



22028 RvT Oost

Eigen belang/handel. Belangenverstrengeling.

Klagers kopen een perceel grond voor de bouw van een nieuwbouwwoning. Beklaagde is de eigenaar van dat perceel en treedt ook op als verkopend makelaar. Hij heeft het perceel ooit gekocht van zijn vader. De vader van beklagde is ook betrokken bij de ontwikkeling, als directeur van een vennootschap die eigenaar is van het omliggende landgoed. Tussen partijen ontstaat discussie op een aantal punten. Uiteindelijk resulteert dit erin dat klagers een viertal klachten indienen tegen beklagde. Daarbij gaat het deels om de vraag of beklagde geen eigen belang had bij de verkoop en in die zin als makelaar niet onafhankelijk was. De Raad oordeelt dat hiervan geen sprake is. Over de andere klachten oordeelt de Raad dat dit betrekking heeft op de discussie met beklagde en diens vader als verkopers, en niet op de rol van beklagde als makelaar. Ook die klachten worden derhalve ongegrond verklaard.

Beslissing van 20 december 2022

Inzake de klacht van

1. De heer [W.],
2. Mevrouw [D.],
wonende te [woonplaats],
klagers,

tegen

1. De heer [K.],
2. [K. Makelaars V.O.F.],
beide kantoorhoudende te [woonplaats],
beklaagden,
gemachtigde: mr. J. van Vlokhoven.

In deze beslissing zullen klagers '[W. c.s.]', klager sub 1 '[W.]' en klaagster sub 2 '[D.]' worden genoemd. Beklaagde sub 1 zal als '[K.]' en beklagde sub 2 als '[K. Makelaars]' worden aangeduid. Beklaagden zullen gezamenlijk [K. c.s.] worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- het klachtformulier van 25 april 2022 met bijlagen;

- het verweer van 6 juli 2022 met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2022. Verschenen zijn: [W. c.s.], [K.], mede namens [K.]Makelaars, bijgestaan door mr. Van Vlokhoven en vergezeld van de heer [B.]. Mr. Van Vlokhoven heeft gebruik gemaakt van spreek aantekeningen, die aan de Raad en [W. c.s.] zijn overhandigd.

2. De feiten

- 2.1 De vader van [K.](hierna: '[K.]sr.')
- 2.2 Op 7 juni 2016 heeft [K. B.V.] aan [K.] twee percelen grond gelegen aan [adres] (hierna: 'de percelen'). De percelen waren bestemd voor de bouw van een landhuis. Thans zijn de percelen plaatselijk bekend als [adres].
- 2.3 In 2017 heeft [K.] besloten om de percelen te verkopen en heeft daartoe een brochure opgemaakt en het via [K. Makelaars] op Funda geplaatst.
- 2.4 Op 15 maart 2018 heeft [K.] de percelen verkocht aan [W. c.s.].
- 2.5 De notaris heeft op 13 augustus 2018 aan [W. c.s.] de concept-leveringsakte toegezonden. Op 16 augustus 2018 hebben [W. c.s.] alle bijbehorende bijlagen ontvangen.
- 2.6 Op 25 augustus 2018, 11:27 uur heeft [W.] aan [K.] het volgende bericht:

"Na enig aandringen van mijn kant heb ik de concept leveringsakte tijdens de vakantie van de notaris op 13 augustus ontvangen. Naar aanleiding hiervan heb ik mevr. Van Eeten op 16 augustus om de voor mij ontbrekende bijlagen gevraagd.

Omdat ik deze niet heb ontvangen ben ik genoodzaakt geweest om zelf de voor mij relevante stukken bij de instanties op te vragen. Ook heb ik expertise ingeschakeld.

Wij zijn er steeds vanuit gegaan dat het tekenen van de leveringsakte 31 augustus a.s. zou plaats vinden. Mede ten gevolge van vakanties is het mogelijk dat wij die datum nu niet halen en om enig uitstel moeten verzoeken".

