



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

22-4 RvT Zuid

Informatie aan niet-opdrachtgever. Klacht niet opdrachtgever.

Klager is via een vastgoedvennootschap eigenaar van een groot complex. Hij wil dit complex verkopen. Beklaagde is betrokken als makelaar namens een geïnteresseerde partij. Uiteindelijk wordt een koopovereenkomst gesloten met deze partij, onder voorwaarde van het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning. Het duurt enige tijd voor de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt. Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, blijkt dat de koper niet in staat is de financiering rond te krijgen. De koop gaat niet door. Klager komt er vervolgens op enig moment achter dat de potentiële koper op haar beurt een koopovereenkomst met een derde partij had gesloten om het complex weer door te verkopen. In deze klachtprocedure richt klager zich tot beklagde, met de klacht dat deze - kort samengevat - van deze tweede koopovereenkomst moet hebben geweten en dat beklagde hem dan ook onjuist heeft voorgelicht. Beklaagde betwist dit. De Raad komt tot het oordeel dat niet is komen vast te staan dat beklagde wist van de tweede koopovereenkomst en verklaart de klacht ongegrond.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 19 januari 2022

Inzake een klacht van

[B. B.V.],

gevestigd te [woonplaats]

klager,

tegen

De heer [X.]

verbonden aan [X. B.V.],

kantoorhoudende te [woonplaats],



beklaagde,

In deze uitspraak zal klager mede "[B.]" en beklaagde mede "[X.]" worden genoemd.

De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "de Raad" worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht d.d. 17 mei 2021 (met bijlagen);
- het verweer d.d. 16 juli 2021 (met bijlagen);

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op vrijdag 10 december 2021 te Amersfoort ten kantore van de secretaris van de Raad.

Verschenen zijn:

de heer [S.] en de heer [X.].

2. De feiten

2.1 Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan.

2.2 [B.] betreft een vastgoedonderneming te [woonplaats] die deel uitmaakt van een groep van vennootschappen die vallen onder moedermaatschappij [W. B.V.]. De heer [S.] is enig aandeelhouder van [W. B.V.]. De hiervoor bedoelde vennootschappen exploiteren in de gemeente [woonplaats] eigen ondernemingen, verpachte ondernemingen en houden zich bezig met de restauratie en renovatie van panden, de verhuur van bedrijfspanden en appartementen met projectontwikkeling.



- 2.3 [B.] was sinds 2008 eigenaar van het voormalige KPN-complex, gelegen aan [adres], hierna te noemen 'het KPN-complex', welk complex [B.] in 2007 had aangekocht van KPN door middel van een zogenaamde sale and leasebackconstructie, waarbij de huurovereenkomst met KPN nog maximaal 12 jaar zou duren. [B.] was van plan om het KPN-complex na het vertrek van huurder KPN te transformeren tot 200 zelfstandige woonstudio's met enkele commerciële ruimten.
- 2.4 In 2017 was voor dit project een vergunning verleend ('Omgevingsvergunning 1'). Na afloop van de huurovereenkomst met KPN begin 2019 nam [B.] het besluit om het KPN-complex met inmiddels onherroepelijke Omgevingsvergunning 1 te verkopen. Naar aanleiding van gesprekken met enige gegadigden is besloten om aan het KPN-complex enige optimalisaties uit te voeren, hetgeen na overleg met de gemeente kon worden vergund door middel van een eenvoudige aanvraag revisievergunning, hierna te noemen 'Omgevingsvergunning 2'.
- 2.5 Op 18 oktober 2019 heeft [X.] telefonisch contact opgenomen met de heer [S.] van [B.]. [X.] heeft kenbaar gemaakt (als aankopend makelaar) op te treden voor [Y. B.V.] welke partij werd vertegenwoordigd door de heer [P.] en dat [Y. B.V.] het KPN-complex van [B.] wilde kopen. [B.] heeft [Y. B.V.] vervolgens in de gelegenheid gesteld deel te nemen aan het biedingsproces op het KPN-complex.
- 2.6 Dit heeft geleid tot een koopovereenkomst tussen partijen met betrekking tot het KPN-Complex. Deze koopovereenkomst is opgesteld door notaris [Z.] te [woonplaats] en [B.] en [Y. B.V.] hebben overeenstemming bereikt over de tekst van deze koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is ten kantore van [Z.] voornoemd door partijen getekend op 20 november 2019 om 14:30 uur.
- 2.7 Op grond van deze koopovereenkomst bedroeg de koopsom van het KPN-Complex € 17.600.000,-- k.k. Er was geen financieringsvoorbehoud overeengekomen tussen partijen. [Y. B.V.] diende als koper een waarborgsom van € 200.000,-- aan [B.] te voldoen, welke door [Y. B.V.] is voldaan. Levering van het KPN-Complex zou plaatsvinden op de zevende dag waarop Omgevingsvergunning 2 onherroepelijk zou zijn verleend. De aanvraag voor Omgevingsvergunning 2 heeft [B.] op 19



november 2019 bij de gemeente [gemeente] ingediend. Ook kende de koopovereenkomst het recht voor beide partijen om de koopovereenkomst te ontbinden indien niet uiterlijk op 1 september 2020 Omgevingsvergunning 2 onherroepelijk zou zijn verstrekt.

