



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

## 20-67 RvT Amsterdam

RvT 3/20

### RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIE- VE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOE- DEREN NVM U.A.

**Beweerdelijk eigen belang. Pand door makelaar aan zakelijke relatie verkocht, geen overtreding Erecode. Tijdsverloop voor indienen klacht.**

*Klager geeft in 2004 met zijn vader opdracht aan beklaagde om een pand te verkopen. De vader van klager en de makelaar kennen elkaar al jaren en doen regelmatig zaken. In 2018 geeft klager de makelaar opdracht om zijn huis te verkopen. Daarin slaagt hij, maar de koper neemt niet af en betaalt de contractuele boete. De makelaar dient een courtagenota in die klager weigert te betalen. Daartoe wendt hij zich tot de geschillencommissie. Tijdens het verkoopproces komt klager er achter dat het pand van zijn vader en hem door de makelaar in 2005 is verkocht aan twee van diens zakenrelaties. Klager wacht ermee om de makelaar daarmee te confronteren teneinde de verkoop van zijn woning niet te frustreren. Als de eerder genoemde courtage aan de orde komt, zegt klager dat hij van de zaak uit 2005 geen werk zal maken als de makelaar zijn nota intrekt. Dat weigert beklaagde. Hij stelt dat hij in 2004 opdracht van de vader kreeg en dat hij deze op de hoogte heeft gebracht van zijn relatie met een der kopers die de vader van klager overigens ook kende. Klagers vader was als plaatselijke aannemer uitstekend bekend met de vastgoedwereld. De makelaar heeft voor de raad aannemelijk gemaakt dat hij niet in strijd met de Erecode handelde. Hij handelde correct door de vertrouwenskwestie te stellen toen het geschil ontstond. De raad merkt verder op dat het tijdsverloop van 15 jaar sinds het beweerdelijk klachtwaardig optreden wel erg lang is en dat het begrijpelijk is dat het dossier van die zaak niet meer beschikbaar is.*

#### De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 9 december 2019 met vijf bijlagen van de heer D. L. te H, hierna te noemen “klager”, als ingediend tegen de heer R. V., hierna te noemen “beklaagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming V Makelaardij te H, lid van de Vereniging.



Op de klacht is namens beklagde door mr. F.P. Klaver, advocaat te Alkmaar, bij de Raad een antwoord d.d. 23 maart 2020 ingediend, voorzien van zeven bijlagen, waarop door klager op 6 april 2020 is gerepliceerd, waarbij achttien bijlagen waren gevoegd. Op 4 mei 2020 heeft beklagde zijn dupliek naar de Raad verzonden.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Op 18 juni 2020 heeft door Raad de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Hierbij was klager in persoon aanwezig, vergezeld door mevrouw M.C. L.-B.. Ook beklagde was in persoon aanwezig, vergezeld door zijn gemachtigde.

## **DE FEITEN**

Klager is tezamen met zijn vader C.T. L. eigenaar van het bedrijfspand met bovenwoning aan de S-weg 78 te H geweest, hierna te noemen “het pand”. Bij de verkoop van dit pand op 12 april 2005 heeft beklagde als verkopend makelaar gefungeerd. De kopers waren de heer F.P.M. V. te H en de heer W. van D. te A. Deze kopers hebben het pand op 5 juli 2005 van klager en zijn vader afgenomen.

Klager en zijn partner hebben in 2018 aan beklagde de opdracht tot verkoop verstrekt van hun woning aan de K-weg 262 in H, hierna te noemen “de woning”. Nadat een koopovereenkomst tot stand was gekomen, hebben de kopers verzuimd de woning af te nemen. De contractuele boete waarop klager en zijn partner aanspraak konden maken, is door de kopers aan klager en zijn partner betaald. Vervolgens heeft beklagde aan klager en zijn partner een factuur verstuurd inzake courtage. Beklaagde en zijn partner hebben geweigerd die factuur te betalen. Inzake de verschuldigdheid van de courtage heeft klager een klacht ingediend bij de Geschillencommissie Makelaardij.

## **DE KLACHT**

Klager heeft tegen beklagde de volgende klacht(onderdelen) ingediend:

1. Beklaagde heeft, zonder dit kenbaar te maken, het pand te koop aangeboden aan een zakenpartner van beklagde.
2. Als gevolg van de handelwijze van beklagde heeft klager de opdracht tot verkoop van de woning van klager moeten intrekken.

