

18-126 RvT Zuid

203 ERECODE

Makelaar koopt woning voor privé-gebruik. Eigen belang. Belangenverstrengeling. Onvoldoende transparante handelwijze.

Beklaagde heeft de woning van de ouders van klager gekocht om daar zelf met zijn gezin te gaan wonen. Klager treedt op als de vertegenwoordiger van zijn ouders. De (ver)koop van de woning geschiedde onderhands en er waren verder geen makelaars bij betrokken. Klager verwijt beklagde dat hij bij deze transactie onbetrouwbaar, onprofessioneel en niet transparant gehandeld heeft. Volgens klager verliep de afwikkeling van de (ver)koop niet correct, met name doordat het notarieel transport door beklagde maandenlang vertraagd werd.

De Raad verwerpt de stelling van beklagde dat de klacht enkel omdat deze gericht is op een privé-transactie, niet-ontvankelijk zou zijn. De Raad stelt voorts vast dat beklagde de koopovereenkomst zelf heeft opgesteld. De overeenkomst is opgesteld volgens het NVM-model en voorzien van het NVM-logo. Bovendien is alle correspondentie met klager gevoerd via de zakelijke e-mail van beklagde. Door aldus en zonder enig voorbehoud dat het een privé-kwestie betrof te handelen, heeft beklagde minstgenomen de schijn gewekt zich (ook) beroepsmatig met de verkoop te hebben bezig gehouden. Voorts heeft beklagde nagelaten er voor zorg te dragen dat alle relevante data duidelijk en ondubbelzinning in de definitieve koopovereenkomst werden opgenomen. Van beklagde als NVM-makelaar had mogen worden verwacht dat hij ter vermijding van iedere schijn van belangenverstrengeling de koopovereenkomst door een – bij voorkeur in overleg met klager aangewezen - derde had laten opstellen én dat hij die derde de transactie ook verder had laten begeleiden. Beklaagde had dit in élk geval móeten doen vanaf het moment dat met klager discussie over de inhoud van de concept koopovereenkomst was ontstaan. Beklaagde heeft door zijn handelwijze zichzelf en ook de reputatie van de beroepsgroep in diskrediet gebracht en de klacht is in zoverre dan ook gegrond.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

(Zaaknummer: RvTZ20180044)

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer drs. [A]

[adres],

klager,

Tegen:

De heer [X],

als aangesloten NVM-makelaar verbonden aan **[makelaarskantoor X],**

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[adres],

beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM Klachtencoördinator gezonden e-mail van 17 juli 2018 heeft de heer drs. [A], hierna te noemen: “klager”, een klacht ingediend tegen de heer[X], hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Ter onderbouwing van die klacht heeft klager bij e-mails van 20 juli diverse stukken overgelegd.
- 1.3. Conform bij “klachtformulier” d.d. 23 juli 2018 door klager gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier doorgezonden aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 7 augustus 2018 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.4. Beklaagde heeft op 7 september 2018 een verweerschrift met bijlagen ingediend.
- 1.5. Klager heeft bij brief van 24 september 2018 gereageerd op het verweerschrift en nadere stukken ingediend.
- 1.6. De Raad heeft de klacht op donderdag 4 oktober 2018 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 21 augustus 2018 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:
 - de heer drs [A], klager
 - de heer [X], beklagde.
- 1.7. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.8. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. Het van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder de klachtmail van 17 juli 2018, de diverse bij e-mails van 20 juli 2018 overgelegde stukken en het klachtformulier d.d. 23-07-2018.

2. Verweerschrift d.d. 7 september 2018 met bijlagen A tot en met H
3. De brief d.d. 24 september 2018 met 2 bijlagen van klager

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. De ouders van klager woonden jarenlang aan de [adres]. Beklaagde woonde in diezelfde straat tegenover hen.
- 2.3. Nadat de woning van de ouders van klager aan de [adres] te koop kwam te staan, heeft beklaagde die woning gekocht als woning voor hem en zijn gezin. Klager was daarbij als bewindvoerder van zijn moeder, mevrouw [A], en namens zijn vader, wijlen de heer [A], betrokken.
- 2.4. De (ver)koop is vastgelegd in een op 1 maart 2018 door partijen ondertekende schriftelijke "Koopovereenkomst Woning". Beklaagde heeft die overeenkomst volgens NVM-model 2017 opgesteld.
- 2.5. De verkoop geschiedde onderhands, waarbij zowel voor verkopers als kopers geen makelaar was betrokken.