- 2.7 Op 28 augustus 2018 hebben [K.] en [W.] met elkaar gesproken. Daarna heeft [K.] om 10:52 uur een e-mail aan [W.] gezonden met onder meer de volgende inhoud:

"U gaf aan morgen te willen reageren met uw vragen en niet vandaag, ook gaf u aan dat het

transport vrijdag as waarschijnlijk niet zal doorgaan”.

2.8 Op 29 augustus 2018, 9:15 uur heeft [W.] een tiental vragen aan [K.] voorgelegd.

2.9 [K.] heeft op 29 augustus 2018, 11:49 uur deze vragen beantwoord.

2.10 Op 30 augustus 2018, 10:14 uur heeft [W.] nadere vragen gesteld die door [K.] zijn beantwoord op 30 augustus 2018, 14:26 uur.

2.11 [W.] heeft bij e-mail van 30 augustus 2018, 16:42 uur aan [K.] een e-mail gezonden met onder meer de volgende inhoud:

“We hebben een laatste tegenvoorstel t.w.

De huidige perenbomen blijven tot er een nieuw vastgesteld inrichtingsplan is en wij zorgen voor de nieuwe herinrichting in samenspraak met de gemeente Loon op Zand en de woonachtigen op het landgoed e.e.a. op initiatief van de gemeente Loon op Zand en Maarten Grasveld.

Voor het herinrichten, het kadaster of een ander bureau en het verwijderen van de processsierups vragen we een bedrag van ? 15.000,-- in mindering te brengen op het aankoopbedrag. Meer en minder oppervlak wordt gecompenseerd door aanpassing in natura”.

2.12 Hierop heeft [K.] bij e-mail van 30 augustus 2018, 20:32 uur onder meer als volgt gereageerd:

“Ik blijf bij mijn laatste antwoord aan u. Ik heb u 2 dagen volledig van antwoorden voorzien. Ruim tien jaar zijn wij (de familie) actief bezig geweest in samenwerking met de gemeente voor een goede en mooie ontwikkeling die door een ieder bevestigd word, het hele dorp inclusief omgeving is vol lof !

Ik ga niets in mindering brengen op onze overeenkomst en de toekomst van deze parel in Loon op Zand word bepaald door de gemeente, ontwikkelaar en bewoners! Als u onder onze overeenkomst uit wilt, stel ik u vanaf het niet verschijnen bij de notaris in gebreke voor alle kosten.

Ik hoop dat het gezond verstand overwint en u beiden nog lang kunt genieten van een juist genomen beslissing”

2.13 Op 31 augustus 2018 om 7:46 uur heeft mr. G.A.H.M. Meij (medewerker van de gemeente Loon op Zand) aan [W.] het volgende meegedeeld:

“Geachte heer [W.],

Op basis van het onderzoek van bureau Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten dat op 28 augustus 2018 is uitgevoerd heeft de gemeente Loon op Zand vastgesteld dat de aanplant op het kadastrale nummer E5764 (de Perenboomgaard) niet in overeenstemming is met het inrichtingsplan Landgoed Sandstaete van november 2010, zoals geaccordeerd door de gemeente. Als gevolg hiervan kunnen de kettingbedingen en de boeteclausules in de leveringsakte voor de kadastrale nummer E5764 en E5847 vervallen.

De nieuwe eigenaren [W.] en [D.] hebben toegezegd dat zij hun medewerking zullen verlenen aan een met de gemeente te maken nieuw inrichtingsplan en voor de uitvoering hiervan zullen zorgdragen. [...]"