Op grond hiervan meent klager dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

## **HET VERWEER**



Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

## DE BEOORDELING

Gelet op de verwevenheid van beide klachtonderdelen ziet de Raad aanleiding die gezamenlijk te behandelen.

### *Het standpunt van klager*

Klager heeft ter onderbouwing van zijn klacht aangevoerd dat zijn vader en hij in 2004 aan beklagde de opdracht hadden verstrekt hun pand te verkopen. Beklaagde is mede ingeschakeld vanwege het feit dat hij lid is van de NVM. Het pand is verkocht en beklagde heeft daarvoor een vergoeding ontvangen. Kort geleden heeft beklagde zich jegens klager versproken. Beklaagde liet zich namelijk in 2018, ten tijde van de uitvoering van de verkoop van de woning van klager en zijn partner, ten overstaan van klager ontvallen dat hij toentertijd na de verkoop van het pand, dus na zijn bemiddeling als makelaar, daarvan mede-eigenaar was geworden. Hierna heeft klager onderzoek verricht en bleek hem dat beklagde in ieder geval in 2001 tezamen met de kopers van het pand meerdere onroerende zaken in A had verworven.

Eén der kopers heeft bevestigd dat beklagde van het pand eigenaar is geweest, zij het niet op papier, maar dat beklagde zich had teruggetrokken omdat er zich een olietank in de grond van het pand bleek te bevinden. Eveneens wist die koper aan klager te vertellen, bevestigd tijdens een met klager gevoerd en door hem opgenomen telefoongesprek, dat beklagde zich voor diensten met betrekking tot de verkoop van het pand had laten betalen.

Klager heeft gewacht om zijn bevindingen aan beklagde kenbaar te maken. Toen dat onderwerp wél door klager werd aangesneden, was beklagde de eerste die de vraag aan de orde stelde in hoeverre hij nog van zijn opdrachtgevers het vertrouwen genoot om hen verder bij de verkoop van hun woning bij te staan. Klager meent dat het een goede beslissing is geweest om zijn klacht in eerste instantie onder de pet te houden om niet het verkoopproces van de woning te verstoren.

In een geval als het onderhavige, waarin sprake was van twee eigenaren van het te verkopen pand, dient de makelaar niet uitsluitend te verifiëren of beide eigenaren tot verkoop wensen over te gaan, maar dient hij ook beide eigenaren te informeren over essentiële zaken die relevant zijn voor de uitvoering van de opdracht. Daaronder valt een mogelijke overtreding van de Erecode zoals het feit dat de makelaar een zakelijke relatie heeft met de



contractspartner van zijn opdrachtgever. De makelaar dient namelijk te allen tijde te voorkomen dat er sprake is van de schijn van belangenverstremgeling. Bij belangenverstrengeling dient de makelaar dit te melden aan de opdrachtgever. Dit ook ter voorkoming dat er achteraf wordt gesteld dat de makelaar niet partijdig en onbetrouwbaar heeft gehandeld. Juist door het niet te melden, ontstaat de indruk dat de makelaar, direct of indirect, heeft geprofiteerd van de transactie.

Beklaagde is mede-eigenaar van circa 30 panden. Het kan niet anders dan dat hij zijn onafhankelijke positie als makelaar niet heeft kunnen waarmaken. Beklaagde heeft in zijn eigen belang gehandeld door het pand te verkopen aan zijn zakelijke relatie. Het feit dat beklagde niet toegeeft dat hij verkeerd heeft gehandeld, bewijst dat hij onvoldoende normen ethisch besef heeft. Beklaagde reageert nog altijd leugenachtig ondanks de stukken van het Kadaster waaruit volgt dat hij zich niet houdt aan de regels van de Erecode. Het is noodzakelijk, zo meent klager, dat het gedrag van beklagde tuchtrechtelijk wordt gecorrigeerd nu te verwachten is dat nog meer van zijn opdrachtgevers zullen worden gedupeerd.

