



Stichting Tuchtreespraak
NVM

19-08 RvT Zuid

Zaaknummer: RvTZ20170042

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN [NVM](#)

Ontvankelijkheid klaagster. Eigen belang makelaar – belegging. (Schijn van belangenverstrengeling).

Klaagster is een onderneming die een bedrijfspand in eigendom heeft en die dit wil doen ontwikkelen tot een foodmarket. Daarnaast heeft zij begin 2014 beklaagden (de makelaar en diens makelaarskantoor) ingeschakeld om het pand te verhuren danwel te verkopen. Sinds 2001 is de makelaar via zijn beleggingsmaatschappij eigenaar van een bedrijfspand dat vlakbij het pand van klaagster is gelegen. Op beide panden rust de bestemming detailhandel. De huurder van dit pand zegt in augustus 2016 de huur op. De makelaar sluit vervolgens een huurovereenkomst met een supermarkt, daarmee klaagster in de wielen rijdende.

De raad van toezicht constateert dat klaagster zeker een belang heeft bij de klacht en daarom in haar klacht kan worden ontvangen. De raad constateert verder dat sprake is van belegging door de makelaar. Dit neemt echter niet weg dat een makelaar ook ingeval van (toegestane) belegging zorgvuldig dient op te treden en zich bewust dient te zijn van het maatschappelijk belang van zijn functie en elke schijn van belangenverstrengeling dient te vermijden. Zodra de supermarkt de makelaar benaderd had in verband met interesse in diens pand, had de makelaar klaagster daarover dienen te informeren opdat deze wellicht nog stappen had kunnen ondernemen. Inzoverre is de klacht gegrond.

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

de besloten vennootschap **T HOLDING B.V.** , gevestigd en kantoorhoudende aan te U,
klaagster,

gemachtigde: mr. M. Brüll, advocaat te Helmond

tegen:

de besloten vennootschap **B makelaars & adviseurs B.V.**

alsmede **H. R.** als aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan B makelaars & adviseurs, beiden gevestigd en kantoorhoudende te U

beklaagden

gemachtigde: mr. F.G. van der Geld, advocaat te Eindhoven

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de afdeling NVM Consumentenvoorlichting gezonden e-mail en daaropvolgende klacht-brief van 28 november 2017 met bijlagen en klachtformulier d.d. 23 januari 2018 heeft T Holding B.V., hierna verder te noemen: "klaagster", een klacht ingediend tegen B makelaars & adviseurs B.V. en tegen de aan dat kantoor verbonden NVM-makelaar H. R., hierna verder gezamenlijk te noemen: "beklaagden" .
- 1.2. De afdeling NVM Consumentenvoorlichting heeft het klachtdossier conform door klaagster bij "Klachtformulier" d.d. 28 november 2017 gedaan verzoek doorgezonden aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier in eerste instantie in handen heeft gesteld van de Raad van Toezicht Oost. Omdat die Raad vanwege de vestigingsplaats van beklaagden onbevoegd was om van de klacht kennis te nemen, is de klacht in de stand waarin de zaak zich bevond op 8 maart ter verdere be-/afhandeling overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft op 23 maart 2018 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. Bij brief/e-mail van 28 mei 2018 heeft de (wnd.) gemachtigde van klaagster een nader (bewijs)stuk ingediend.
- 1.5. De Raad heeft de klacht op donderdag 7 juni 2018 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brief van 28 maart 2018 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:
 - De heer B. van D, namens klaagster en haar (waarnemend) advocaten
 - de heer H. R., namens beklaagden, en zijn advocaat

