



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-69 RvT Noord

NVM Noord 074

De klager in deze zaak had het voornemen een vastgoedportefeuille op te bouwen. Daartoe zocht hij een makelaar die hem daarin kon begeleiden. Beklaagde heeft klager op enig moment een vijftal opties op appartement aangeboden in een nieuw te bouwen appartementencomplex. Klager heeft om hem moverende redenen van aankoop van vier van deze appartementen afgezien. Later bleken er nog een aantal appartementen beschikbaar te zijn gekomen in hetzelfde complex. Beklaagde heeft deze niet meer aan klager aangeboden, maar onder andere aan haar vader. Ook heeft zij zelf een appartement gekocht. Klager stelt dat hiermee zijn belangen zijn geschaad, en dat er sprake is van belangenverstrengeling. De Raad oordeelt dat dit niet het geval is. Klager had duidelijk aangegeven waarom hij de eerder aan hem aangeboden appartementen niet wilde kopen, en om die reden mocht beklagde er ook op vertrouwen dat de later vrijgekomen appartementen ook niet aan zijn eisen zouden voldoen. De Raad verklaart de klacht ongegrond.

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[klager]**,

wonende te **[plaats]**,

klager,

tegen

mevrouw **[beklaagde]**,

verbonden aan **[naam kantoor beklagde]** te **[plaats]**

beklaagde,

gemachtigde: mr. P.H.F. Yspeert, advocaat te Groningen

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft op 10 januari 2020 een klachtformulier ingediend met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM om zijn klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. De Raad heeft de makelaar bij brief van 7 februari 2020 uitgenodigd om een verweerschrift in te dienen. Dat is op 23 maart 2020 door de Raad ontvangen.
- 1.3. Vanwege de van overheidswege gegeven voorschriften in verband met de coronacrisis heeft de Raad, na bestudering van het dossier, partijen voorgesteld om de klacht schriftelijk af te doen. Daarbij zou klager in de gelegenheid worden gesteld om schriftelijk te reageren op het verweerschrift van de makelaar en daarna zou de makelaar kunnen reageren op die nadere reactie van klager. De Raad heeft partijen gewezen op het hen ingevolge artikel 25 lid 2 van het Reglement Tuchtzaken toekomende recht op een mondelinge behandeling. Partijen hebben laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde schriftelijke afdoening.
- 1.4. Klager heeft bij mail van 4 mei 2020 schriftelijk op het verweerschrift gereageerd. Mr. Yspeert heeft op 14 mei 2020 namens de makelaar een nader verweer ingediend. Daarna heeft klager nog een mail gestuurd d.d. 21 mei 2020 waarop namens de makelaar bij mail van 28 mei 2020 is gereageerd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klager heeft in 2017 besloten een deel van zijn vermogen te beleggen in vastgoed. Hij heeft daarvoor de makelaar verzocht om met hem een vastgoedportefeuille op te bouwen en haar daarvoor een zoekopdracht verstrekt.
- 2.3. Op 13 februari 2019 heeft klager de makelaar geattendeerd op een nieuw te bouwen complex van vierentwintig appartementen in het centrum van Groningen. De verkoop van deze appartementen werd verzorgd door [P. Makelaars].
Op 14 februari 2019 heeft [P. Makelaars] de makelaar een optie verleend op 5 van deze appartementen. Voor de overige negentien appartementen waren reeds opties vergeven. Nadat klager al eerder had laten weten voor drie van de vijf appartementen geen belangstelling te hebben heeft hij na een bespreking op 25 februari 2019 op het kantoor van [P. Makelaars], besloten tot koop van één appartement. Van de overige appartementen zag hij af omdat die niet op de eerste verdieping waren gelegen dan wel aan de oostzijde van het complex. Klager vond die appartementen daarom minder aantrekkelijk. De vier appartementen waarvan klager had afgezien zijn daarna door bemiddeling van de makelaar aan twee andere geïnteresseerden gegund, waaronder haar vader.
- 2.4. In dezelfde week van 25 februari 2019 kwamen er nog vier appartementen vrij, twee op de eerste etage en twee aan de oostzijde. Door bemiddeling van de makelaar zijn ook deze appartementen vergeven, waaronder opnieuw één aan haar vader en één aan zichzelf voor eigen gebruik.
- 2.5. Bij mail van 15 maart 2019 heeft klager [P. Makelaars] verzocht hem op de reservelijst te plaatsen voor een zestal appartementen op de tweede etage en hoger, waaronder een eerder door klager afgewezen appartement alsmede het appartement waarop de makelaar voor haarzelf een optie had genomen. Op 18 maart 2019 heeft klager deze mail

doorgestuurd naar de makelaar.

- 2.6. De makelaar was, met kennisgeving aan klager, van 7 tot en met 18 maart op vakantie. Na haar vakantie heeft zij de mail van klager van 18 maart 2019 gemist of voor kennisgeving aangenomen. Zij weet dat niet meer. Op dat moment waren de negen appartementen die de makelaar in portefeuille had gehad (het door klager geaccepteerde appartement, de vier door klager afgewezen appartementen en de vier appartementen waarvoor zij in de week van 25 februari 2019 een optie had gekregen) inmiddels vergeven.

