van makelaar [Y], maar gegrond ten aanzien van makelaar [X].
- 6.2. De Raad van Toezicht Noord ziet in de omstandigheden van het geval aanleiding om makelaar [X] geen maatregel op te leggen

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, op 30 mei 2018

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en de secretaris op ... juni 2018

mr. U. van Houten
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: ... juni 2018