- 1.6. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad. Bovendien hebben de gemachtigden van partijen hun standpunt op basis van schriftelijke pleitnotities nader toegelicht.
- 1.7. Op 3 juli 2018 heeft de gemachtigde van beklaagden nog schriftelijk gereageerd op tijdens de zitting op 7 juni door klagster ingebrachte stukken.
- 1.8. Op verzoek van de Raad heeft de gemachtigde van klagster bij e-mail/brief van 22 oktober 2018 een bandopname d.d. 5 oktober 2017 en de transcriptie daarvan overgelegd. De gemachtigde van beklaagden heeft daarop bij e-mail/brief van 30 oktober 2018 gereageerd.
- 1.9. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. het door de afdeling NVM Consumentenvoorlichting samengesteld dossier, waaronder de klachtbrief van 28 november 2018 met 3 bijlagen;
 2. het verweerschrift d.d. 23 maart 2018 met 7 produkties;
 3. het door klagster bij brief van 28 mei 2018 overgelegde nader (bewijs)stuk;
 4. De ter zitting namens klagster overgelegde pleitnotitie en 2 (bewijs)stukken;
 5. De ter zitting door beklaagden - met instemming van partijen vertrouwelijk en uitsluitend aan de Raad!- overgelegde kopie-huurovereenkomst betreffende het perceel/pand B nr 10a te U;
 6. De ter zitting namens beklaagden overgelegde pleitnotitie;
 7. De reactie d.d. 3 juli 2018 van beklaagden op de ter zitting overgelegde (bewijs)stukken;
 8. De bandopname en de - als waarheidsgetrouw geverifieerde - transcriptie daarvan;
 9. De reactie d.d. 30 oktober 2018 van beklaagden op de bandopname/transcriptie.

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, staan de navolgende, ter beoordeling van de klacht relevante feiten vast.
- 2.2. Klagster, T Holding B.V., wil(de) als eigenaresse van het perceel c.q winkel-pand met kantoren, magazijnen, parkeerterrein en aanhorigheden aan de B nr 1 te U, op dat perceel een ontwikkeling met als uitgangspunt een foodmarket

realiseren. Daartoe werkte klaagster samen en sloot zij terzake op 3 april 2015 een overeenkomst met de (project)ontwikkelaar Ry Vastgoed B.V. .

- 2.3. Beklaagden waren sinds begin 2014 krachtens mondelinge opdracht van T Holding B.V. als makelaar betrokken bij de verhuur/verkoop van het aan klaagster in eigendom toebehorende perceel c.q winkelpand met kantoren, magazijnen, parkeerterrein en aanhorigheden aan de B nr 1 te U, kadastraal Beklaagden waren sinds juni 2015 voorts in opdracht van met L Beleggingen B.V. als makelaar betrokken bij de verkoop/verhuur van de tegenover het perceel/pand B nr 1 gelegen commerciële bedrijfsruimte(n) met buiten-/parkeerterrein aan de B nr 13 te U.
- 2.4. De besloten vennootschap R Beleggingen B.V. h.o.d.n “R Beleggingen BV RFS Property” is sinds 5 november 2001 eigenaar van het aan de B nr 10A gelegen perceel c.q. winkelpand met aanhorigheden. Enig aandeelhouder en bestuurder van R Beleggingen B.V. is R Beheer B.V., waarvan de beklagde makelaar H. R. directeur en enig aandeelhouder is.
- 2.5. Het perceel/pand B nr 10A wordt sinds november 2001 aangewend als beleggingsobject en werd sinds 1 september 2010 verhuurd aan A Bouw Wonen, die de huur van het pand bij brief van 26 augustus 2016 per 31 augustus 2017 opzegde.
- 2.6. Het aan de B nr 10A gelegen perceel c.q. winkelpand met aanhorigheden, is inmiddels op grond van een op 25 november 2016 tussen “R Beleggingen B.V. RFS Property” gesloten schriftelijke huurovereenkomst langjarig verhuurd aan Aldi.