- 2.8 Op 13 januari 2020 heeft de gemeente [gemeente] Omgevingsvergunning 2 aan [B.] verstrekt. Op 3 februari 2020 wordt tegen Omgevingsvergunning 2 bezwaar gemaakt door de heer [C.] en mevrouw [C.], hierna gezamenlijk te noemen '[C.]'. Het gevolg van het indienen van dit bezwaarschrift is dat [Y. B.V.] als koper van het KPN-Complex nog niet gehouden is het KPN-Complex van [B.] af te nemen.
- 2.9 [B.] heeft twee voorlopige voorzieningen aangespannen tegen [C.] bij de burgerlijke rechter van de rechtbank Noord-Nederland, waarin zij zich - zeer beknopt samengevat - op het standpunt heeft gesteld dat [C.] misbruik van recht heeft gemaakt door (bestuursrechtelijke) rechtsmiddelen aan te wenden tegen de verleende Omgevingsvergunning 2.
- 2.10 Nadat de voorzieningenrechter bij vonnis van 22 april 2020 de daartoe strekkende vorderingen van [B.] tegen [C.] nog heeft afgewezen, zijn haar vorderingen bij kort geding vonnis van 26 juni 2020 wel toegewezen. Dit heeft er onder meer toe geleid dat de op 18 mei 2020 door de gemeente (ondanks het daartegen door [C.] ingestelde bezwaar) verleende Omgevingsvergunning 2 alsnog onherroepelijk is geworden en [Y. B.V.] derhalve op grond van de koopovereenkomst met [B.] gehouden was het KPN-Complex uiterlijk op 3 juli 2020 af te nemen.
- 2.11 [Y. B.V.] is evenwel de met [B.] gesloten koopovereenkomst niet nagekomen, aangezien zij financieel niet in staat is gebleken de overeengekomen koopprijs voor het KPN-Complex aan [B.] te voldoen. Levering heeft nooit plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een juridisch geschil en diverse gerechtelijke procedures tussen [B.] en [Y. B.V.], hetgeen op enig moment is uitgemond in een schikking waarbij onder meer de koopovereenkomst is ontbonden.
- 2.12 Op enig moment, maar ruimschoots na ondertekening van de koopovereenkomst door [B.] en [Y. B.V.] op 20 november 2019 is het aan [B.] gebleken dat [Y. B.V.]



het KPN-Complex op haar beurt had doorverkocht aan [P. B.V.] zijnde een vennootschap van [C.] (zie rechtsoverweging 2.15 vonnis rechtbank Noord-Nederland van 26 juni 2020).

2.13 De koopovereenkomst tussen [Y. B.V.] en [P. B.V..] was nagenoeg identiek aan de tekst van de koopovereenkomst tussen [B.] en [Y. B.V.], met dien verstande dat de koopsom met € 50.000,-- was verhoogd en er geen waarborgsom was overeengekomen. Eveneens is aan het desbetreffende artikel in de koopovereenkomst toegevoegd dat zulks niet noodzakelijk was nu, zakelijk weergegeven, [P. B.V..] de door [Y. B.V.] aan [B.] verschuldigde waarborgsom reeds had voorgesloten. De bepalingen omtrent (het tijdstip van) levering alsmede de buitengerechtelijke ontbindingsmogelijkheid waren identiek als die in de koopovereenkomst tussen [B.] en [Y. B.V.].

2.14 De tussen [Y. B.V.] en [P. B.V..] gesloten koopovereenkomst is eveneens getekend op 20 november 2019 en wel om 13:30 uur, een en ander in [woonplaats], derhalve circa anderhalf uur voordat [B.] en [Y. B.V.] 'hun' koopovereenkomst hebben getekend. [B.] was daarvan toen niet op de hoogte en is daar pas veel later, namelijk op of rond 21 oktober 2020 achter gekomen, nadat de heer [P.] van [Y. B.V.] aan [B.] enige openheid van zaken had gegeven.

2.15 Inmiddels heeft [B.] het KPN-Complex aan een andere partij verkocht.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat [X.] in werkelijkheid niet de makelaar van [Y. B.V.] was, maar de makelaar van [C.]/[P. B.V..], dat zijn honorarium ook niet door [Y. B.V.] maar door [C.]/[P. B.V..] zou worden betaald en dat hij in die hoedanigheid zou hebben meegewerkt aan de samenspanning tussen [Y. B.V.] enerzijds en [C.]/[P. B.V..] anderzijds jegens [B.].

