

10-05

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

Beweerdelijk onvoldoende verkoopinspanningen. Beweerdelijk onjuist prijsadvies.

De makelaar heeft in voldoende mate aangetoond dat zijn prijsadvies anno 2008 juist was. De populariteit van de bedrijfsunits was toen groot. De slechte verkoopbaarheid als gevolg van de economische recessie en de terughoudendheid van de banken waren noch voor opdrachtgever, noch voor de makelaar, voorzienbaar. Verwijt van onvoldoende verkoopactiviteiten is niet aannemelijk gemaakt.

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

de heer J van de W, wonende te B,
klager,

tegen

de heer J.S., makelaar o.g. te L,
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 d.d. 13 november 2009, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, heeft klager tegen beklagde een klacht ingediend. Deze brief is blijkens een daarop geplaatst stempel bij de Vereniging ingekomen op 18 augustus 2010 en na betaling van het verschuldigde klachtgeld is de klacht bij brief met bijlagen van 13 september 2010 in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Desgevraagd heeft klager aan de Raad zijn klacht bij brief van 17 september 2010 nader omschreven.
- 1.3. Namens beklagde is door mevrouw mr. F.J.Keuning, verbonden aan de verzekeringsmaatschappij BAVAM te Rijswijk, een verweerschrift ingediend d.d. 20 oktober 2010. De mondelinge behandeling van deze klacht zou plaatsvinden op 16 december 2010 doch zij is ambtshalve aangehouden tot 27 januari 2011. Op die zitting is klager verschenen evenals beklagde, vergezeld door zijn raadvrouw.
- 1.4. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts beslist over tuchtrechtelijke aspecten en niet over schadevergoedingsaspecten; daartoe is bij uitsluiting de burgerlijk rechter bevoegd.
- 1.5. Door c.q. namens partijen is een nadere toelichting op deze klacht gegeven en door klager is een

pleitnotitie aan de Raad overgelegd. Na deze toelichting achtte de Raad zich onvoldoende voorgelicht en heeft zij besloten tot aanhouding van de behandeling. Aan beklagde werd een termijn gegeven om de Raad nader inhoudelijk voor te lichten over de in discussie zijnde verkoopprijzen van bedrijfsunits in de omgeving van H en zijn prijsadvies aan klager. Na ontvangst van deze reactie werd aan klager de gelegenheid gegeven om daarop schriftelijk te reageren.

- 1.6. Bij aanvullend verweerschrift d.d. 25 februari 2011 heeft de raadvrouw van beklagde zich terzake nader uitgelaten. Klager heeft op deze reactie gereageerd bij brief met bijlagen van 15 maart 2011.
- 1.7. Vervolgens is deze klacht opnieuw mondeling door de Raad behandeld op zijn zitting van 14 april 2011. Ter zitting zijn partijen opnieuw verschenen en zij hebben hun standpunt nader toegelicht en op vragen van de Raad geantwoord. Door mr. Keuning is een pleitnotitie overgelegd.

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. Klager is makelaar VBO en heeft te B een bemiddelingsbureau voor de aan- en verkoop van onroerend goed en heeft daarnaast onroerende zaken voor zichzelf ter belegging. In de loop van 2008 deed zich voor beklagde de mogelijkheid voor om een onroerende zaak in S te ruilen voor een zevental nieuwe bedrijfsunits en een perceel bouwgrond in H., zulks onder bijbetaling. Omdat klager de markt in H. niet kende, heeft hij beklagde terzake om advies gevraagd. Samen met klager heeft beklagde de units bekeken en was beklagde van oordeel dat het om courante units ging die hij verwachtte te kunnen verkopen voor circa € 70.000,- per stuk. Klager heeft toen besloten de ruiltransactie doorgang te laten vinden.
- 2.3. Op 14 januari 2009 heeft beklagde aan klager opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van de units. Deze verkoopopdracht is door hem beëindigd op 13 november 2009.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt doordat hij een prijsindicatie van een aantal bedrijfsunits heeft afgegeven aan klager die niet realistisch is gebleken terwijl daarnaast beklagde te weinig initiatief heeft getoond bij de hem verstrekte opdracht tot verkoop van de units.

4. Het verweer

- 4.1. Beklagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Klager is zelf (ook) makelaar en doet aan projectontwikkeling, hij is op de hoogte van

marktontwikkelingen, althans dient dat te zijn. Beklaagde heeft aan klager een verkoopindicatie gegeven van ongeveer € 70.000,-- (na enige technische aanpassingen van de units) en heeft met de verdere afwikkeling van de ruiltransactie geen enkele bemoeiing gehad.