3. De klacht

- 3.1. In de aan de afdeling NVM Consumentenvoorlichting gezonden klachtbrief van 28 november 2017 wordt na een opsomming van diverse feiten, namens klager min of meer concluderend concreet gesteld dat beklagden in strijd met regel 6 van de Erecode NVM hebben gehandeld omdat:

“.....er een verstrengeling van belangen is. Immers R heeft - wetende wat het belang van T bij de vestiging van een discount-supermarkt in het pand aan de B nr1 was - zelf contact opgenomen en een overeenkomst gesloten met uitgerekend de beoogde supermarkt om deze in zijn eigen nabijgelegen perceel te doen vestigen”

voorts

“...er hier wel degelijk sprake (is) van (risicodragende) projectontwikkeling door R. Immers , anders dan R stelt, is hier niet enkel sprake van het verhuren van een pand. R heeft een vergunning aangevraagd voor

sloop....en nieuwbouw...”

en verder

“Het had op de weg van R gelegen om T hiervan tijdig op de hoogte te stellen. De herontwikkeling en verhuur door R van zijn pand aan de Aldi concurreert immers rechtstreeks met T’s beoogde ontwikkeling, terwijl R altijd als adviseur bij die ontwikkeling betrokken is geweest...” en”
hij heeft zich, terwijl hij al met Aldi in zee was gegaan, niet teruggetrokken als adviseur van T.”

- 3.2. Tijdens de zitting op 7 juni heeft klaagster nog opgemerkt dat het hem vooral steekt dat de heer R in eerste instantie spijt over zijn handelen heeft betuigd, maar daarna ineens het standpunt heeft ingenomen dat hij niet onjuist heeft gehandeld.

4. Het verweer

- 4.1. In het verweerschrift wordt na een opsomming van feiten en omstandigheden, op basis van een uitgebreid, door diverse produkties onderbouwd verweer, geconcludeerd:

a. *“ primair zijn beklaagden van mening dat klaagster niet-ontvankelijk is in haar klacht. Het is namelijk R Vastgoed BV geweest die het food-market project heeft geïnitieerd en ontwikkeld.”*

en, subsidiair

b. *“Vooropgesteld zij dat beklaagden nimmer een inhoudelijke rol hebben gehad ten aanzien van de eigenlijke projectontwikkeling. Niet eerder dan in het overleg van 29 maart 2017 heeft R globale inhoudelijke informatie over het reeds sedert eind 2013 in ontwikkeling zijnde project van Ry ontvangen...”*

en

c. *“...de locatie B 10A (is) reeds sedert 2001 eigendom van R Beleggingen B.V. en langdurig verhuurd. Na de opzegging van de huur ...lag het voor de hand dat R Beleggingen B.V. een nieuwe huurder zou zoeken. Op dat moment meldde zich (op haar initiatief!) Aldi. Aldi was geïnteresseerd in de locatie...aangezien deze de juiste bestemming had (detailhandel). In verband met de leeftijd van de opstal en het feit dat deze niet meer voldeed aan de anno 2017 hieraan te stellen bouwkundige eisen, heeft R Beleggingen B.V. besloten tot herbouw...Deze herbouw maakt logisch onderdeel uit van reguliere beleggingsactiviteiten en laat zich niet kwalificeren als risicovolle projectontwikkeling door of met betrokkenheid van een NVM-lid.”*

- 4.2. Tijdens de zitting op 15 maart 2018 hebben beklaagden hun verweer gehandhaafd en nogmaals benadrukt dat het hen vrijstond/vrijstaat om het perceel/pand B nr 10A te U, immers een beleggingsobject, aan Aldi te verhuren.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad stelt ten aanzien van het primaire verweer dat klaagster niet-ontvankelijk zou zijn in haar klacht voorop dat ingevolge artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel aan “*Ieder* (onderstreping RvT) *die van mening is dat een lid van de Vereniging,etc*” klachtrecht toekomt.
- 5.2. Bovendien, en onverminderd het vorenstaande, staat op grond van de stukken en daarop verkregen toelichting vast:
- i.) dat klaagster eigenaresse is van het aan de B nr 1te U gelegen perceel/pand:
 - ii.) dat beklaagden krachtens mondelinge opdracht van klaagster als makelaar betrokken waren bij de verhuur/verkoop van dat perceel/pand.
 - iii.) dat de klacht direct verband houdt met voornoemd perceel/pand
- 5.3. Naar het oordeel van de Raad heeft klaagster dan ook een onmiskenbaar (eigen) belang bij de klacht. De Raad verwierpt daarom het primair verweer van beklaagden; de klacht zal dus ontvankelijk worden verklaard.
- 5.4. De Raad komt derhalve toe aan inhoudelijke beoordeling van de klacht en constateert allereerst dat klaagster heel concreet stelt dat beklaagden bij/door de verhuur van het pand B nr 10A te U aan Aldi in strijd met regel 6 van de Erecode NVM hebben gehandeld. Enerzijds omdat er sprake is (geweest) van belangenverstrengeling en anderzijds omdat er sprake is van projectontwikkeling.
- 5.5. Regel 6 van de Erecode NVM luidt:
“Het NVM-lid en de NVM-makelaar 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.”
- 5.6. Zoals de Centrale Raad eerder overwoog, bepaalt regel 6 van de Erecode NVM dus “*..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)