3.2 [X.] wist dat [C.]/[P. B.V..] een zeer slecht bekend staande partij in [woonplaats] en omgeving was en dat [B.] nooit en te nimmer het KPN-Complex aan haar zou hebben willen verkopen. [X.] zou bewust hebben verzwegen dat [Y. B.V.] slechts



een tussenschakel was waarvoor [Y. B.V.] met € 50.000,-- zou worden beloond. Ook zou [X.] [Y. B.V.] in strijd met de waarheid als kapitaalkrachtige koper aan [B.] hebben gepresenteerd.

- 3.3 [X.] zou voorts in strijd met het in de koopovereenkomst tussen [B.] en [Y. B.V.] opgenomen geheimhoudingsbeding tekeningen, die door [B.] aan [Y. B.V.] in het kader van die koopovereenkomst ter beschikking waren gesteld, aan [C.]/[P. B.V..] hebben gegeven.
- 3.4 [X.] heeft - beknopt samengevat - [B.] opzettelijk onjuist en onvolledig geïnformeerd over de werkelijke toedracht ('op het verkeerde been gezet') waarmee hij onrechtmatig jegens [B.] zou hebben gehandeld en tevens artikel 1 van de NVM Erecode zou hebben geschonden.
- 3.5 [X.] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – als verweer aan dat hij wel degelijk de makelaar van [Y. B.V.] was en is geweest en ook altijd in zijn contacten met [B.] in die hoedanigheid heeft opgetreden.
- 3.6 [X.] bestrijdt dat aan hem in werkelijkheid door [C.]/[P. B.V..] opdracht zou zijn verstrekt om te komen tot aankoop van het KPN-Complex door [C.]/[P. B.V..] dan wel enige andere partij en/of dat hij door een andere partij dan [Y. B.V.] zou worden betaald voor zijn dienstverlening. [X.] betwist voorts dat hij op de hoogte zou zijn geweest van de (eveneens op 20 november 2019 getekende) koopovereenkomst tussen [Y. B.V.] en [P. B.V..] gesloten koopovereenkomst, laat staan dat hij bij de ondertekening daarvan aanwezig is geweest dan wel van de inhoud van die koopovereenkomst te hebben geweten.
- 3.7 [X.] betwist voorts dat hij de hiervoor omschreven tekeningen aan [C.]/[P. B.V.] heeft gegeven en in zijn algemeenheid dat hij onrechtmatig jegens [B.] zou hebben gehandeld en/of de NVM Erecode zou hebben geschonden.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Volgens artikel 1 van de Erecode dient de NVM-makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te voeren en te streven



naar de kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor een onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.

- 4.2 De Raad dient te beoordelen of [X.] deze norm heeft geschonden. De klacht komt er, zakelijk weergegeven op neer dat [X.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden. De klacht betreft beknopt samengevat de vraag of [X.] wel eerlijk is geweest tegenover [B.] over de vraag wie zijn opdrachtgever was en wat zijn werkelijke bedoelingen waren.
- 4.3 De Raad komt tot het oordeel dat de klacht ongegrond is.
- 4.4 Hoewel [B.] in haar klachtstukken met bijlagen en ook ter gelegenheid van de mondelinge behandeling het klachtwaardig handelen van [X.] uitvoerig heeft bepleit, heeft [X.] in zijn schriftelijke reactie op die klachtstukken en eveneens ter gelegenheid van de mondelinge behandeling gemotiveerd betwist dat van klachtwaardig handelen sprake is geweest.
- 4.5 [X.] heeft toegelicht dat hij enkel en alleen een opdracht tot dienstverlening met [Y. B.V.] heeft gesloten, niet met [C.] en/of [P. B.V.]. Hij heeft desgevraagd de door hem met [Y. B.V.] getekende schriftelijke opdracht tot dienstverlening getoond aan de Raad en ook aan [B.]. Van enigerlei door [C.] en/of [P. B.V.] aan [X.] verstrekte opdracht is de Raad op geen enkele wijze gebleken.
- 4.6 Voorts is op geen enkele wijze gebleken, laat staan aannemelijk gemaakt, dat [X.] voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst tussen [B.] en [Y. B.V.], maar ook niet in de periode daarna, op de hoogte zou zijn geweest van het feit dat [Y. B.V.] het KPN-Complex (gelijktijdig met het sluiten van de koopovereenkomst tussen [B.] en [Y. B.V.] of op enig moment daarna) aan [C.]/[P. B.V.] zou hebben verkocht en/of op welke condities. [X.] heeft daarentegen verklaard pas kennis te hebben genomen van deze tweede koopovereenkomst, op het moment dat hij de door [B.] bij de Raad ingediende klacht ontving, waar deze koopovereenkomst als bijlage aan was toegevoegd.



