



19-86 RvT West

203 ERECODE

Eigenbelang/handel. Makelaar koopt zelf. Ontbreken van eigen belang bij klager. Integriteit. Onvoldoende transparantie. Wederpartij heeft zelf geen makelaar/vastgoeddeskundige

Eind 2015 heeft de buurman van klager zijn woning te koop aangeboden. De bedoeling was dat de buurman/verkoper in de woning zou blijven wonen en de woning van de koper zou gaan huren. Beklaagden zijn met de verkoper tot overeenstemming gekomen en hebben de woning in december 2015 voor EUR 350.000,-- gekocht. Kort na deze transactie overleed de verkoper bij een verkeersongeval. In 2019 hebben beklagden de woning doorverkocht voor EUR 850.000,--. Klager verwijt beklagden dat zij het pand voor een lage prijs hebben gekocht met de bedoeling om dat binnen afzienbare tijd met flinke winst door te verkopen. Beklaagden betwisten allereerst dat klager enig belang heeft bij de ingediende klacht en stellen voorts dat de onderhavige transacties correct en integer zijn verlopen.

De Raad overweegt dat het terzake geldende tuchtrecht niet voorschrijft dat een klager rechtstreeks belanghebbende moet zijn bij een klacht. Gelet op het feit dat de klacht één van de kernwaarden van de makelaardij raakt, te weten integriteit van het NVM-lid en de NVM-Makelaar, ziet de Raad aanleiding om de klacht inhoudelijk te beoordelen. Dat de woning door beklagden met het oog op binnen de NVM verboden handel of risicodragende projectontwikkeling is aangekocht, is niet komen vast te staan maar beklagden zijn bij de aankoop van de onderhavige woning wél tuchtrechtelijk laakbaar tekortgeschoten. Indien zich de gelegenheid voordoet om onroerend goed aan te kopen of te verkopen, mag worden verwacht dat het NVM-lid en de NVM-Makelaar daarbij zodanig opereert dat aan de integriteit van zijn handelen in redelijkheid niet kan worden getwijfeld, en dat hij in staat is om desgevraagd dienaangaande verantwoording af te leggen en transparantie te betrachten. Dat geldt in het bijzonder indien de wederpartij, zoals in dit geval, zelf niet door een makelaar of vastgoeddeskundige wordt bijgestaan. De Raad stelt vast dat niet is gebleken dat beklagden de verkoper hebben geadviseerd om zelf een makelaar of vastgoeddeskundige in te schakelen en dat beklagden de door hen gehanteerde koopprijsberekening niet afdoende hebben gemotiveerd. De klacht is dan ook gegrond.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:



[A],
wonende te D.,
klager,

contra:

[Makelaarskantoor X],
kantoorhoudende te D.,
NVM-lid

en

[Y] en [Z]
kantoorhoudende te D.
NVM-Makelaars

beklaagden,

1. De klacht is door klager ingediend per mail van 24 juni 2019 en doorgezonden aan de Raad op 2 augustus 2019. Het verweer is vervat in een op 10 september 2019 ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 30 oktober 2019. Ter zitting waren aanwezig klager alsmede beklagden in de persoon van [Y]. Ter zitting heeft [Y] na telefonische ruggespraak bevestigd dat het door beklagden gevoerde verweer ook geacht moet worden te zijn gevoerd door [Z].
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door voor een lage prijs een pand te kopen met de bedoeling om dat binnen afzienbare tijd met flinke winst door te verkopen.



4. Beklaagden betwisten dat klager enig belang heeft bij de ingediende klacht. Het verweer van beklaagden houdt verder, kort samengevat, in dat van in NVM-verband verboden handel geen sprake is, en dat de door klager aan de orde gestelde transacties correct en integer zijn verlopen.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) eind 2015 zijn beklaagden benaderd door of namens de heer [B] die de door hem bewoonde en deels verhuurde woning aan de [adres] te D. ("de Woning") aan klagers te koop aanbood;
 - b) klager is de buurman van de heer [B];
 - c) de Woning ligt in de onmiddellijke nabijheid van het kantoor van beklaagden;
 - d) de Woning had substantieel achterstallig onderhoud;
 - e) de heer [B] was destijds 79 jaar oud en een aantal jaren daarvoor getroffen door een beroerte;
 - f) in december 2015 heeft de heer [B] de Woning aan beklaagden [Y] en [Z] verkocht voor een koopprijs van EUR 350.000 kosten koper;
 - g) de heer [B] zou een huur betalen van EUR 2.200 per maand waarbij hij als huurder in de Woning zou blijven wonen en de huur van de (onder)huurders zou incasseren;
 - h) de schriftelijke koopovereenkomst is door beklaagden opgesteld;
 - i) levering van de Woning aan beklaagden [Y] en [Z] heeft plaatsgevonden op 15 februari 2016;
 - j) de heer [B] is circa twee maanden na de levering van de Woning bij een verkeersongeluk om het leven gekomen;
 - k) beklaagden zijn met betrekking tot de Woning met aanschrijvingen wegens achterstallig onderhoud geconfronteerd;
 - l) de huurders zijn door beklaagden [Y] en [Z] uitgekocht;