- 5.7. De Raad constateert dat blijkens de door partijen overgelegde stukken en de zowel schriftelijk als mondeling daarop door hen gegeven toelichting als niet, althans onvoldoende onweersproken, vaststaat dat het perceel/pand B 10A, te U sinds 05 november 2001 eigendom is van R Beleggingen B.V. h.o.d.n. “RFS Property”, die het perceel/pand sedert 2001 steeds, en veelal langjarig, als beleggingsobject aan derden heeft verhuurd. Daaruit volgt dat een van de twee in regel 6 van de Erecode NVM genoemde uitzonderingen op die (hoofd)regel in casu van toepassing is.
- 5.8. De Raad constateert voorts dat op grond van de overgelegde stukken en de zowel schriftelijk als mondeling daarop door partijen gegeven toelichting óók als niet, althans onvoldoende weersproken, vaststaat dat het perceel/pand B nr 10A voor detailhandelsdoeleinden - in casu een supermarkt - zonder daarvoor specifiek noodzakelijke planologische wijziging(en) gebruikt en verbouwd kon/mocht worden. Daaruit volgt dat de verbouwing van het pand naar het oordeel van de Raad niet als “risicodragende projectontwikkeling” kan worden gezien (vgl. RvT A’dam 18-87 en CRvT 17/2644).
- 5.9. Derhalve en nog in aanmerking nemende dat het R Beleggingen B.V. h.o.d.n. “RFS Property”, als eigenaar van het perceel/pand B nr 10A uiteraard civielrechtelijk sowieso vrijstond om dat perceel/pand aan een derde, in casu Aldi Vastgoed B.V., te verhuren, concludeert de Raad dat het handelen van beklagden bij de verhuur van B nr 10A aan Aldi Vastgoed B.V. op zichzelf geen strijd oplevert met artikel 6 van de Erecode NVM. In zoverre treft de klacht dan ook geen doel.
- 5.10. Het feit dat een makelaar op grond van een van de uitzonderingen - i.c. beleggingsdoeleinden - op (hoofd)regel 6 Erecode NVM (in)direct belang mag/kan hebben bij enige onroerende zaak, laat naar het oordeel van de Raad echter onverlet dat een makelaar zich ook in het geval van enige, hoe ook genaamde, op grond van regel 6 toegelaten transactie toch steeds bewust moet zijn c.q. blijven van (het maatschappelijk belang van) zijn functie en iedere (schijn van) belangenverstrengeling dient te voorkomen c.q. te vermijden.
- 5.11. De Raad kan niet vaststellen of er (reeds) sprake was van belangenverstrengeling c.q. misbruik van informatie/contacten, omdat, zoals klaagster expliciet stelt :“.....R - wetende wat het belang van T bij de vestiging van een discount-supermarkt in het pand aan de B nr 1 was - zelf (onderstreping RvT) contact (heeft) opgenomen en een overeenkomst gesloten met uitgerekend de beoogde supermarkt om deze in zijn eigen nabijgelegen perceel te doen vestigen.” Beklaagden hebben die stelling immers uitdrukkelijk betwist en hun

stelling dat het initiatief tot huur van Aldi uitging, onderbouwd met een verklaring van de heer Ch. van der M van Aldi (productie 1 bij verweerschrift), terwijl klaagster haar stelling niet verder heeft onderbouwd, laat staan bewezen.