- 2.14 Bij de notaris zijn de geschilpunten tussen [W. c.s.] en [K.] besproken. De notaris heeft de gemaakte afspraken vastgelegd in een onderhandse overeenkomst die door partijen is ondertekend.
- 2.15 Na ondertekening van de overeenkomst is gesproken over de perenbomen op de boomgaard. [K.] is uiteindelijk akkoord gegaan met het op zijn kosten vervangen van 20 perenbomen. Vervolgens heeft de notaris de akte van levering gepasseerd.
- 2.16 In artikel 7 van de leveringsakte is het volgende opgenomen:

"Extra bepalingen uit de koopovereenkomst

In de koopovereenkomst is onder meer nog woordelijk het navolgende opgenomen:

"j. Het verkochte is gelegen in het als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 aangemerkte "Landgoed Sandstaete", in de bij deze overeenkomst gevoegde bijlage is aangegeven, welke beperkingen en verplichtingen deze landgoedstatus voor koper met zich meebrengt. Koper aanvaardt deze beperkingen en verplichtingen uitdrukkelijk.""

- 2.17 De notaris heeft op 4 september 2018 een verslag van de gang van zaken opgesteld.
- 2.18 Bij brief van 14 februari 2020 heeft mr. P.A. van der Mark zich als gemachtigde van [W. c.s.] tot [K.] gewend. Deze brief heeft onder meer de volgende inhoud:

"[...] Als verkoper, tevens verkoopmakelaar van de kavel, had het op uw weg gelegen om cliënten voorafgaand aan de totstandkoming van de overeenkomst in kennis te stellen van het feit dat de aan cliënten te leveren percelen, alsmede de naastgelegen percelen reeds in 2016 aan de NSW-status waren onttrokken. Door zulks niet te doen bent u tekortgeschoten in de op u rustende mededelingsplicht als verkoper en als verkopende makelaar.

[...]

Op 31 augustus 2018 heeft u met cliënten een overeenkomst gesloten waarin onder andere is vastgelegd dat cliënten rijplaten op de nog aan te leggen toegangsweg zullen leggen voor het bouwverkeer. Dit bleek echter niet mogelijk als gevolg van tegenstrijdige overeenkomsten op dit vlak. Cliënten hebben om die reden bij de gemeente Loon op Zand een omgevingsvergunning

aangevraagd voor het aanleggen van een rechtstreekse bouwweg vanaf de Kasteellaan naar hun kavel. Dit verzoek is echter afgewezen. Cliënten zullen om die reden de toegangsweg laten aanleggen conform de overeenkomst d.d. 19 december 2019. [...]"

2.19 Op 18 februari 2020 heeft [B.] als adviseur van [K.] op deze brief gereageerd, waarbij iedere aansprakelijkheid werd afgewezen.

2.20 Tussen partijen en [K. sr.] is daarna nog verder gecorrespondeerd over een aantal geschilpunten. Op 15 april 2021 heeft een bespreking plaatsgevonden waarbij naast partijen ook [K. sr.], mr. Verstegen als gemachtigde van [W. c.s.] en [B.] (optredend als adviseur van [K.sr.] en van [K.]) aanwezig waren.

2.21 [B.] heeft bij e-mail van 15 april 2021, 17:05 uur van deze bespreking een verslag gemaakt. Hij heeft daarin de geschilpunten (aangeduid als 'twistpunten') opgesomd en de bereikte oplossing vermeld. Vervolgens heeft hij het volgende opgemerkt:

"Deze samenvatting is na de vergadering in gezamenlijkheid besproken met de gemachtigden, mevrouw Verstegen en de heer [B.], en betreft een finale afsluiting van het geschil. Partijen hopen en vertrouwen op een goede verstandhouding als burens."

De vaststellingsovereenkomst met daarin de uitwerking van bedoelde punten zal spoedig door gemachtigden worden opgesteld en ter ondertekening aangeboden.

Akkoord is bereikt en blijkt uit verzending aan partijen."

2.22 Bij e-mail van 16 april 2021, 10:24 uur heeft mr. Verstegen aan [B.] onder meer het volgende bericht:

"Hartelijk dank voor uw mail met de gemaakte afspraken.

Zou u de concept vaststellingsovereenkomst willen opstellen?"

2.23 Op 24 april 2021 heeft [B.] de concept vaststellingsovereenkomst aan [W. c.s.], mr. Verstegen, [K. sr.] en [K.] toegezonden.