m) in 2019 hebben beklagden [Y] en [Z] de Woning in de toenmalige, onopgeknapte staat verkocht aan een ontwikkelaar voor een koopprijs van EUR 850.000 k.k.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
7. Het binnen de NVM geldende tuchtrecht schrijft niet voor dat een klager al dan niet rechtstreeks belanghebbende moet zijn bij een klacht. Gelet op het feit dat de klacht één van de kernwaarden van de makelaardij raakt, te weten integriteit van het NVM-lid en de NVM-Makelaar, ziet de Raad aanleiding om de klacht inhoudelijk te beoordelen.
8. De Raad zal allereerst beoordelen of beklagden zich schuldig hebben gemaakt aan binnen de NVM verboden handel of risicodragende projectontwikkeling (artikel 6 Erecode NVM). Ter zitting hebben beklagden toegelicht dat de Woning, zolang deze verhuurd was, hen een stabiel beleggingsrendement zou opleveren, en dat beklagde [Y] overwoog om op termijn, als de Woning leeg zou komen, zelf in de Woning te gaan wonen. Het was voor beklagden volstrekt onverwacht dat de heer [B] kort na levering van de Woning in 2016 overleed. Toen beklagden vervolgens met allerlei aanschrijvingen werden geconfronteerd hebben zij zich na een jaar of drie genoodzaakt gezien om de Woning te verkopen.
9. De Raad acht deze uitleg van beklagden niet ongeloofwaardig, en ook de bijna 3 jaar die zijn verstreken tussen de aankoop van de Woning en de doorverkoop daarvan ziet de Raad als een aanwijzing dat van een intentie van beklagden tot verboden handel of risicodragende projectontwikkeling geen sprake is geweest. Voor de Raad is, gezien het vorengaande, niet komen vast te staan dat de Woning door beklagden met het oog op binnen de NVM verboden handel of risicodragende projectontwikkeling is aangekocht.
10. De Raad acht de handelwijze van beklagden bij de aankoop van de Woning van de heer [B] echter wél tuchtrechtelijk laakbaar.
11. Gelet op de eisen die binnen de NVM en in het maatschappelijk verkeer aan de integriteit van een NVM-lid en NVM-Makelaar worden gesteld en de in artikel 6 Erecode NVM verankerde eis dat het NVM-lid en de NVM-Makelaar voorkomt betrokken te raken in een verstrengeling van belangen mag van het NVM-lid en de NVM-Makelaar, indien zich de gelegenheid voordoet om onroerend goed aan te kopen of te verkopen, worden verwacht dat het NVM-lid en de NVM-Makelaar daarbij zodanig opereert dat aan de integriteit van zijn handelen in redelijkheid niet kan worden getwijfeld, en dat hij in staat is om desgevraagd dienaangaande verantwoording af



te leggen en transparantie te betrachten. Dat geldt in het bijzonder voor situaties, zoals hier aan de orde, waarin een NVM-lid wordt benaderd voor de aankoop van een pand door een verkoper die niet door een makelaar of andere vastgoeddeskundige wordt bijgestaan. In dergelijke situaties is immers in beginsel sprake van een tegenstrijdigheid tussen de belangen van de verkoper en van het NVM-lid of de NVM-Makelaar als koper. Daarbij heeft het NVM-lid en de NVM-Makelaar een kennis- en deskundigheidsvoorsprong, en kan de verkoper gevoelig zijn voor minder rationele drijfveren of geneigd zijn te vertrouwen op het NVM-lid en de NVM-Makelaar die als zijn wederpartij optreedt.

12. Beklaagden hebben weliswaar aangegeven dat de heer [B] bij de verkoop werd bijgestaan door een adviseur, maar afgezien van een signalement van die adviseur hebben beklagden met betrekking tot die adviseur geen gegevens kunnen verstrekken, ook niet met betrekking tot diens professionele achtergrond en relatie tot de heer [B]. Voor de Raad is evenmin gebleken dat beklagden aan de heer [B] expliciet hebben aangeraden om zich als verkoper te laten bijstaan door een eigen makelaar of hem naar een collega-makelaar hebben verwezen.
13. Beklaagden hebben toegelicht dat de heer [B] de Woning liquide wilde maken en een formulier had opgesteld of laten opstellen met de huurcondities, en met dat formulier diverse partijen in de omgeving (waaronder beklagden) zou hebben benaderd. Volgens beklagden is de door hen voor de Woning betaalde koopprijs gelijk aan de vraagprijs van de heer [B], die met de transactie tevreden was. Die koopprijs is, aldus beklagden, ook redelijk uitgaande van een gekapitaliseerde huurwaarde. Als beklagden de Woning niet hadden gekocht had iemand anders in de omgeving dat wel gedaan, aldus beklagden.
14. Met betrekking tot de door hen betaalde koopprijs moet de Raad constateren dat beklagden niets hebben ondernomen, zoals aan de hand van een taxatie of een schatting van een collega-makelaar, waarmee door hen op objectieve of transparante wijze de redelijkheid van de door hen in 2016 voor de Woning betaalde koopprijs kan worden verantwoord. Zonder toelichting, die hier ontbreekt, acht de Raad een koopprijsberekening op basis van enkel de (op het eerste gezicht lage) gekapitaliseerde huurwaarde zonder rekening te houden met de mogelijkheid dat de Woning leegkomt, niet zonder meer voor de hand liggen, ook gezien de gevorderde leeftijd van de heer [B]. Het argument dat als beklagden de Woning niet hadden gekocht een derde dat wel voor dezelfde of zelfs een lagere koopprijs had gedaan acht de Raad, gezien de eisen die aan de integriteit van een NVM-lid en NVM-Makelaar mogen worden gesteld, evenmin concludent.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

15. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht gegrond is. Omdat integriteit één van de kernwaarden van de NVM is en het schenden van die kernwaarde ernstige schade kan toebrengen aan de beroepsgroep de NVM acht de Raad een geldboete van na te melden hoogte passend.

Uitspraak doende: verklaart de klacht gegrond, legt aan beklaagden de straf op van geldboete van EUR 5.000 (zegge: vijf duizend euro) te betalen aan de NVM met dien verstande dat voor zover één van de beklaagden de boete betaalt de anderen in zoverre zijn bevrijd;

veroordeelt beklaagden tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur).

verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2019

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen