

18-106 Rvt Amsterdam

203 ERECODE

Belangenverstrengeling. Makelaar verkoopt eigen woning via het makelaarskantoor waarvoor hij werkzaam is.

Klager heeft via zijn aankoop makelaar een bod op de woning van beklaagde uitgebracht. De woning werd te koop aangeboden door het makelaarskantoor waaraan beklaagde zelf als makelaar verbonden is. Nadat het bod van klager mondeling was geaccepteerd ontving beklaagde van een derde een hoger bod en heeft hij de woning aan deze derde verkocht. Klager verwijt beklaagde dat hij hem niet in de gelegenheid heeft gesteld om zijn bod te verhogen. Klager meent dat beklaagde in strijd met de Erecode van de Vereniging gehandeld heeft.

De Raad is met klager van oordeel dat beklaagde door zijn handelwijze de artikelen 1 en 4 van de Erecode heeft overtreden. Door bij de verkoop van zijn woning gebruik te maken van het kantoor waaraan hij zelf als makelaar verbonden is, heeft beklaagde bij potentiële gegadigden de indruk gewekt dat hij als makelaar-verkoper van de woning optrad. De omstandigheid dat beklaagde tijdens de bezichtiging aan klager heeft meegedeeld dat hij de eigenaar van de woning was doet daaraan niet af. Ook voor een makelaar die zijn eigen huis verkoopt en daarbij gebruik maakt van de diensten van zijn kantoor geldt de Erecode van de Vereniging. In artikel 1 van de Erecode is bepaald dat de makelaar in zijn communicatie dient te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. Door zijn handelwijze heeft beklaagde het bepaalde in genoemd artikel overtreden. Op beklaagde rustte ook de verplichting om klager op de hoogte te stellen van de bieding van de uiteindelijke koper van de woning, zodat klager de kans zou hebben gehad een hoger bod uit te brengen. Door dit na te laten heeft beklaagde tevens het bepaalde in artikel 4 van de Erecode overtreden.

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

12/18

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **S.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **[X]** (hierna te noemen: beklaagde), aangeslotene bij de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij e-mail van 18 april 2018, voorzien van 2 bijlagen. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij e-mail van 7 juni 2018. Beklaagde heeft zijn standpunt nader toegelicht bij e-mail van 23 juni 2018 met 3 bijlagen, waarna door beklagde nog is gereageerd bij e-mail van 27 juni 2018.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 12 september 2018 zijn klager en beklagde in persoon verschenen.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In het voorjaar van 2018 bood [makelaarskantoor Y] te E. op Funda de woning aan de [adres] te koop aan. Klager toonde interesse in deze woning en hij heeft via [makelaarskantoor Y] een afspraak gemaakte voor een bezichtiging van de woning.
- Op zaterdag 14 april 2018 heeft klager in gezelschap van zijn aankoop-makelaar de woning bezichtigd. Beklaagde, als makelaar verbonden aan [makelaarskantoor Y], was tevens bij die bezichtiging aanwezig. Bij die gelegenheid meldde beklagde dat hij zelf de eigenaar van de woning was.
- Eveneens op zaterdag 14 april 2018 heeft de makelaar van klager een mondeling bod van € 457.500,-- op de woning uitgebracht, zulks onder het voorbehoud van financiering. Beklaagde heeft dit bod geaccepteerd. Als opleveringsdatum werd 1 februari 2019 afgesproken.
- Nog diezelfde dag zond de makelaar van klager de legitimatie en personalia van klager door aan het kantoor van beklagde onder de mededeling "We zien de concept koopakte graag tegemoet".
- Op maandagavond 16 april 2018 liet beklagde via een Whatsapp-bericht aan de makelaar van klager weten dat de woning aan een ander was verkocht.
- Op dinsdag 17 april 2018 heeft er telefonisch contact plaatsgevonden tussen de makelaar van klager en beklagde, waarbij laatstgenoemde liet weten dat er reeds een schriftelijke koopovereenkomst met de koper tot stand was gekomen en wel voor een koopsom van € 487.500,--.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij, nadat hij van een andere gegadigde voor de woning een hoger bod had gekregen, klager niet in de gelegenheid heeft gesteld diens bod te verhogen. Klager is van mening dat beklaagde dusdoende heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de artikelen 1 en 4 van de Erecode van de Vereniging.

HET VERWEER

Beklaagde verweert zich met de stelling dat hij bij de verkoop van de woning niet heeft gehandeld in zijn hoedanigheid van verkopend makelaar, doch alleen als eigenaar van de woning. In die laatste hoedanigheid valt hem niets te verwijten en stond het hem vrij om met een hogere bieder in zee te gaan zonder klager in de gelegenheid te stellen diens bod te verhogen. Beklaagde voegt daar nog aan toe dat de uiteindelijke koper voor hem meer zekerheid bood dan klager, aangezien deze koper geen voorbehouden aan zijn bod had verbonden.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

De litigieuze woning is op Funda te koop aangeboden door het kantoor van beklaagde. De afspraak tot bezichtiging van de woning is ook via het kantoor van beklaagde tot stand gekomen. Beklaagde maakte bij de verkoop van zijn woning derhalve gebruik van de diensten van het makelaarskantoor waaraan hijzelf als makelaar verbonden is. Hierdoor heeft beklaagde bij potentiële gegadigden de indruk gewekt dat hij als makelaar-verkoper van de woning optrad. De omstandigheid dat beklaagde tijdens de bezichtiging van de woning door klager aan deze heeft meegedeeld dat hij de eigenaar van de woning was doet daaraan niet af. Ook voor een makelaar die zijn eigen huis verkoopt en daarbij gebruik maakt van de diensten van zijn kantoor geldt de Erecode van de Vereniging. In artikel 1 van de Erecode is bepaald dat de makelaar in zijn communicatie dient te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. Door zijn handelwijze heeft beklaagde het bepaalde in genoemd artikel overtreden.

Op beklaagde rustte derhalve de verplichting om klager op de hoogte te stellen van de bieding van de uiteindelijke koper van de woning, zodat klager de kans zou hebben gehad een hoger bod uit te brengen. Door dit na te laten heeft beklaagde tevens het bepaalde in artikel 4 van de Erecode overtreden.

De klacht is aldus **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 is van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklaagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping** en een **boete van € 5.000,-** (zegge: vijfduizend euro), te betalen aan de Vereniging.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.675,00, te vermeerderen met 21% BTW ad € 561,75, derhalve in totaal **€ 3.236,75**. Beklaagde zal na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. drs. W. Aardenburg, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 26 oktober 2018.

W. Aardenburg, voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. 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. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.