- 4.3. Medio januari 2009 kreeg beklagde van klager opdracht om te bemiddelen bij de verkoop van de units, welke opdracht later door klager is ingetrokken.
- 4.4. Toen klager zich in december 2008 tot beklagde wendde was er nog sprake van een stabiele prijsvorming in de markt voor bedrijfsruimten. In de loop van 2009 werd die markt moeizamer, omdat het vertrouwen in de economie terugliep. Dit resulteerde ook in lagere verkoopprijzen van bedrijfsonroerend goed. Op deze ontwikkelingen heeft beklagde uiteraard geen enkele invloed gehad en die kunnen hem ook niet worden aangerekend.
- 4.5. Het advies dat beklagde aan klager heeft gegeven, namelijk dat naar zijn oordeel de bedrijfsunits meer courant leken dan een incurant onroerend goed in Noord-Groningen, is een reëel advies geweest en dat is door beklagde opgevolgd. Met de verdere transactie heeft beklagde geen enkele bemoeienis gehad.
- 4.6. Zoals gebruikelijk heeft beklagde de units aangeboden op zijn eigen website en ook op fundainbusiness.nl. Ook op de website van een andere makelaar werden de units aangeboden. In overleg met beklagde zijn ook advertenties geplaatst.
- 4.7. Dat beklagde geen enkel initiatief heeft getoond is daarom onjuist. Regelmatig bestond er telefonisch contact of contact per e-mail. Van een ingebreke blijven met zijn inspanningen is geen sprake. De markt zat tegen en dat is beklagde niet te verwijten.
- 4.8. Beklagde ontkent tuchtrechtelijk laakbaar te hebben gehandeld.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar J.S.te L., die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad heeft beklagde verzocht het door hem aan klager gegeven prijsadvies nader te onderbouwen. Voorts diende beklagde te reageren op een aantal door klager verzonden e-mails waaruit zou kunnen blijken dat het contact steeds van klager diende uit te gaan.
- 5.3. Door beklagde is een leveringsakte uit februari 2008 overgelegd waaruit blijkt dat een bedrijfsunit in H. is verkocht voor ± € 67.500,-- exclusief BTW. Daarnaast heeft beklagde een akte uit maart 2008 overgelegd waaruit blijkt dat een 5 tal bedrijfsunits in H. zijn verkocht voor € 347.500,-- exclusief BTW of gemiddeld € 69.500,-- per unit.
- 5.4. Door beklagde is verder gerefereerd aan een onderzoek van NVM Business betreffende de markt voor kleinschalige bedrijfsruimten. In dit onderzoeksrapport staat te lezen dat de gemiddelde verkoopprijs van kleinschalige bedrijfsruimten in [de betreffende provincie] tussen € 700,- à € 800,-/m² ligt. Voor H als regionale havenstad acht beklagde een prijs van € 800,-/ m² representatief, hetgeen zijn adviesprijs aan klager van € 70.000,-- per unit mede onderbouwt. De

Raad maakt deze waardering in het door beklagde overgelegde rapport tot de zijne.

5.5. In hetzelfde rapport van NVM Business wordt opgemerkt dat de populariteit van het bedrijfsverzamelcomplex als huisvestingsvorm zeer populair is geweest en in de periode 2007 tot 2009 een grote vlucht heeft genomen. Dit heeft geresulteerd in een overaanbod. Sedert het begin van de economische crisis eind 2008 is mede daarom niet alleen de nieuwbouwproductie van kleinschalige bedrijfsunits gedaald, maar is ook de vraag naar dit soort ruimtes sterk teruggelopen. Daarom is er in vele regio's thans sprake van een overaanbod van dit soort units. Deels is deze ontwikkeling mede toe te schrijven aan de terughoudende opstelling van banken. NVM Business verwacht blijkens het artikel voorlopig geen verbetering in de geschetste situatie. Ook deze observaties maakt de Raad tot de zijne.

5.6. Samengevat is daarom de Raad van oordeel dat beklagde in deze geen tuchtrechtelijk verwijt valt te maken. De geadviseerde prijsstelling van de units was op het moment dat klager zijn vragen aan beklagde stelde, niet zodanig irreëel dat een redelijk handelend makelaar niet tot een dergelijk advies had kunnen en mogen komen.

Dat de kredietcrisis en de instortende markt voor een ernstige stagnatie zouden zorgen van de verkoopbaarheid van de units, is een aspect dat ten tijde van het geven van het advies niet te voorzien was, noch door beklagde noch door klager, die daarover ook geen vragen heeft gesteld aan beklagde. Dit aspect kan daarom niet ten nadele van beklagde gelden in die zin dat het hem tuchtrechtelijk te verwijten is dat hij klager niet heeft gewezen op een krimpende markt en een dreigende economische crisis.

De Raad acht dit klachtonderdeel ongegrond.

5.7. Wat betreft de door klager gestelde onvoldoende verkoopactiviteiten van beklagde is de Raad van oordeel dat de aangevoerde argumenten onvoldoende zijn om terzake beklagde een tuchtrechtelijk verwijt te maken. Beklagde heeft de units op de gebruikelijke wijze in de publiciteit gebracht naar vaststaat, hij heeft voorts enkele bezichtigingen begeleid die niet tot een transactie leidden, terwijl daarnaast ook nog een andere makelaar zich met de verkoop bezig hield. Dat de kopers het lieten afweten is niet een aspect dat enkel door onvoldoende verkoopactiviteiten van beklagde is te verklaren. De Raad acht dit verwijt, gezien de hem gegeven voorlichting, niet aannemelijk.

Ook dit klachtonderdeel acht de Raad ongegrond.

5.8. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 14 april 2011 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 9 juni 2010.

mr. B. van den Bosch,
voorzitter

mr. G.J. Niezink,
secretaris