- 4.7 Daarbij komt dat de Raad niet inziet waarom [X.] (of: [Y. B.V.]) van dit enkele feit enigerlei wijze een verwijt zou kunnen worden gemaakt. [B.] heeft aangevoerd dat [C.]/[P. B.V..] slecht bekend staat in de noordelijke vastgoedwereld en dat [B.] geen zaken doet met partijen met een dubieuze reputatie.
- 4.8 Zoals hiervoor in rechtsoverweging 2.2 overwogen vormt [B.] een professionele vastgoedonderneming die wel vaker vastgoedtransacties is aangegaan. Indien [B.] had willen voorkomen dat [Y. B.V.] als koper het KPN-Complex zou doorverkopen aan een derde, haar niet welgevallige partij of in zijn algemeenheid had willen voorkomen dat [Y. B.V.] met enig speculatieoogmerk tot aankoop van het KPN-Complex zou overgaan, had het als professionele vastgoedspeler op haar weg gelegen daartoe in de koopovereenkomst een anti-speculatiebeding of soortgelijk beding op te nemen.
- 4.9 Het enkele feit dat [Y. B.V.] als koper van het KPN-Complex het voornemen had dit complex (al dan niet direct) aan een derde partij door te verkopen leidt op zichzelf beschouwd niet tot enigerlei verwijtbaarheid van [Y. B.V.] jegens [B.].
- 4.10 [X.] heeft voorts gemotiveerd betwist dat hij (al dan niet via [Y. B.V.]) op de hoogte zou zijn geweest van het voornemen van [C.]/[P. B.V.] om bezwaar te maken tegen Omgevingsvergunning 2, teneinde op die wijze levering van het KPN-Complex aan [Y. B.V.] te doen uitstellen. [X.] heeft verklaard dat de naam [C.] of [P. B.V.] nooit aan hem is genoemd. In het verlengde hiervan heeft [X.] betwist dat hij tekeningen van het KPN-Complex, afkomstig van [B.] aan [C.]/[P. B.V.] zou hebben gegeven. Naderhand heeft hij van de heer [P.] vernomen dat deze zelf deze tekeningen had afgegeven.
- 4.11 Dan resteert de vraag of [X.] enigerlei verwijt kan worden gemaakt voor het feit dat [Y. B.V.] niet in staat is gebleken de met [B.] gesloten koopovereenkomst na te komen.
- 4.12 In zijn algemeenheid bestaat er geen tuchtrechtelijke norm die met zich meebrengt dat een makelaar van een kopende partij bij een koopovereenkomst een verwijt kan worden gemaakt door de verkopende partij voor het (enkele) feit dat de



kopende partij waarvoor hij heeft bemiddeld, haar verplichtingen uit hoofde van die koopovereenkomst niet nakomt. Dat vormt uiteindelijk de verantwoordelijkheid van koper zelf, zeker daar waar het een professionele koper betreft.

4.13 [X.] beschikte ten tijde van de onderhandelingen met [B.] over het mogelijkserwijs aankopen van het KPN-Complex door [Y. B.V.] niet over informatie, welke twijfel had kunnen oproepen over de financiële gegoedheid van zijn opdrachtgever. [X.] kende [Y. B.V.] al van een ander succesvol project en er bestond bij hem dus geen twijfel hierover. Toen het kopen zonder financieringsvoorbehoud ter sprake kwam, heeft [X.], zoals hij heeft toegelicht, uiteraard goed nagevraagd bij [Y. B.V.] of zij in staat was de koop te financieren. Daarop heeft [Y. B.V.] aan [X.] te kennen gegeven dat de financiering van de aankoop geen enkel probleem vormde. Daar heeft [X.] genoeg mee genomen en dat punt als afgedaan beschouwd.

4.14 Ook hiervoor heeft te gelden dat het op de weg van een professionele verkoper in het vastgoed ligt om desgewenst nader onderzoek te doen naar de vraag of de aspirant koper zijn verplichtingen wel zal kunnen nakomen, daartoe documentatie op te vragen of desnoods nadere afspraken te maken. Dit alles heeft [B.] nagelaten, maar daarvan kan zij [X.] nu geen verwijt maken.

4.15 Alles in overweging nemende komt de Raad tot de slotsom dat niet gesteld kan worden dat [X.] artikel 1 van de Erecode heeft geschonden en/of dat hij ten aanzien van enige klachtonderdelen tuchtrechtelijk laakbaar zou hebben gehandeld. Klager heeft daarvoor ook geen (begin van) bewijs geleverd. Op grond van het vorenstaande beoordeelt de Raad de klacht als ongegrond.

5. De uitspraak

De Raad verklaart de klacht:
ongegrond

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vicevoorzitter, mevrouw A.P. van den Broek-Verrips, makelaar-lid en mr. H.R. Hart, plv.-secretaris.