



22046 RvT West

**Lidmaatschapszaak. Eigen belang/handel. Regel 6 van de Erecode**

*Beklaagde was als makelaar ingeschakeld om een tweetal panden te verkopen. In het kader van die opdracht heeft hij de panden getaxeerd. Ook is beklagde op zoek gegaan naar een koper. Deze koper wilde uiteindelijk echter maar één van de twee panden kopen. Op enig moment heeft beklagde toen besloten het andere pand zelf te kopen. In deze lidmaatschapszaak wordt beklagde door de Commissie Lidmaatschapszaken ervan beschuldigd in strijd te hebben gehandeld met regel 1 en regel 6 van de Erecode. De Raad oordeelt dat de klacht ongegrond is. Volgens de Raad heeft beklagde voldoende aangetoond dat er geen sprake was van (schijn van) belangenverstrengeling.*

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**NVM**

vertegenwoordigd door:

**de Commissie Lidmaatschapszaken**

gevestigd te Nieuwegein,

hierna te noemen: klaagster,

contra:

**[L.]**

kantoorhoudende te [woonplaats]

hierna te noemen: beklagde

---

1. De klacht is ingediend door klaagster bij e-mail van 15 september 2022 bij de Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (hierna te noemen: “de Raad”). Het



verweer is vevat in een door beklagde ingediend verweerschrift gedateerd en ontvangen op 4 oktober 2022.

2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 19 oktober 2022. Ter zitting waren aanwezig: klagster, vertegenwoordigd door de heer J.G.M. Sniijders en mr. M.R. Linskens, respectievelijk voorzitter en secretaris Commissie Lidmaatschapszaken en beklagde.
3. De klacht van klagster richt zich tegen de heer [L.]. De heer [L.] is (al dan niet via [L.] Beheer B.V.) bestuurder en enig aandeelhouder van twee NVM-leden: [L.] Woningmakelaars B.V. en [L.] Vastgoed B.V.. De twee ondernemingen hebben een vestiging in respectievelijk [woonplaats 1] en [woonplaats 2]. Beklagde is in de ledenadministratie van de NVM geregistreerd bij de vestiging [woonplaats 1]. De twee ondernemingen zijn lid van de NVM Wonen Afdeling Rotterdam.
4. De klacht komt er, samengevat, op neer dat klagster stelt dat beklagde in strijd heeft gehandeld met de artikelen 1 en 6 van de NVM Erecode door eerst een opdrachtgever te adviseren omtrent een voorgenomen verkoop van een object en na de taxatie zelf over te gaan tot aankoop van een gedeelte van dat object. Klagster heeft gesteld dat door deze aankoop beklagde zijn eigen belang heeft gediend, aangezien de transactie er op gericht was om zichzelf te bevoordelen. Ongeacht of het object uiteindelijk ter langdurige belegging wordt aangehouden of zou worden verkocht. Nu beklagde het object nog in eigendom heeft, is er - zolang beklagde deze ook daadwerkelijk langdurig aanhoudt - voornog geen sprake van handel. Wel staat in de toelichting op regel 6 van de Erecode dat wanneer er sprake is van eigen belang de NVM Makelaar/Taxateur niet objectief kan adviseren en de onafhankelijkheid kan verzekeren, waardoor belangenverstremgeling op de loer ligt. Het had dan ook volgens klagster in het kader van een zuivere transactie voor de hand gelegen om de marktwaarde van het pand objectief te laten bepalen. Beklagde had - zodra hij interesse had in de aankoop - een collega moeten inschakelen om het object te laten taxeren. Dit onafhankelijk opgestelde taxatierapport had vervolgens aan de verkopende partij voorgelegd kunnen worden ter bevestiging van de eerder vastgestelde waarde. Dit heeft beklagde nagelaten. Hiermee heeft hij in ieder geval de schijn gewekt dat het bedrag niet op een onafhankelijke en betrouwbare wijze is vastgesteld en een reële waarde vertegenwoordigde. De onderbouwing van de waarde ontbreekt. Beklagde beperkt zich tot het feit dat het object zich in een erbarmelijke staat bevindt en niet direct aan het water gelegen is. De omstandigheden (eigenaar op leeftijd en dochter die snel van het object af wenst) en de Erecode van de NVM hadden er juist voor moeten zorgen dat beklagde met de grootst



mogelijke zorgvuldigheid naar de situatie zou kijken en hem had moeten weerhouden om alles zelfstandig af te doen en zo zijn eigen belang voorop te stellen (of in ieder geval de indruk daartoe te wekken).

5. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Beklaagde heeft op 3 januari 2022 met de dochter van de eigenaresse, hierna de opdrachtgeefster, twee (ongesplitste) panden (nrs. 22 en 24) bezocht en opgenomen om de waarde te kunnen bepalen. Tijdens dit gesprek heeft beklagde de (verkoop)werkwijze gepresenteerd. Op 4 januari 2022 heeft beklagde na de gebruikelijke onderzoeken de waarde van de panden met de opdrachtgeefster besproken. De opdrachtgeefster heeft benadrukt dat haar moeder absoluut niet wilde dat de panden op de markt zouden komen, maar dat een onderhandse verkoop plaats kan vinden aan een aannemer of handelaar, waarbij de buurman de heer [P.], die nauw samenwerkt met een andere ter plaatse bekende NVM Makelaar, expliciet werd uitgesloten als mogelijke kandidaat voor de aankoop van de (twee) panden. Beklaagde heeft de panden op 5 januari 2022 met een aannemer bezocht. Op 7 januari 2022 heeft de aannemer telefonisch aan beklagde laten weten beide panden voor € 300.000,00 te willen kopen. De opdrachtgeefster heeft hiermee ingestemd. De aannemer heeft diezelfde avond aan beklagde gevraagd of hij de aankoop wilde meefinancieren. Beklaagde heeft dit geweigerd en aangeboden met verkoper te overleggen of de aannemer één pand kon kopen. De aannemer had aangeboden om beide panden voor € 250.000,00 te kopen of één pand voor de getaxeerde waarde. Beklaagde heeft op 8 januari 2022 een bespreking met de verkoper gehad en uiteindelijk voorgesteld dat hij het pand (nummer 24) zou kopen en de aannemer (nummer 22) en dat totaal dezelfde koopsom ad totaal € 300.000,00 zou worden betaald. Beklaagde heeft de opdrachtgeefster voorts aangeboden dat indien het pand zou worden doorverkocht na verbouwing, verkoper 20% van de netto winst (na belastingheffing) zal ontvangen van beklagde. De verkoop van de panden heeft op deze wijze plaatsgevonden. De panden zijn op 31 januari 2022 aan respectievelijk de aannemer en beklagde geleverd.

Op 31 mei 2022 heeft beklagde een mail met een uitnodiging van klaagster ontvangen voor een bespreking op 30 juni 2022. Beklaagde is zich er van bewust dat klaagster transacties van NVM-leden zoals in deze kwestie dient te onderzoeken, maar de wijze waarop dit onderzoek heeft plaatsgevonden, kan beklagde zich niet mee verenigen. Beklaagde is voorafgaande aan de bespreking niet althans onvoldoende geïnformeerd, zodat hij zich niet fatsoenlijk heeft kunnen voorbereiden. De toonzetting en vraagstelling in de bespreking heeft



beklaagde ervaren als vooringenomenheid, waardoor een fatsoenlijk gesprek niet heeft kunnen plaatsvinden.

Beklaagde is na de bespreking met klagster in overleg getreden met de opdrachtgeefster en heeft de visie van klagster aan haar voorgelegd. De opdrachtgeefster deelt de visie van klagster niet en heeft dit ook later in een brief bevestigd.

Beklaagde heeft in verband met de aankoop van een (bedrijfs)pand voor eigen gebruik zijn vastgoed laten taxeren ten behoeve van (her)financiering. Het betreffende pand nummer 24 is op 3 oktober 2022 ook getaxeerd. De marktwaarde in de staat ten tijde van de taxatie is vastgesteld op € 200.000,00. Dit is na een investering / verbouwing ad € 60.000,00, zodat vast staat dat beklagde het pand conform marktwaarde (€ 135.000,00) heeft gekocht in januari 2022.