#### *Het standpunt van beklagde*

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat de opdracht tot verkoop van het pand, dat nooit op Funda te koop heeft gestaan, aan beklagde was gegund door de vader van klager, en niet door klager. Beklaagde betwist dat hij de vader van klager niet op de hoogte zou hebben gesteld van de (in privé gehouden) zakelijke betrekkingen met de kopers. Daarenboven is de klacht van klager te laat ingediend nu klager zelf actief is in projectontwikkeling en hij reeds vanaf juli 2005 onderzoek had kunnen verrichten. De enige reden voor het indienen van de klacht is, zo meent beklagde, dat klager in november 2019 heeft laten weten géén klacht te zullen indienen als beklagde zijn courtage voor de verkoop van de woning van klager niet in rekening zou brengen, waar beklagde niet mee akkoord is gegaan.

Tussen beklagde en de vader van klager is sprake geweest van een langdurige samenwerking. De vader van klager was een lokaal bekende aannemer met ervaring in onroerend goed. Hij was tevens zeer goed bekend met de lokale markt en met de partijen die hierop handelden. Reeds om deze reden is het zeer onwaarschijnlijk dat de vader van klager, die zich geen knollen voor citroenen liet verkopen, zou instemmen met een verkoopprijs onder de marktprijs. Het pand is voor een marktconforme prijs verkocht, zo meent beklagde.

Beklaagde heeft op geen enkel moment een aandeel gehad in de eigendom van het pand en er is dan ook geen sprake van dat beklagde twee heren heeft gediend. Artikel 7:417 BW is reeds niet van toepassing nu dat artikel op lastgeving betrekking heeft terwijl het in het onderhavige geval om bemiddeling ging. Van een dubbele loyaliteit of meerdere broodheren is geen sprake geweest.



Verder heeft beklagde geen diensten verricht voor de kopers van het pand, laat staan dat door beklagde van de kopers een betaling is ontvangen. Het is aan klager om het tegendeel te bewijzen. Aanspraak op terugbetaling van courtage is niet aan de orde en vergoeding van geleden verlies evenmin.

Beklaagde heeft in een gesprek met klager en zijn oudere broer de onderhavige kwestie uitvoerig aan de orde gesteld. Tijdens dat gesprek is door hen gezamenlijk de door klager aangehaalde koper gebeld die de conclusies van klager van tafel heeft geveegd. Het is om deze redenen dat de verwijten van klager van de hand moeten worden gewezen.

*De overwegingen van de Raad:*

Voor zover de klacht op schade door het handelen van de beklagde makelaar toeziet kan de Raad hierover sowieso geen uitspraak doen daar uitsluitend de civiele rechter daartoe bevoegd is.

De Raad stelt vast dat klager en zijn partner in 2018 beklagde de opdracht hebben verleend hun woning te verkopen, en dat klager tijdens de eerste fase van de verkoop daarvan de in zijn ogen laakbare handelwijze van beklagde in 2005 heeft ontdekt. Hierop heeft klager, zo heeft hij toegelicht, om het lopende verkoopproces niet te verstoren, ermee gewacht beklagde met die klacht te confronteren tot na de totstandkoming van de koopovereenkomst inzake de woning via de bemiddeling van beklagde. De Raad begrijpt, nu dat niet door klager is bestreden, dat tijdens de uiteindelijke confrontatie klager aan beklagde heeft voorgesteld geen klacht bij de Raad in te zullen dienen als beklagde zou afzien van zijn courtage voor de verkoop van de woning die inmiddels tot stand was gekomen, en dat beklagde dat voorstel niet heeft aanvaard. Het is tevens beklagde geweest die, zo heeft klager bevestigd, klager en zijn partner heeft laten weten het verdere traject van de verkoop van de woning niet te kunnen voortzetten nu het vertrouwen in zijn handelwijze als makelaar kennelijk ontbrak.

De Raad meent dat de weigering van beklagde om van zijn courtage voor de verkoop van de woning af te zien met als tegenprestatie dat klager geen klacht zou indienen, niet als tuchtrechtelijk laakbaar kan worden gezien. In dat verband wijst de Raad erop dat de factuur waarmee die courtage in rekening is gebracht door klager aan de Geschillencommissie Makelaardij is voorgelegd die over de rechtmatigheid van die factuur en de bezwaren van klager daartegen nog zal oordelen. De Raad is niet bevoegd over dat geschil een beslissing te nemen.