2.24 Bij e-mail van 19 april 2021, 21:37 uur heeft [W.] aan [K. sr.], [K.] en [B.] onder meer het volgende meegedeeld:

"Wij hebben besloten dat we naar aanleiding van de bespreking van 15 april en het contra checken van de door u naar voren gebrachte uitleg en onderbouwing geen deal hebben. [...]"

- 2.25 Op 20 april 2021 heeft mr. Verstegen aan [B.] gemeld dat zij niet langer [W. c.s.] bijstaat.
- 2.26 Bij e-mail van 24 juni 2022 heeft mr. Zondervan namens [W. c.s.] de op 15 april 2021 gemaakte afspraken erkend, maar daarbij aangetekend dat [W. c.s.] de vaststellingsovereenkomst niet hebben willen ondertekenen, omdat daarin ook een boetebeding en een geheimhoudingsbeding was opgenomen.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in:
- [K. c.s.] hebben hun informatieplicht geschonden. De akte van levering is niet in overeenstemming met het geleverde, omdat er geen sprake was van een NSW-status en de percelen niet waren ingericht conform het inrichtingsplan van de gemeente Loon op Zand (onderdeel 1);
 - [K. c.s.] hadden in verband met een belangenverstrengeling niet als verkoopmakelaar mogen optreden, omdat het te koop aangeboden object eigendom was van [K.] en was gelegen in het Landgoed Sandstaete, waarvan de eigendom berustte bij [K. B.V.] met als directeur/enig aandeelhouder [K.sr.] (onderdeel 2);
 - [K. c.s.] hebben niet snel genoeg gereageerd op de vragen van [W. c.s.] (onderdeel 3);
 - [K. c.s.] hebben geen redelijke nazorg betracht (onderdeel 4).
- 3.2 [K. c.s.] voeren gemotiveerd verweer, dat hierna aan de orde zal komen.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De klacht is op 2 juni 2022 bij de Raad ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM van toepassing is.
- 4.2 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te oefenen en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.

- 4.3 Artikel 3 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. In geval het verlenen van een dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van een andere opdrachtgever, treedt een NVM-lid slechts in het belang van één van die opdrachtgevers op.
- 4.4 Artikel 6 van de Erecode NVM houdt in dat het NVM-lid en de NVM-makelaar/taxateur geen direct of indirect belang bij onroerend goed hebben, 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.

Klachtonderdeel 1

- 4.5 Het is de taak van de verkoopmakelaar om de belangen van zijn opdrachtgever te behartigen. Daarbij dient de verkoopmakelaar te voorkomen, dat de koper op grond van een onjuiste voorstelling van zaken tot een aankoopbeslissing komt.
- 4.6 Vaststaat dat in de door [K. c.s.] aan [W. c.s.] overhandigde verkoopbrochure geen melding is gemaakt van een eventuele NSW-status van het aangeboden object. Wel wordt in de verkoopbrochure vermeld dat ten behoeve van de instandhouding en het beheer van het landgoed kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen zullen worden gevestigd.
- 4.7 In de op 15 maart 2018 door [W. c.s.] ondertekende koopovereenkomst staat vermeld dat het verkochte gelegen is in het als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 aangemerkte 'Landgoed Sandstaete' en dat in de bij die overeenkomst gevoegde bijlage is aangegeven welke beperkingen en verplichtingen deze landgoedstatus voor [W. c.s.] met zich brengt.
- 4.8 [W. c.s.] hebben deze beperkingen en verplichtingen aldus uitdrukkelijk aanvaard.
- 4.9 [W. c.s.] hebben geen eigen aankoopmakelaar ingeschakeld. Dit komt voor hun rekening en risico.
- 4.10 De Raad is van oordeel dat niet gebleken is, dat [K. c.s.] als verkoopmakelaar in de verkoopbrochure en/of de koopovereenkomst onjuiste informatie hebben gegeven over het aangeboden object. Dat had namelijk geen NSW-status.

4.11 Partijen hebben inmiddels overeenstemming bereikt over de inrichting (zie 2.26), zodat [W. c.s.] geen belang meer hebben bij dit punt van klachtonderdeel 1.

4.12 De Raad is van oordeel dat dit onderdeel van de klacht ongegrond is.

Klachtonderdeel 2

4.13 [K.] heeft ter zitting verklaard dat hij ook andere kavels in het landgoed Sandstaete als verkoopmakelaar heeft verkocht. Nu het om zijn eigen onroerende zaak ging heeft hij wel overwogen of hij de opdracht aan een andere verkoopmakelaar zou verstrekken, maar hij heeft dit niet gedaan, omdat hij geen problemen voorzag. Het betrof immers alleen de verkoop van een kavel, waarop nog een huis gebouwd moest worden. [K.] kende de percelen goed, omdat hij in de omgeving is opgegroeid en omdat hij ook de andere percelen op het landgoed heeft verkocht. [K.] stelt in het verkoopproces altijd transparant te zijn geweest over zijn rol als verkopend makelaar en tevens eigenaar van de percelen. [W. c.s.] hebben ter zitting verklaard dat [K.]optrad zowel als verkopend makelaar als eigenaar van de percelen. [K.] heeft verklaard dat hij in 2016 de percelen heeft gekocht met de bedoeling daarop een woning voor zichzelf en zijn gezin te vestigen. Later is hij van die beslissing teruggekomen en heeft daarna de bouwkel te koop aangeboden.

4.14 Naar het oordeel van de Raad heeft de makelaar genoegzaam aangetoond dat hij in 2016 de bedoeling had om de kavel aan te kopen teneinde daarop een woonhuis te bouwen dat zou dienen voor zijn eigen huisvesting. Niet gebleken is dat [K.] de bedoeling had hiermee in onroerend goed te handelen en/of risicodragende projectontwikkeling te beogen. Evenmin is gebleken dat [K. c.s.] van [K. sr.] de opdracht hadden gekregen om hem te vertegenwoordigen. Ter zitting is vast komen te staan dat dit de taak is van [B.].

4.15 Van belangenverstremgeling is niet gebleken. Het ware wellicht verstandiger geweest als [K.] zich bij de verkoop van het onroerend goed had laten bijstaan door een andere verkoopmakelaar dan [K. Makelaardij]. Dat hij hier van heeft afgezien, maakt zijn handelwijze echter nog niet tuchtrechtelijk laakbaar.

4.16 De Raad is van oordeel dat dit onderdeel van de klacht ongegrond is.

Klachtonderdelen 3 en 4

4.17 Deze onderdelen lenen zich voor een gezamenlijke behandeling en zien op de periode na de levering van het object. De opdracht van de verkoopmakelaar eindigt zodra de opdracht is voltooid. In dit geval is de opdracht tot de verkoop van de percelen beëindigd

door het passeren van de akte van levering op 31 augustus 2018.

4.18 Alle problemen die daarna zijn ontstaan betreffen ofwel een geschil tussen [W. c.s.] als kopers/huidige eigenaren en [K.] als verkoper/voormalig eigenaar ofwel tussen [W. c.s.] en [K. B.V.] / [K.sr.]. [K. c.s.] als verkoopmakelaar staat hierbuiten.

4.19 De conclusie van de Raad is dat deze onderdelen van de klacht ongegrond zijn.

4.20 Tot slot merkt de Raad nog het volgende op. Het is de Raad uit de stukken en de mondelinge behandeling duidelijk geworden dat van een zakelijk overleg tussen [W. c.s.], [K.] en [K. B.V.] / [K. sr.] niet of nauwelijks sprake is, terwijl er nog wel een aantal zaken moet worden afgewikkeld. De Raad geeft [W. c.s.] en [K.] dringend in overweging om met behulp van een (ervaren) mediator te trachten een allesomvattende regeling te treffen, waarbij over en weer, rekening houdend met elkaars belangen, water bij de wijn zal moeten worden gedaan.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en mr. R.E. Kranen, lid, op 20 december 2022.