



Stichting Tuchtrect-
spraak
NVM

19-06 RvT Zuid

(Zaaknummer: RvTZ20180050)

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN **NVM**

Eigen belang – makelaar koopt zelf. Niet tijdig terugtrekken als verkopend makelaar.

Klagers bezichtigen met beklagde diverse panden die deze zelf in portefeuille heeft. Zij doen een bod op een van de aangeboden panden maar dit wordt afgewezen. Vervolgens blijkt dat de makelaar het pand zelf voor eigen bewoning heeft aangekocht. De Raad van toezicht constateert dat regel 6 van de Erecode niet is geschonden nu het om eigen bewoning door de makelaar gaat, maar is wel van oordeel dat de makelaar onzorgvuldig handelde door zich niet onmiddellijk als verkopend makelaar terug te trekken toen hij zelf interesse kreeg. De reputatie van de makelaardij is in diskredietgebracht.

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

de heer **M.A. van B** en mevrouw **L.de S** te G,
klagers

tegen:

de heer **F. G.**, die als aangesloten NVM-makelaar is verbonden aan G Makelaars & Taxateurs te G ,
beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij respectievelijk aan de afdeling NVM Consumentenvoorlichting en de NVM Klachtencoördinator gezonden e-mails van 15 en 17 september 2018 met bijlagen hebben de heer M.A. van B en mevrouw L.de S, hierna te noemen: “klagers”, een klacht ingediend tegen de heer F.G, hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” d.d. 27 september 2018 door klagers gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 23 oktober 2018 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft op 20 november 2018 een verweerschrift met bijlagen ingediend.
- 1.4. Klagers hebben bij brief van 17 december 2018 een nadere onderbouwing van hun klacht gegeven en (bewijs)stukken ingediend.
- 1.5. De Raad heeft de klacht op donderdag 3 januari 2019 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 5 november 2018 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:
 - Klagers in persoon
 - Beklaagde in persoon, vergezeld door de heer F. C.
- 1.6. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.7. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven mondelinge toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. Het van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder de klachtmails van 15 en 17 september met (door de secretaris RvT genummerde) bijlagen 1 t/m 3;
 2. Het verweerschrift met de daarin genoemde bijlagen 1 t/m 6
 3. De brief d.d. 17 december 2018 van klagers met 13 genummerde bijlagen.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Klagers hebben in het voorjaar van 2018 een aantal percelen/panden, die G Makelaars & Taxateurs in haar verkoopportefeuille had bezichtigd. Daarbij was beklaagde steeds als verkopend makelaar betrokken.
- 2.3. In dat kader heeft beklaagde klagers op of omstreeks 20 augustus 2018 ook gewezen op het bij G Makelaars & Taxateurs in verkoop komende perceel/pand aan de A-dijk 19 te G.
- 2.4. Na van beklaagde daarover informatie te hebben ontvangen en het perceel/pand met beklaagde te hebben bezichtigd, hebben klagers bij aan beklaagde gezonden e-mail van 3 september 2018 een bod onder voorwaarden op het perceel/pand gedaan.
- 2.5. Verkoper, de heer F. C., heeft dat bod afgewezen en het perceel/pand verkocht aan beklaagde.

3. De klacht

- 3.1. In hun klachtmails van 15 en 17 september en brief van 17 december 2018 stellen klagers dat beklaagde, kort samengevat en zakelijk weergegeven, door zijn manier van handelen bij de verkoop en door zijn aankoop van het perceel/pand A-dijk 19 te G kennelijk louter in/uit eigen belang en derhalve in strijd met de artikelen 1, 2 jo 6 van de Erecode NVM heeft gehandeld.
- 3.2. Tijdens de zitting op 3 januari 2019 hebben klagers als toelichting op die klacht onder meer nog opgemerkt: “..wij vinden dat wat er gebeurd is écht niet kan. Als wij te maken hebben met een NVM-makelaar, menen wij erop te kunnen en ook te mogen vertrouwen dat er correct gehandeld wordt, maar helaas is dat vertrouwen geschonden

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde voert in zijn verweerschrift allereerst aan dat omdat klagers niet zijn opdrachtgevers waren, artikel 2 Erecode niet van toepassing is.
- 4.2. Beklaagde voert in zijn verweerschrift verder aan dat hij na de bezichtiging met klagers zelf geïnteresseerd raakte in het pand A-dijk 19 en daarop op maandag 3 september 2018 telefonisch een bod heeft gedaan. Daarbij, zo stelt beklagde, heeft hij de verkopers “..verzocht dat zij zelf de onderhandelingen moesten gaan voeren met de geïnteresseerde partijen...” en heeft hij verkopers zelfs geadviseerd “..de woning te gunnen/verkopen aan de heer Van B en mevrouw De S en dat ik me terugtrok”. Verkoper heeft echter, zo stelt beklagde, het pand aan hem gegund en verkocht.
- 4.3. Tijdens de zitting op 3 januari 2019 heeft beklagde op vragen van de Raad over zijn handelen in casu onder meer expliciet geantwoord: “ ...ik had toen ik daadwerkelijk interesse had, meteen mijn opdracht terug moeten geven en klagers moeten aangeven dat ik ook gegadigde wilde zijn en een bod zou doen.”