De WOZ waarde van het pand nummer 24 was in 2021 € 171.000,00. Beklaagde heeft de opdrachtgeefster gevraagd waarom er geen bezwaar is gemaakt tegen deze aanslag, nu deze waarde niet marktconform is. De reden waarom er geen bezwaar is gemaakt, is gelegen in het feit dat de beide panden niet aangesloten zijn op het riool en de opdrachtgeefster om die reden geen bezwaar heeft willen indienen.

Beklaagde is gelet op deze gang van zaken van mening dat hij niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld meer in het bijzonder betwist beklagde dat hij in strijd zou hebben gehandeld met artikel 1 en/of 6 van de Erecode. Beklaagde is dan ook van mening dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

6. Gelet op de door partijen ingediende stukken staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) Beklaagde heeft op 3 januari 2022 met de gevolmachtigde van de eigenaar twee (niet gesplitste) panden (nummers 22 en 24) bezocht en heeft daarvan aantekeningen gemaakt ten behoeve van de bepaling van de waarde.
  - b) Uit de aantekeningen van beklagde volgt dat hij nummer 22 op een bedrag van € 156.000,00 heeft gewaardeerd en nummer 24 op een bedrag van € 132.000,00.
  - c) Op 31 januari 2022 heeft beklagde via zijn beheermaatschappij voor een bedrag van € 135.000,00 het pand met nummer 24 in eigendom geleverd gekregen.



- d) Op bladzijde 5 van de akte van levering wordt verwezen naar artikel 20 van de koopovereenkomst, waarin staat vermeld: *“Koper is op de hoogte dat de woning niet is aangesloten op de openbare riolering. Verkoper en koper zijn overeengekomen dat indien de woning wordt doorverkocht na verbouwing, verkoper 20% van de netto winst (na belastingheffing) zal ontvangen van koper.”*
- e) Het pand met nummer 22 is verkocht en op 31 januari 2022 aan de aannemer en zijn echtgenote geleverd voor de een bedrag van € 165.000,00. Verkoper heeft totaal een bedrag van € 300.000,00 ontvangen.
- f) Klaagster heeft beklagde bij e-mail bericht van 31 mei 2022 uitgenodigd voor haar vergadering van 30 juni 2022. De uitnodiging luidt als volgt:
- “Tijdens de vergadering van de Commissie Lidmaatschapszaken (hierna:CL) op 25 mei jl. hebben de leden van de CL zich gebogen over bijgaande akte, waarin is vermeld dat L. B.V. (de vennootschap van beklagde red.) de koper is van het object aan de P. straat 24 te A. (red.). De CL zou u hier graag een aantal vragen over willen stellen. Zij nodigt u daarom graag uit voor de eerstvolgende CL-vergadering. De bespreking vindt plaats op donderdag 30 juni a.s. om 14.00 uur op het NVM-bureau aan de Orteliuslaan 951 te Utrecht.”*
- g) Beklaagde is op deze uitnodiging ingegaan. Van dit gesprek is een verslag opgemaakt.
- h) Uit een taxatierapport van 3 oktober 2022 ten behoeve van een aangevraagde herfinanciering door beklagde is het pand met nummer 24 getaxeerd op een bedrag van € 200.000,00 in huidige staat en vrij van huur en gebruik.
- i) Uit een door beklagde overgelegde verbouwingsspecificatie van 1 september 2022 met betrekking tot het pand nummer 24 is een totaalbedrag aan verbouwingkosten begroot op € 157.250,00.
- j) Bij brief van 22 oktober 2022 heeft de verkoper van de panden met de nummers 22 en 24 bevestigd dat beklagde eerst de waarde van de panden heeft vastgesteld en een



onderhandse koper heeft gezocht. Toen bleek dat de potentiële koper niet beide panden wilde kopen heeft beklagde aangeboden het andere pand te kopen. De verkoper is erg tevreden met deze verkoop en kan de aantijgingen van klaagster dan ook niet goed begrijpen.

7. Met betrekking tot de beoordeling van de klacht overweegt de Raad het navolgende.

*Regel 1 en 6 van de Erecode*

Uit Regel 1 van de Erecode vloeit voort dat het NVM-lid zich bewust moet zijn van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer, dat zij die functie betrouwbaar moet uitoefenen en dat zij moet waken voor een onjuiste beeldvorming. Deze regels gelden niet alleen in de verhouding tot de opdrachtgever maar ook ten opzichte van derden.

