

10.01

DE RAAD VAN TOEZICHT GRONINGEN VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Risicodragende projectontwikkeling via echtgenote

De makelaar heeft laten gebeuren dat zijn echtgenote, samen met de echtgenote van zijn baas (eveneens makelaar en ook beklaagde, zie zaak 10.02) een vennootschap oprichtte die aan risicodragende projectontwikkeling deed. Die vennootschap werd op het privé adres van beklaagde gehuisvest.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

(DE COMMISSIE LIDMAATSCHAPSZAKEN VAN) DE NVM,
gevestigd te Nieuwegein, klagster,

tegen

de heer B, makelaar o.g. te S
voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklaagde

1. Verloop van de procedure
- 1.1. Bij brief met bijlagen van 25 maart 2010, gericht aan de Vereniging, heeft klagster tegen beklaagde een klacht ingediend.
- 1.2. In dezelfde brief heeft klagster voorts een klacht ingediend tegen de bij de NVM aangesloten makelaar B. te T.
- 1.3. Beklaagde heeft op 29 april 2010 tegen de klacht een verweerschrift ingediend. Makelaar B heeft door tussenkomst van mr. X, advocaat te Groningen op 20 april 2010 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. Bij faxbrief van 3 mei 2010 heeft beklaagde een nadere toelichting gegeven waarin hij voorts reageert op de bij de klachtbrief gevoegde bijlage, waarin makelaar B zijn visie geeft op de zaak. Deze faxbrief is aan (de advocaat van) makelaar B toegezonden.
- 1.5. Vanwege de uiteenlopende visies van de beide makelaars op de feiten heeft de Raad besloten de tegen hen ingediende klacht te splitsen en beide makelaars afzonderlijk te horen.
- 1.6. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 7 mei 2010 waar namens klagster zijn verschenen de heer. J.F.B. van Hasselt, werkzaam bij Vereniging en de heer E.R.

Lubbers, lid van de Commissie Lidmaatschap, alsmede beklaagde. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting gegeven op de klacht, waarbij de heer Van Hasselt zich heeft bediend van een pleitnotitie. Door partijen is op vragen van de Raad geantwoord.

- 1.7. Naar aanleiding van hetgeen door partijen aan de Raad in de schriftelijke voorbereiding was meegedeeld heeft de Raad besloten beklaagde en makelaar B eerst afzonderlijk te horen en hen daarna te confronteren met elkanders beweringen en door hen overgelegde stukken. Beide makelaars zijn te dien einde eerst afzonderlijk en vervolgens gezamenlijk door de Raad gehoord en zij hebben daarbij aan de Raad hun standpunt kenbaar gemaakt en hebben op elkanders beweringen kunnen reageren.
- 1.8. Na het sluiten van de mondelinge behandeling heeft beklaagde bij e-mailberichten van 7 mei en 8 mei 2010 de Raad mededeling gedaan over zijn opvattingen met betrekking tot deze klacht. De Raad heeft beklaagde bericht de betreffende mailberichten te hebben ontvangen maar die bij het nemen van de beslissing buiten beschouwing te laten omdat deze berichten na het sluiten van de mondelinge behandeling waren toegestuurd en klaagster tegenover de Raad geen commentaar heeft kunnen geven op de inhoud daarvan.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Op 1 september 2006 is de besloten vennootschap Y., gevestigd te S opgericht. Doelomschrijving van deze vennootschap is volgens een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noord-Nederland van 12 januari 2010: het investeren in vastgoed.
- 2.3. Bestuurders van deze vennootschap zijn thans makelaar B te T (medebeklaagde) en mevrouw A te S, echtgenote van beklaagde.
- 2.3. Blijkens een akte van splitsing d.d. 29 mei 2007 van notaris mr. P te H heeft splitsing plaatsgevonden van een in aanbouw zijnd gebouw – met bijbehorende grond – aan de M.straat te S, kadastraal bekend gemeente S Eigenares van deze grond was Y B.V. en op eerder genoemde datum waren bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen: mevrouw A en mevrouw B, de gewezen echtgenote van medebeklaagde makelaar B.
Blijkens de notariële akte werd het in aanbouw zijnde gebouw gesplitst in een 43-tal appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van berging/opslagruimte op de begane grond.
Verkoop van bedoelde appartementsrechten liep via het kantoor van makelaar B.
- 2.4. Beklaagde is tot november 2008 werkzaam geweest op het kantoor van makelaar B en daarna op het makelaarskantoor G te S.
- 2.5. Met betrekking tot de inhoudelijke verantwoordelijkheid voor het genomen initiatief van het project aan de M.straat te S stellen beklaagde en makelaar B over en weer dat het initiatief

daarvan van de ander afkomstig is.