3. De klacht:

- 3.1. Klager is van oordeel dat de makelaar klachtwaardig heeft gehandeld doordat zij haar eigen belang en dat van haar vader heeft laten prevaleren boven dat van hem. Klager stelt dat de makelaar wist dat hij zeer geïnteresseerd was in het nieuwbouwcomplex en dat hij lang heeft getwijfeld of hij meer dan één appartement zou moeten afnemen. Zij had daarom de vier appartementen waarvoor zij na 25 februari een optie kreeg, eerst aan hem moeten aanbieden alvorens die aan anderen, waaronder haarzelf en haar vader te vergeven.
- 3.2. De makelaar heeft tevens klachtwaardig gehandeld doordat zij voor klager heeft verzwegen dat zij en haar vader appartementen in het complex hadden gekocht. Klager kwam daar pas in juni 2019 achter toen hij bij de start van de bouw met de andere kopers werd uitgenodigd voor een locatiebezoek.
- 3.3. Klager is van oordeel dat de makelaar had moeten ingaan op zijn voorstel van 2 september 2019 om hem alsnog in de gelegenheid te stellen haar appartement en dat van haar vader tegen kostprijs van hen over te nemen.
- 3.4. Volgens klager heeft de makelaar artikel 6 van de NVM Gedragscode geschonden. Zij had klager moeten informeren dat zij tevens bemiddelde voor haar vader en zichzelf.
- 3.5. De makelaar heeft volgens klager tevens in strijd gehandeld met artikel 4 van de opdracht tot aankoopbemiddeling. Dat artikel bepaalt: *"Het NVM lid aanvaardt geen nieuwe opdracht (van een derde) voor een activiteit die direct of indirect verband houdt met het belang van opdrachtgever, tenzij het NVM lid de opdrachtgever op de hoogte heeft gesteld van die nieuwe opdrachten samen met de opdrachtgever tot de conclusie is gekomen dat het aanvaarden van die nieuwe opdracht niet strijdig is met het belang van de opdrachtgever"*.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar voert aan dat klager met name geïnteresseerd was in karakteristieke vooroorlogse woningen. Hij was niet gewend om "van tekening en op termijn" te kopen. Daarom heeft hij uiteindelijk maar één van de vijf voor hem beschikbare appartementen gekocht. Hij heeft er toen mee ingestemd dat de overige vier opties die daardoor vrijvielen, door de makelaar aan anderen zouden worden aangeboden.
- 4.2. In de periode van 14 tot en met 25 februari 2019 is er meermalen contact geweest met klager over de vijf appartementen. Al vrij snel zag hij van drie van de vijf appartementen af. Uiteindelijk heeft hij er maar één gekocht. Gezien de door klager genoemde redenen om van de vier overige appartementen af te zien hoefde de makelaar, toen er opnieuw vier appartementen vrijkwamen, die niet aan klager aan te bieden omdat die niet voldeden aan de randvoorwaarden die klager kort daarvoor had gesteld.

- 4.3. De makelaar kan zich niet herinneren of zij de mail van klager van 18 maart 2019 heeft gezien. Op dat moment had zij echter geen opties meer in portefeuille voor appartementen in het betreffende complex. Die waren toen reeds vergeven.
- 4.4. De makelaar bestrijdt dat zij gehouden was in te gaan op de claim van klager van 2 september 2019 om de appartementen van haar en haar vader tegen kostprijs aan hem aan te bieden.

5. De beoordeling van de klacht

- 5.1. Beklaagde is verbonden aan [naam kantoor beklagde]. Deze onderneming is lid van de NVM. Beklaagde is NVM-makelaar. Zij vallen allebei onder afdeling 09 Groningen, zodat de Raad van Toezicht Noord NVM bevoegd is van de onderhavige klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad is van oordeel dat niet is komen vast te staan dat de makelaar klager tekort heeft gedaan of zaken bewust voor hem heeft verzwegen. Uit de stukken blijkt dat er veel belangstelling was voor het nieuw te bouwen appartementencomplex en dat de door [P. Makelaars] verstrekte opties een korte looptijd hadden. Klager had de mogelijkheid om vijf appartementen te kopen. Partijen hebben daarover met elkaar gesproken. Daarna heeft klager beargumenteerd van vier opties afgezien omdat die niet voldeden aan zijn voorwaarden. Onder die omstandigheden was de makelaar niet gehouden klager opnieuw naar zijn belangstelling te vragen toen er kort daarop opties op vier andere appartementen vrijvielen die evenmin aan de door hem genoemde voorwaarden voldeden. De makelaar heeft zich op dat moment jegens klager vrij mogen achten die appartementen aan anderen aan te bieden, waaronder aan haar vader en aan zichzelf. Net zo min als gunning aan derden op dat moment een tekortkoming jegens klager zou hebben opgeleverd, was dat de verkoop aan haar vader en zichzelf. De enkele omstandigheid dat zij in het laatste geval (toevallig) in staat was om het appartement ten koste van zichzelf alsnog aan klager te gunnen, maakt niet dat zij daartoe gehouden was toen klager op zijn eerdere keuzes terugkwam. Ook de overige door klager aangevoerde omstandigheden verplichtten haar daartoe niet.
- 5.3. Het verwijt van klager dat de makelaar voor hem heeft verzwegen dat zij voor haar vader en zichzelf appartementen in het complex heeft gekocht is eveneens ongegrond. Naar het oordeel van de Raad was de makelaar in de geldende omstandigheden niet gehouden om klager te informeren over privétransacties.
- 5.4. De door klager aangevoerde belangenverstrengeling heeft de Raad evenmin kunnen constateren. Klager is als eerste de gelegenheid geboden om gebruik te maken van de vijf aan de makelaar verstrekte opties. Daarmee werden zijn interesse en mogelijke belangen bij dit nieuwbouwproject ten volle gehonoreerd.
- 5.5. Van een schending van artikel 4 van de overeenkomst van opdracht is evenmin sprake. Dit artikel behelst geen exclusiviteitsbeding maar heeft als strekking te voorkomen dat de makelaar opdrachten aanvaardt die conflicteren met de zoekopdracht van klager. De Raad heeft niet kunnen vaststellen dat daarvan sprake is geweest.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

6.1. verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris op 20 juli 2020.