Regel 6 van de Erecode luidt als volgt:

*“Het NVM-lid en de NVM-Aangeslotene 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.”*

Op regel 6 is een uitgebreide toelichting gegeven, welke toelichting voor leden en Aangesloten Makelaars kenbaar is.

Uit de tekst van regel 6 van de Erecode leidt de Raad af 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 van eigen belang toegelaten, te weten huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Uit de tekst van regel 6 valt eveneens af te leiden dat handel altijd buiten de geoorloofde vorm van eigen belang valt. In de toelichting op de Erecode wordt als voorbeeld genoemd dat een aankoop voor belegging tot handel kan uitgroeien, indien na korte tijd tegen een aanzienlijk hogere prijs wordt verkocht. Er kunnen echter ook redenen zijn om het afstoten van onroerend goed binnen korte tijd na aankoop te rechtvaardigen.

De Raad is van oordeel dat de klaagster heeft te stellen en met feiten en omstandigheden heeft te onderbouwen dat een NVM-lid of Aangesloten Makelaar een direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Als dat komt vast te staan, is het vervolgens aan het NVM-lid of



Aangesloten Makelaar om een beroep te doen op de uitzondering in regel 6 van de Erecode en concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat sprake is van een van de genoemde uitzonderingen.

Klaagster heeft gesteld dat beklaagde een pand heeft gekocht en geleverd gekregen, terwijl beklaagde door zijn opdrachtgeefster was ingeschakeld om twee (niet gesplitste) panden onderhands te verkopen. Beklaagde heeft het betreffende pand niet door een andere taxateur laten waarderen, voordat hij tot aankoop is overgegaan.

Deze feiten en omstandigheden staan vast. Het is vervolgens aan beklaagde concrete feiten en omstandigheden te stellen en te onderbouwen, waaruit kan worden afgeleid dat sprake is van een van de in regel 6 opgenomen uitzonderingen.

Beklaagde heeft aangevoerd dat geen sprake is geweest van handel, omdat hij het betreffende pand (nog) niet heeft verkocht. Het pand is door beklaagde aangekocht met het oog op belegging.

Als sprake is van eigen belang kan het NVM-lid niet objectief adviseren. Daarom kan hij in dat geval niet als makelaar optreden en geen courtage in rekening brengen. Hij moet zijn belang kenbaar maken, zodat er geen misverstand mogelijk is.

De brief van de verkoopster van 22 oktober 2022 bevestigt de gang van zaken zoals door beklaagde is gesteld rond de verkoop van de panden aan de aannemer en beklaagde, meer in het bijzonder dat beklaagde eerst de waarde van de panden heeft vastgesteld en dat hij daarna pas een eigen belang heeft gekregen ter zake de aankoop van het pand. De gestelde onduidelijkheid dan wel schijn van belangenverstremgeling wordt door de verkoopster zelf ontkracht, zodat deze door de Raad dan ook niet kan worden vastgesteld.

Beklaagde heeft voorts naar het oordeel van de Raad de schijn vermeden dat het belang van zijn cliënte bij dat van hem achter te stellen door in de koopovereenkomst op te nemen dat zij bij verkoop van het pand door beklaagde 20% van een eventuele netto winst zal ontvangen. Voorts heeft beklaagde door middel van overlegging van het taxatierapport van 3 oktober 2022 en de verbouwingspecificatie dat hij in januari 2022 een correct advies over de waarde van de panden aan de verkoopster heeft gegeven.



Klaagster stelt dat op het moment dat er een eigen belang is, er niet meer onafhankelijk en objectief kan worden geadviseerd. Uit de toelichting op regel 6 van de Erecode volgt echter dat bij eigen belang het NVM-lid de taak heeft achteraf aan te tonen dat de vereiste duidelijkheid is gegeven. De Raad is van oordeel dat beklagde in dat bewijs is geslaagd en acht de klacht ongegrond.

**De Raad van Toezicht West, uitspraak doende:**

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Rotterdam door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris en ondertekend op november 2022.