3. De klacht

- 3.1. In de klachtmail van 17 juli 2018 stelt klager na weergave van een aantal feiten concluderend:
" Concreet houdt de klacht tegen de heer [X] in zonder hierin volledig te zijn (mag Raad van toezicht oordelen):
-Onbetrouwbaar:komt afspraken niet na (hypotheekaanvraag zou 8 wk in beslag nemen, had aanvankelijk geen problemen met antispeculatiebeding om daarna in laat stadium dit onacceptabel te vinden, diverse toezeggingen dat de hypotheek rond zou zijn niet nagekomen)
-Onprofessioneel(bankgarantie afgifte zou niet nodig zijn omdat het hier gaat om een vertrouwenszaak, in zeer laat stadium inschakelen van taxateur, nadat koop is gesloten bezwaren maken over vermeende asbest in haltrap)
-Niet transparante werkwijze(aanvankelijk niet reageren op aanvullingen van het koopcontract

met o.a. antispeculatiebeding, niet tonen op verzoek van taxatierapport (taxateur zou lager dan aankoopbedrag geoordeeld hebben), onvoldoende inzicht geven in problemen met verkrijging van hypotheek)

-Niet erkennen dat schade is geleden bij verkopers door de verlate afname van het huis (5 juni i.p.v. Pasen 2018), maar zich wel verschuilen achter mogelijke juridische spitsvondigheden”

- 3.2. Uit de door klager ter zitting gegeven toelichting op zijn klacht, is de Raad gebleken dat de kern van zijn klacht is dat de afwikkeling van de (ver)koop volgens hem niet correct plaatsvond, met name doordat beklaagde het notarieel transport van het woonhuis, ondanks afspraken dat dat snel zou (kunnen) volgen, maandenlang heeft vertraagd.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde stelt zich in zijn verweerschrift primair op het standpunt dat de klacht niet-ontvankelijk is c.q. reeds behoort te worden afgewezen, omdat beklaagde het woonhuis van de ouders van klager als privé-persoon heeft gekocht. Beklaagde zelf, alsook [makelaarskantoor X] waren daarbij echter totaal niet beroepsmatig als makelaar c.q. als makelaarskantoor betrokken.
- 4.2. Beklaagde stelt zich in zijn verweerschrift voorts subsidiair op het standpunt dat de klacht ongegrond is en behoort te worden afgewezen omdat, kort en zakelijk samengevat, hij gemaakte afspraken wel zou zijn nagekomen, zijn financierings-aanvraag meer tijd vergde dan hij had (kunnen) voorzien en partijen bovendien afspraken dat oorspronkelijk gestelde termijnen vervielen.
- 4.3. Tijdens de zitting heeft beklaagde die verweren in wezen herhaald en gehandhaafd.

5. De beoordeling

- 5.1. Blijkens de stukken en ook volgens de expliciete mededeling van klager ter zitting is de klacht gericht tegen de heer[X], die als aangesloten NVM-makelaar is verbonden aan “[makelaarskantoor X]” kantoorhoudende te B. Daaruit volgt dat De Raad van Toezicht Zuid bevoegd is om van de klacht kennis te nemen.