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad stelt vast dat blijkens de overgelegde stukken en de toelichting van partijen daarop, de klacht weliswaar betrekking heeft op de manier van handelen van beklagde bij de verkoop van het perceel/pand aan de A-dijk 19 te G, maar dat de kern van de klacht gelegen is in het feit dat beklagde dat perceel/pand, terwijl hij optrad als de verkopend makelaar daarvan als woonhuis voor zichzelf heeft gekocht.
- 5.2. De Raad stelt wat die klacht betreft voorop dat het feit dat beklagde genoemd perceel/pand als woonhuis voor hemzelf heeft gekocht, op zichzelf niet strijdt met Regel 6 van de Erecode NVM. Regel 6 van de Erecode NVM houdt immers, zoals de Centrale Raad eerder overwoog, in “..dat als hoofdregel heeft te gelden dat een NVM-lid geen direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen toegelaten, te weten huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming” (CRvT 17/2644).
- 5.3. De uitzondering van (hoofd)regel 6 Erecode NVM is in casu van toepassing. Dat laat naar het oordeel van de Raad evenwel onverlet dat een makelaar zich

bij de aankoop van een woonhuis voor zichzelf, bij welke aankoop hij uiteraard een direct eigen belang heeft, steeds bewust moet zijn c.q. blijven van (het maatschappelijk belang van) zijn functie en dat hij dan ook steeds ieder mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling dient te voorkomen c.q. te vermijden.

- 5.4. Dit impliceert dat een makelaar in zo'n geval dus sowieso niet als makelaar voor enige bij de bewuste (ver)koop betrokken partij - in casu waren dat verkopers C - kán/mag en dus ook niet behoort op te (blijven) treden.
- 5.5. De Raad stelt evenwel vast:
- i.) dat beklaagde, zoals hij ter zitting heeft erkend, geïnteresseerd was geraakt in het pand A-dijk 19 en daarom op maandag 3 september 2018 's ochtends zelf een bod op dat pand heeft gedaan;
 - ii.) dat uit de door klagers bij hun brief van 17 december 2018 overgelegde emails d.d. 3 september 2018 onmiskenbaar blijkt dat beklaagde ook ná zijn bod op het pand nog als verkopend makelaar is blijven optreden, althans dat hij niet, althans niet aanstonds na zijn bod aan klagers, heeft meegedeeld dat hij niet meer als makelaar fungeerde omdat hij zélf een bod op A-dijk 19 had gedaan.
 - iii.) dat beklaagde dat zelfs in zijn op 3 september 2018 s'avonds om respectievelijk 21.05 en 21.43 uur aan klagers verzonden mails nog niet deed, maar hen daarin enkel aangaf dat er verkocht werd aan "*...een andere partij*" c.q. "*...een van de andere gegadigden*".
- 5.6. Op grond daarvan stelt de Raad dus ook vast dat beklaagde reeds daarom niet, althans niet zorgvuldig en zeker niet transparant te werk is gegaan, hetgeen beklaagde blijkens zijn in overweging 4.3 geciteerde antwoord op een van de hem ter zitting door de Raad gestelde vragen de facto ook heeft erkend.
- 5.7. De Raad komt dan ook tot de slotsom dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals van een betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk NVM-makelaar gelet op de artikelen 1 jo 2 en 6 van de Erecode NVM kan en mag worden verwacht. Die norm geldt voor een makelaar naar het oordeel van de Raad steeds, dus, gelet ook op artikel 6, laatste volzin van de Erecode NVM, óók en juist omdat het een NVM-makelaar is, wanneer een makelaar in privé onroerende zaken (ver)koopt. Zeker in dat geval moet een makelaar zich er immers van bewust zijn dat de "buitenwacht" zijn activiteiten omdat hij makelaar is, met argusogen beziet. In dat kader is naar het oordeel van de Raad de in overweging 3.2. geciteerde verzuchting van klagers ter zitting dus ook heel begrijpelijk. Beklaagde heeft door zijn handelen in deze naar het

oordeel van de Raad dan ook niet alleen zichzelf, maar ook de reputatie van zijn beroepsgroep als zodanig in diskrediet gebracht.

- 5.8. De klacht treft aldus doel en zal gegrond worden bevonden. Derhalve, alsook omdat aan beklaagde voor zover de Raad heeft kunnen nagaan aan hem niet eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, zal de Raad beklaagde de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.9. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklaagde komen. De Raad ziet geen bijzondere reden/aanleiding om van dat beginsel af te wijken.
- 5.10. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht **gegrond**.
- 6.2. Legt beklaagde de straf op van berisping.
- 6.3. Veroordeelt beklaagde om terzake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00 , exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal beklaagde, nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur worden gestuurd, die binnen 14 dagen ná de verzenddatum op de in die factuur omschreven wijze moet worden betaald.
- 6.4. Verstaat dat ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, het klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan klagers zal worden gerestitueerd.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, vice-voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op 7 februari 2019.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **7 februari 2019**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklaagde tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend