

17-140 RvT Amsterdam

203 ERECODE

Eigen belang/handel. Makelaar koopt via partner/echtgenoot.

Klager heeft in 2013 een bod uitgebracht op een perceel dat beklagden in verkoop hadden. Het bod werd uitgebracht in een door beklagden georganiseerde inschrijvingsprocedure. Het perceel werd aan geen van de bidders gegund en werd daarna voor EUR 82.500,-- verkocht aan de partners in privé van beklagden. In 2016 werd het pand door de partners van beklagden aan klager doorverkocht EUR 150.000,--. Klager verwijt beklagden dat zij hem noch in 2013 noch in 2016 over het belang van hun partners hebben geïnformeerd. Klager stelt dat beklagden, gelet op dat belang, niet bij de biedingen in 2013 en de onderhandelingen in 2016 betrokken hadden mogen zijn. Het is de Raad niet duidelijk welke informatie de bidders op hun bod hebben ontvangen, behalve dan dat het perceel niet aan hen werd gegund. Ook is niet duidelijk geworden op welke manier de partners van beklagden het perceel hebben verworven. In ieder geval zijn de afgewezen bidders, nadat de partners van beklagden een bod hadden uitgebracht, niet alsnog in de gelegenheid gesteld een nieuw bod uit te brengen. Kennelijk is evenmin door beklagden overwogen om hun opdracht terug te geven of om in ieder geval de nieuwe situatie met hun opdrachtgever te bespreken. Nu zicht hierop ontbreekt komt de Raad tot de conclusie dat beklagden reeds om die reden in strijd met de Erecode hebben gehandeld. Nu niet is komen vast te staan dat beklagden het feit dat hun partners eigenaar waren, met klager hebben gedeeld, hebben zij ook in dit opzicht in strijd met de Erecode gehandeld.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 3 april 2017 van de heer V., bestuurder van de besloten vennootschap V. BV, gevestigd te N., hierna te noemen “klager”, welke klacht namens klager is ingediend door mr. P., advocaat te N. De klacht is ingediend tegen de heer A en de heer B, hierna te noemen “beklaagden”, beiden makelaar tevens aangeslotene bij de Vereniging, en beiden werkzaam bij de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor] te N., lid van de Vereniging.

Op de klacht hebben beklagden op 18 juli 2017 geantwoord. Vervolgens heeft klager op deze reactie gerepliceerd op 28 augustus 2017, waarna beklagden op 6 september 2017 hebben gedupliceerd. Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.



De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 28 november 2017. Klager is in persoon verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde. Beklaagden zijn eveneens in persoon verschenen.

DE FEITEN

Beklaagden hebben in 2013 opgetreden als verkopend makelaar met betrekking tot een perceel grond in N., hierna te noemen “het perceel”. Beklaagden hebben hiertoe een brochure doen uitgaan waarin onder meer is opgenomen:

“Richtprijs: € 82.000,= k.k.

(...)

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 opleverniveau duidelijk dienen te worden aangegeven.

(...)

De NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving zijn niet van toepassing.”

Meerdere gegadigden, waaronder klager, hebben met het daartoe door beklagden ter beschikking gestelde biedingsformulier een bod op het perceel uitgebracht. De opdrachtgever van beklagden heeft het perceel aan geen der gegadigden gegund. Op enig moment na het sluiten van de biedingsprocedure hebben de partners van beklagden het perceel gekocht voor € 82.500,=

In 2016 hebben tussen klager en beklagden onderhandelingen over de aankoop van het perceel door klager plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is op 21 juni 2016 een koopovereenkomst tot stand gekomen tussen klager en de opdrachtgevers van beklagden met een koopprijs van € 150.000,=.

Op 5 september 2016 is het perceel aan klager geleverd. Op de concept-nota van afrekening van de notaris stond bij de naam van één der verkoopsters tevens de naam van beklagde B vermeld.

DE KLACHT

Kort samengevat en voor zover van belang heeft klager als klacht naar voren gebracht dat beklagden niet hebben gehandeld zoals een goed makelaar betaamt nu zij hebben gehandeld in strijd met artikel 6 van de Erecode. Hieraan heeft beklagde ten grondslag gelegd dat het beklagden, gelet op het belang van hun partners, niet was toegestaan betrokken te zijn bij zowel de biedingen op het perceel in het kader van de eerdere inschrijvingsprocedure als de latere onderhandelingen met klager over het perceel.



HET VERWEER

Beklaagden hebben verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Het standpunt van klager:

Klager heeft ter toelichting op zijn klacht naar voren gebracht dat het op zich incurante perceel zich uitstekend leent voor de noodzakelijke uitbreiding van zijn bedrijf. Nadat klager in 2013 bekend werd dat het perceel via beklaagden te koop werd aangeboden, heeft klager aan beklaagden laten weten hoe belangrijk het perceel voor zijn bedrijf is. Vervolgens heeft klager een bod uitgebracht in het kader van de door beklaagden georganiseerde inschrijvingsprocedure. Hierop is het perceel helaas niet aan klager gegund. Weliswaar is dit laatste telefonisch door beklaagden aan klager medegedeeld, maar daarbij is niet gezegd dat het perceel kort daarna werd verkocht aan de partners van beklaagden. In de tweede helft van 2016 is klager door beklaagden benaderd met de mededeling dat de nieuwe eigenaren bereid waren het nieuwe perceel aan hem te verkopen. Daarbij werd evenmin gezegd dat de eigenaren hun partners waren. De onderhandelingen die hierop zijn gevolgd, hebben geresulteerd in een koopovereenkomst met € 150.000,- als koopprijs. Het geval wil dat op de concept-nota van afrekening van de notaris één der verkoopsters tevens de naam van één der beklaagden droeg. Na onderzoek bleek klager dat dit de echtgenote van één der beklaagden betrof, en ook dat de andere verkoopster de partner is van de andere beklaagde. Het komt erop neer dat tijdens het verkoopproces beklaagden hebben doen voorkomen dat de verkoopsters willekeurige opdrachtgevers van hen waren terwijl zij in hun privéleven partners van elkaar zijn. Toen klager zijn bezwaren aan beklaagden kenbaar maakte, lieten zij weten dat er geen bezwaar is tegen het handelen ten behoeve van hun partners en dat zij niet gehouden waren dit te melden. Feit is evenwel dat de partners van beklaagden in een tijdsbestek van twee en een half jaar een winst van € 62.080,- hebben gemaakt. Er is in ieder geval de schijn gewekt dat zij dit alleen hebben kunnen bereiken door hun voorkennis als makelaar. Bovendien wisten beklaagden dat klager een groot belang had om het perceel te verwerven en dat hij bereid was en in staat was om een hoge prijs te betalen. Deze handelwijze is op grond van artikel 6 van de Erecode niet toegestaan. Beklaagden hadden zich moeten terugtrekken dan wel de onderhandeling via de notaris moeten laten verlopen. In ieder geval hadden beklaagden klager moeten informeren over het belang van hun partners bij het perceel, bij gebreke waarvan zij naar de mening van klager klachtwaardig hebben gehandeld.

Het standpunt van beklaagden:

Beklaagden hebben naar voren gebracht dat klager een onvolledige en onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven. Als makelaars in een kleine gemeenschap zijn beklaagden gebaat bij een goede naam. In dit verband hebben beklaagden naar voren gebracht dat zij het zijn geweest die klager, nadat die beklaagden een aangetekend schrijven had doen toekomen waarin de indiening van een klacht en een schadevergoedingsprocedure in het vooruitzicht werd gesteld, hebben geadviseerd om de zaak aan de Raad voor te leggen. In de eerste plaats wensen beklaagden tegen de klacht naar voren te brengen dat zij nimmer uit eigen beweging contact hebben gezocht met klager en het dan ook onjuist is dat zij klager telefonisch benaderd zouden hebben om het perceel te kopen. Integendeel, het is klager zelf geweest die beklaagden hierover heeft benaderd. Reeds bij die gelegenheid was het bij klager genoegzaam bekend dat het perceel eigendom was van de partners van beklaagden. In dat eerste telefoongesprek vertelde klager namelijk dat zijn zwager hem had verteld dat het perceel in eigendom was bij de partners van beklaagden.