- 5.12. Niettemin staat naar het oordeel van de Raad op grond van de overgelegde stukken en de zowel schriftelijk als mondeling daarop door partijen gegeven toelichting echter wel vast:
- i.) dat beklaagden sinds begin 2014 in opdracht van T Holding B.V. als makelaar betrokken waren bij de verhuur/verkoop van het aan klaagster in eigendom toebehorende perceel c.q. winkelpand c.a. aan de B nr 1 te U;
 - ii.) dat beklaagden, althans makelaar H. R. in dat kader regelmatig met elkaar, alsook met de bij de plannen van klaagster betrokken (project)ontwikkelaar contact hebben/heeft gehad;
- 5.13. Naar het oordeel van de Raad moet het beklaagden, althans makelaar H. R., dus voldoende duidelijk zijn geweest dat de vestiging van een supermarkt, zoals Aldi, aan de B nr 1 te U van belang was, althans kon zijn voor de door klaagster beoogde ontwikkeling van de B nr 1.
- 5.14. Aldus had klaagster naar het oordeel van de Raad niet alleen mogen verwachten, maar had het naar het oordeel van de Raad ook uitdrukkelijk op de weg van beklaagden, en, al was het alleen al om de schijn van handelen uit louter eigen belang te voorkomen, in elk geval op de weg van makelaar H. R. gelegen, om aanstonds nadat hij door Aldi benaderd werd over een mogelijke verhuur door R Beleggingen B.V. h.o.d.n. “RFS Property” van de B nr 10A aan Aldi, klaagster daarover adequaat te informeren en vanaf dat moment ook - behoudens uiteraard in geval van instemming van T - niet langer als makelaar/adviseur bij het perceel/pand B nr 1 betrokken te blijven.
- 5.15. De omstandigheid dat, zoals beklaagde H. R. ter zitting heeft betoogd: “..toen Aldi kwam het traject B nr 1 voor mij al achter de rug was.” doet daar niet(s) aan af. Immers, als klaagster tijdig zou zijn geïnformeerd, had klaagster de mogelijkheid gehouden om - bijvoorbeeld door hernieuwd overleg c.q. onderhandeling met Aldi - alsnog haar belang veilig te stellen. Die mogelijkheid hebben beklaagden klaagster evenwel door haar helemaal niet te informeren ontnomen.
- 5.16. Door klaagster niet te informeren en zich ook niet op voor klaagster kenbare wijze als makelaar c.q. adviseur aan de B nr 1 te U te onttrekken, hebben beklaagden naar het oordeel van de Raad, gelet ook op de regels 1, 2 jo. 3 van de Erecode NVM dan ook niet gehandeld zoals een deskundig, betrouwbaar en onafhankelijk NVM-makelaar behoort te handelen. Dit geldt zeker ten

aanzien van makelaar H. R., maar gelet op regel 10 van de Erecode NVM óók voor het kantoor B makelaars & adviseurs. In zoverre treft de klacht dus ook doel.

- 5.17. De klacht zal om die reden dus gegrond worden bevonden. Derhalve en omdat voor zover de Raad heeft kunnen nagaan aan beklaagden niet eerder in een soortgelijk geval een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, zal de Raad beklaagden de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.18. 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 in het onderhavige geval geen bijzondere reden/aanleiding om van dat beginsel af te wijken.
- 5.19. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement tuchtrechtspraak NVM, 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 **ontvankelijk** en **gegrond**
- 6.2. Legt beklaagden de straf op van berisping.
- 6.3. Veroordeelt beklaagden om binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM ter zake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00 exclusief eventuele BTW te betalen en verstaat dat betaling van die factuur door één van de beklaagden, de andere beklaagde bevrijdt van zijn betalingsverplichting.
- 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 op 7 februari 2019 te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris en door respectievelijk de Voorzitter en secretaris ondertekend.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

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

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

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