- 5.2. De Raad stelt op grond van de stukken en daarop door partijen gegeven toelichting vast dat beklagde het pand van de ouders van klager als woonhuis voor hem en zijn gezin, dus privé heeft gekocht.
- 5.3. Als uitgangspunt geldt naar het oordeel van de Raad, dat het een makelaar vrij staat om in privé een huis voor eigen bewoning aan te kopen. Dat uitgangspunt laat naar het oordeel van de Raad echter onverlet dat er –net zoals dat voor andere professionele beroepsgroepen met gereguleerd tuchtrecht geldt- plaats is voor tuchtrechtelijke toetsing van een handeling en/of gedraging van een makelaar waardoor de reputatie van de beroepsgroep als zodanig zou (kunnen) zijn/worden geschaad.
- 5.4. Daaruit volgt dat het primaire verweer van beklagde, voorzover dat verweer ertoe strekt dat de klacht enkel omdat die gericht is op een privé-transactie niet-ontvankelijk is, naar het oordeel van de Raad faalt.
- 5.5. De Raad komt aldus toe aan inhoudelijke beoordeling van de klacht en stelt op grond van de stukken en daarop van partijen verkregen toelichting allereerst vast:
- i.) dat beklagde zélf de overeenkomst voor de (ver)koop van het perceel/pand [adres] heeft opgesteld;
 - ii.) dat in de koopovereenkomst [die op 28 februari door klager en diens vader en vervolgens op 1 maart 2018 door beklagde en zijn echtgenote werd getekend] 7 en 15 februari 2018 als datum van ontbinding voor verkopers respectievelijk kopers en 29 maart 2018 als uiterste datum van transport is genoemd;
 - iii.) dat beklagde in zijn mail van 2 maart 2018 –waarmee hij de getekende overeenkomst aan klager toezond- vroeg: *“Graag zou ik van jullie de bevestiging ontvangen dat de data, zoals opgenomen in de akte, niet meer van toepassing zijn. Wij verwachten dat de aanvraag voor de hypotheek een viertal weken in beslag neemt en derhalve deze periode wordt geaccepteerd als termijn van ontbindende voorwaarden (art.15). De overdracht kan dan plaatsvinden zodra de gelden bij de notaris zijn. ”*
 - iv.) dat klager op 2 maart op die e-mail per e-mail heeft geantwoord: *“Akkoord”*
 - v.) dat blijkens de overgelegde stukken beklagde kennelijk pas op 31 mei 2018 zekerheid over financiering verkreeg en daarom transport van het door hem gekocht perceel/pand pas op 5 juni 2018 heeft kunnen plaatsvinden.

- 5.6. De Raad concludeert op grond van die feiten dat strikt formeel en civielrechtelijk gezien, beklaagde naar het oordeel van de Raad niet kan worden verweten dat hij niet zou hebben gehandeld conform hetgeen partijen zijn overeengekomen. In zoverre treft de klacht dan ook geen doel.
- 5.7. Die formeel-juridische conclusie, impliceert naar het oordeel van de Raad echter nog niet dat er door beklaagde ook tuchtrechtelijk juist is gehandeld. De vraag of dát zo is, hangt immers af van de tuchtrechtelijk relevante feiten.
- 5.8. In dat kader is van belang dat beklaagde het pand van de ouders van klager als woonhuis voor hem en zijn gezin, dus in privé heeft gekocht. Dat is op grond van artikel 6, eerste volzin van de Erecode NVM op zichzelf toegestaan. Echter, omdat een makelaar bij zo'n privé-transactie uiteraard een eigen belang heeft, hoort de makelaar in zo'n geval so wie so niet als makelaar op te treden. Bovendien moet hij zich ook in het kader van zo'n privé-transactie steeds bewust zijn c.q. blijven van (het maatschappelijk belang van) zijn functie en dient hij iedere belangenverstrengeling te voorkomen c.q. vermijden.
- 5.9. Zoals vastgesteld in 5.5 onder i.) heeft beklaagde zélf een koopovereenkomst opgesteld. Die overeenkomst is gemaakt volgens NVM-model en voorzien van NVM-logo. Bovendien is blijkens de overgelegde stukken álle (ook die van beklaagdes' echtgenote) correspondentie met klager, steeds via de zakelijke e-mail van beklaagde gevoerd. Dat is niet juist; door aldus en zonder enig voorbehoud dat het een privé-kwestie betrof te handelen, heeft beklaagde naar het oordeel van de Raad immers minstgenomen de schijn gewekt, zich (ook) beroepsmatig met de verkoop bezig te hebben gehouden.
- 5.10. Zoals vastgesteld in 5.5. onder iii.) heeft beklaagde bij e-mail van 2 maart 2018 aan klager een wijziging in de –op dat moment reeds getekende- overeenkomst voorgesteld. Omdat in die overeenkomst gestelde data ten tijde van de ondertekening al gepasseerd waren, was de e-mail van beklaagde niet onbegrijpelijk. De niet onbelangrijke consequentie daarvan {te weten dat er geen uiterlijke leveringsdatum was} bleek echter uit de e-mail niet, althans niet duidelijk. De Raad acht deze handelwijze niet juist; integendeel, ter vermindering van elk mogelijk misverstand en/of meningsverschil daarover hadden uiteraard álle relevante data in de definitieve overeenkomst duidelijk en ondubbelzinnig moeten worden aangepast. Dat had ook gekund, nu blijkens de stukken beklaagde immers pas op 28 februari 2018 de definitieve versie van de overeenkomst ter

ondertekening aan klager zond. De Raad neemt daarbij nog in aanmerking dat beklaagde op een vraag van de Voorzitter van de Raad ter zitting of hij als makelaar een wijziging van de overeenkomst als voorgesteld, zou hebben geaccepteerd antwoordde: *“Nee, waarschijnlijk niet”*.