Vervolgens hebben beklaagden aangevoerd dat in 2013 de toenmalige opdrachtgever van beklaagden hen heeft opgedragen een inschrijvingsprocedure voor het perceel te organiseren daar zich voor de verkoop daarvan meerdere en serieuze gegadigden hadden gemeld. Ook klager heeft een zogeheten uiterst bod uitgebracht op het door hem zelf ingevulde biedingsformulier. Op dit formulier stond een bedrag van € 55.000,= vermeld en derhalve niet € 80.000,= zoals klager in zijn inleidend klachtschrift heeft gesteld. De biedingen die werden ontvangen waren voor de opdrachtgever van beklaagden niet interessant genoeg om tot gunning over te gaan waarvan alle bidders telefonisch gelijk op de hoogte zijn gesteld. Nadere gesprekken met de opdrachtgever van beklaagden hebben ertoe geleid dat het perceel uiteindelijk voor een substantieel hogere prijs is gegund aan de partners van beklaagden met als doel een aanvullende pensioenbelegging. Toen klager beklaagden op 25 mei 2016 telefonisch benaderde, bracht hij direct een bod uit, te weten van € 80.000,=. Na overleg met de partners van beklaagden is klager bericht dat zij er inmiddels in waren geslaagd een toezegging van de gemeente te verkrijgen om het perceel te bebouwen met vier bedrijfsunits en dat om die reden het perceel niet te koop was. Hierop heeft klager op 30 mei 2016 wederom telefonisch een hoger bod uitgebracht, te weten van € 120.000,=. De partners van beklaagden hebben twee dagen later besloten om niet op dat voorstel in te gaan, waarvan klager onmiddellijk telefonisch op de hoogte is gesteld. Op 8 juni 2016 heeft klager wederom telefonisch een bod uitgebracht, te weten van € 150.000,=. Na overleg over dit voorstel met hun partners hebben zij namens hen nog op dezelfde dag klager laten weten dat dit voorstel werd aanvaard. Beklaagden bestrijden ten eerste dat zij de Erecode zouden hebben overtreden nu zij continu met klager hebben gecommuniceerd over wie de eigenaren van het perceel waren, en namens wie beklaagden optraden.

De overwegingen van de Raad:

In Regel 1 van de Erecode wordt met betrekking tot makelaars onder meer het volgende bepaald:



“In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.”

In Regel 6 van de Erecode is onder meer bepaald:

“Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen.”

In de eerste plaats ziet de Raad aanleiding om de gang van zaken van de inschrijvingsprocedure nader te beschouwen. In de verkoopprocedure als opgenomen in de verkoopbrochure wordt gesteld dat de inschrijvingsvoorwaarden van de NVM niet van toepassing zijn, zonder te vermelden welke voorwaarden wél van toepassing zijn. Het is voor de Raad niet duidelijk geworden welke informatie de bidders op hun bod hebben ontvangen behalve dan dat het perceel niet aan de desbetreffende bidder werd gegund. Meer in het bijzonder is voor de Raad niet duidelijk geworden op welke manier de partners van beklaagden het perceel van de opdrachtgever van beklaagden hebben verworven. Naar de Raad begrijpt, is er door beklaagden in ieder geval niet voor gekozen om de afgewezen bidders alsnog in de gelegenheid te stellen een bod uit te brengen nadat hun partners hun bod hadden uitgebracht. Kennelijk is evenmin door beklaagden overwogen om hun opdracht terug te geven toen hun partners voornemens bleken een bod uit te brengen, althans om in ieder geval de daardoor ontstane situatie met hun opdrachtgever te bespreken. Nu het zicht hierop ontbreekt, komt de Raad tot de conclusie dat beklaagden reeds om die reden in strijd met Regel 1 én Regel 6 van de Erecode hebben gehandeld.

De Raad stelt vast dat de meningen van klager en beklaagden uiteenlopen over de wetenschap van klager wie hun opdrachtgever was toen in 2016 door hem met beklaagden werd onderhandeld. Vaststaat dat de partners van beklaagden de eigenaar van het perceel waren ten tijde van die onderhandeling. Naar de mening van de Raad handelt de makelaar in strijd met Regel 1 van de Erecode als hij niet vermeldt dat het object waarover hij onderhandelt eigendom is van zijn partner in privé, los van de vraag of hij met die partner in gemeenschap van goederen is gehuwd. Nu niet vaststaat dat beklaagden die wetenschap met klager hebben gedeeld, daar een bevestiging daarvan door bijvoorbeeld een brief of e-mail aan klager aan het dossier ontbreekt, moet de Raad concluderen dat beklaagden ook in dit opzicht hebben gehandeld in strijd met Regel 1.

De klacht is derhalve **gegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager **gegrond**.



Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

De Raad overweegt dat bij gegrondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op zijn plaats is. In het onderhavige geval is de Raad van mening dat beklaagden met hun handelwijze het vertrouwen in de beroepsgroep van de makelaardij ernstig hebben ondermijnd. Hieraan legt de Raad ten grondslag dat beklaagden eveneens in het traject direct na de inschrijving op het perceel in strijd met de Erecode hebben gehandeld.

Gelet hierop kan niet uitsluitend met de maatregel van **berisping** worden volstaan, welke maatregel op de eerste plaats door de Raad aan ieder der beklaagden wordt opgelegd. Op de tweede plaats wordt als maatregel opgelegd een **boete van € 5.000,-** (zegge: vijfduizend euro) aan ieder der beklaagden als door hen te voldoen aan de Vereniging binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Mr . J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en R. Vos, op 28 november 2017,

Mr. J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.