Uit de formulering van klachtonderdeel 2 volgt dat klager en zijn partner actief zelf de opdracht hebben beëindigd. Dit stemt overeen met klachtonderdeel 1 waaruit onmiskenbaar voortvloeit dat zij het vertrouwen in beklagde als hun makelaar al enige tijd voordien hadden verloren. Uit de klacht en haar onderbouwing maakt de Raad op dat ook beklagde van mening was, eenmaal door zijn opdrachtgevers geconfronteerd, dat hij als makelaar



niet meer voor hen kon optreden. De handelwijze van klager en zijn partner acht de Raad onder die omstandigheden begrijpelijk en de standpuntbepaling van beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar maar juist, integendeel, zuiver. Dit betekent dat klachtonderdeel 2 **on-gegrond** is.

Beklaagde heeft bestreden in 2005 twee heren te hebben gediend. In de kern heeft hij aangevoerd dat de vader van klager zijn opdrachtgever was, dat hij die heeft gemeld dat de kopers zakenrelaties van hem waren, en dat de vader van klager daartegen geen bezwaar had. Bovendien, zo heeft beklagde aangevoerd, was de vader van klager, als aannemer, goed bekend met de partijen op de lokale vastgoedmarkt en ook met één der kopers.

Klager stelt hier tegenover dat niet zijn vader maar hij de “lead” had bij de verkoop van het pand en als het zo was dat zijn vader met de kopers of één daarvan bekend was, het niet voor de hand lag dat de diensten van een makelaar nodig waren. In ieder geval is door de vader van klager nimmer met hem besproken dat de kopers zakenrelaties van beklagde betroffen.

Beklaagde heeft ontkend al dan niet gedeeltelijk eigenaar van het pand te zijn geweest dan wel anderszins belang bij dat pand of de ontwikkeling daarvan te hebben gehad. Naar de mening van de Raad wordt in het door klager opgenomen telefoongesprek met één der kopers niet het tegendeel bevestigd. Dat geldt evenzeer voor de opmerking van die koper dat beklagde “een beetje geld” wilde hebben nu die opmerking te vaag en vrijblijvend is en dat door beklagde wordt bestreden geld van die partij te hebben ontvangen.

Klager heeft een niet-onaanzienlijke lijst van onroerende zaken in het geding gebracht waarin beklagde rechthebbende is of is geweest, om zodoende te kunnen aantonen dat die structureel in onroerend goed zou handelen dan wel in risicodragende projectontwikkeling zou participeren. Beklaagde heeft evenwel in voldoende mate weten te weerleggen dat hij in strijd heeft gehandeld met Regel 6 van de Erecode, of dat nog steeds zou doen.

De Raad dient er voor te waken dat een makelaar zich na een als onredelijk te beschouwen lange tijd alsnog bij de tuchtrechter moet verantwoorden voor zijn optreden van destijds. Immers, door het verstrijken van de tijd kan bewijsmateriaal verloren zijn gegaan of kunnen omstandigheden zijn gewijzigd waardoor de makelaar in het voeren van verweer in een nadeliger positie wordt gebracht. In het onderhavige geval beschikt de makelaar niet meer over het dossier van de verkoop van het pand in 2005 en kan hem dit, na een dergelijk lange periode, niet worden verweten. Ook klager heeft geen stukken in het geding gebracht die licht kunnen werpen op de wijze van totstandkoming van de opdracht in 2005 en de uitvoering daarvan.

Onbestreden is door beklagde aangevoerd dat de vader van klager goed was ingevoerd op de vastgoedmarkt van Heiloo. Het staat verder vast dat beklagde voor de vader van klager gedurende langere tijd meerdere werkzaamheden heeft verricht. Ook klager heeft naar vo-



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

ren gebracht dat beklaagde meerdere opdrachten voor hem heeft uitgevoerd. Zowel de vader van klager als klager zelf kenden en kennen beklaagde derhalve in professioneel opzicht goed. De Raad komt het verweer van beklaagde, dat hij toentertijd over zijn zakelijke relatie met de kopers de vader van klager heeft geïnformeerd, niet ongeloofwaardig voor.

Ook klachtonderdeel 1 is derhalve **ongegrond**.

### **DE BESLISSING VAN DE RAAD**

De Raad verklaart zowel klachtonderdeel 1 als 2 van de klacht van klager, inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen, als **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en Mr. R. Vos, op juli 2020.

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 met een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290, 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).