- 2.6. Tussen (de echtgenote van) beklaagde en makelaar B is de afwikkeling en de verrekening van diverse opbrengsten van Y B.V. nog altijd in discussie.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt doordat hij zich (indirect) heeft ingelaten met risicodragende projectontwikkeling, hetgeen in strijd is met regel 6 van de Erecode.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde meent dat de ontwikkeling van het project aan de M.straat door zijn echtgenote en de gewezen echtgenote van makelaar B niet ontoelaatbaar was. Hij heeft dit althans niet onderkend. Dat van dit project door het kantoor van makelaar B de verkoop van de units werd behandeld had niet de instemming van beklaagde, maar hij heeft dit destijds als ondergeschikte niet kunnen tegenhouden.
- 4.3. Beklaagde betreurt de gang van zaken.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar A, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad is van oordeel dat beklaagde in onvoldoende mate aannemelijk heeft gemaakt dat hij slechts een ondergeschikte rol heeft gespeeld bij de oprichting van Y B.V. en de uitponding van de bedrijfsunits. Uit de stellingen van beklaagde blijkt immers dat een derde voornemens was dit project te dragen (en de verkoop van de units te laten lopen via het kantoor van makelaar B) maar dat deze derde zich heeft teruggetrokken en dat toen Y B.V. is opgericht om het project te dragen.
- 5.3. Aangezien de echtgenote van beklaagde destijds bestuurster was (en ook nu nog is) van de vennootschap, maar niet in de makelaardij werkzaam en niet verbonden aan het kantoor van makelaar B kan het, naar het oordeel van de Raad, niet anders zijn dan dat beklaagde zelf (samen met makelaar B) het initiatief heeft genomen om dit project over te nemen en te dragen.
- 5.4. Door aldus te handelen heeft beklaagde zich direct, (maar ook indirect, door toe te staan dat zijn echtgenote functioneert als bestuurster van Y B.V.) schuldig gemaakt aan handelingen die de Erecode van de Vereniging wenst tegen te gaan, namelijk risicodragende projectontwikkeling. Al hetgeen beklaagde tot zijn verdediging anders stelt acht de Raad niet ter zake of ongelooftwaardig en wordt voorts tegengesproken door de in de klachtzaak tegen beklaagde en

in de klachtzaak tegen makelaar B aan de Raad overgelegde) schriftelijke bescheiden, waaronder e-mails, welke bescheiden, waaruit een actieve rol van beklagde blijkt, anders dan beklagde suggereert, de Raad overtuigend voorkomen en geen falsificaties.

Deze bescheiden zijn ter kennis gebracht van beklagde die daarop niet aannemelijk heeft kunnen maken dat zijn rol slechts marginaal en niet tuchtrechtelijk laakbaar zou zijn geweest.

- 5.5. De Raad is van oordeel dat beklagde in deze in ernstige mate een verwijt valt te maken en dat het project dat door hem (ook indirect) samen met makelaar B van de grond is getild slechts de bedoeling heeft gehad aanzienlijke financiële voordelen te behalen op een wijze die de regels van de Vereniging niet toestaat.
- 5.6. De Raad is daarom van oordeel dat deze klacht niet alleen gegrond dient te worden verklaard maar voorts dat een sanctie dient te worden opgelegd die in overeenstemming is met de ernstige overtreding van hetgeen een makelaar, die is aangesloten bij de NVM, betaamt.
De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht gegrond
- 6.2. De Raad legt aan beklagde als straf een boete op van € 15.000,--, te betalen aan de Vereniging.
- 6.3. De Raad bepaalt dat een bedrag van € 5.000, - van deze boete voorwaardelijk is, in die zin dat beklagde dit bedrag niet behoefte te voldoen indien beklagde niet binnen een termijn van twee jaar nadat deze beslissing onaantastbaar zal zijn geworden zich opnieuw schuldig maakt aan enig handelen of nalaten in strijd met de statuten en/of reglementen van de Vereniging.
- 6.4. De Raad bepaalt dat beklagde de kosten van de behandeling van deze klacht voor zijn rekening dient te nemen tot een bedrag van € 2.350, - en dient te betalen aan de Vereniging binnen zes weken nadat deze beslissing onaantastbaar zal zijn geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 7 mei 2010 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong, lid, en mr. G.J. Niezink, secretaris.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 29 juli 2010.

mr. B. van den Bosch,
voorzitter

mr. G.J. Niezink,
secretaris