De Raad komt dan ook tot de conclusie dat beklaagde met/door zijn (manier van) handelen minstgenomen de schijn heeft gewekt vooral uit eigen belang te hebben gehandeld.

- 5.11. Bovendien en onverminderd het vorenstaande is de Raad van oordeel dat van beklaagde, juist omdat hij NVM-makelaar is, had mogen worden verwacht dat hij ter vermijding van iedere schijn van belangenverstrengeling de koopovereenkomst niet zelf zou hebben opgemaakt, maar dat hij die door een –bij voorkeur in overleg met klager aangewezen- derde had laten opstellen en dat hij die derde bovendien de transactie verder ook had laten begeleiden.
- 5.12. Het is in de regel ook raadzaam dat een makelaar dat in een geval als het onderhavige altijd en van meet af aan doet, maar beklaagde had dat naar het oordeel van de Raad in elk geval moeten doen vanaf het moment dat er over (de inhoud van) het eerste concept van de koopovereenkomst al discussie ontstond.
- 5.13. De Raad komt ten aanzien van het onderdeel van de klacht dat beklaagde bij afwikkeling van de mondelinge (ver)koop niet correct –d.w.z. zoals gesteld in de klacht niet professioneel en niet transparant- heeft gehandeld, dan ook tot de slotsom dat beklaagde inderdaad niet heeft gehandeld zoals van een betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk NVM-makelaar gelet op de artikelen 1 jo 2 en 6 van de Erecode NVM kan en mag worden verwacht. Die norm geldt voor de makelaar naar het oordeel van de Raad steeds, dus, gelet op artikel 6, laatste volzin van de Erecode NVM óók en juist omdat hij NVM-makelaar is, wanneer de makelaar in privé onroerende zaken (ver)koopt. Zeker in dat geval moet de makelaar zich er immers van bewust zijn dat de “buitengewacht” zijn activiteiten omdat hij makelaar is met argusogen beziet. Beklaagde heeft door zijn handelen in deze naar het oordeel van de Raad dan ook zowel zichzelf, alsook de reputatie van zijn beroepsgroep als zodanig in diskrediet gebracht. Dit onderdeel van de klacht is daarom gegrond.
- 5.14. Het onderdeel van de klacht dat beklaagde onbetrouwbaar handelde door het notarieel transport van het woonhuis, ondanks afspraken dat dat snel zou (kunnen) volgen maandenlang te vertragen faalt daarentegen. Immers, en nog daargelaten dat er so wie so al enige maanden vertraging optrad door de discussie tussen partijen over (de inhoud) van de overeenkomst, was blijkens de

overgelegde stukken het moment van transport gekoppeld aan en afhankelijk van het verkrijgen van financiering door beklaagde. Zoals vastgesteld in 5.5. onder v.) heeft beklaagde bevestiging c.q zekerheid over die financiering pas op 31 mei 2018 verkregen, terwijl volgens afspraak kort daarna het transport heeft plaatsgevonden. Dat er feitelijk al eerder zekerheid over financiering bestond, en dus eerder transport mogelijk was, is door klager echter niet gesteld, laat staan met (bewijs)stukken gestaafd en ook anderszins niet gebleken. Op grond van die feiten kan dan ook bezwaarlijk gesteld worden dat er sprake is geweest van vertraging, laat staan van doelbewust door beklaagde veroorzaakte vertraging. Dit onderdeel van de klacht is daarom ongegrond.

- 5.15. Omdat de klacht deels gegrond is en voor zover de Raad heeft kunnen nagaan aan beklaagde niet eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, zal de Raad beklaagde de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.16. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklaagde komen. De Raad ziet geen bijzondere reden/aanleiding om van dat beginsel af te wijken.
- 5.17. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. **Beslissing**

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht ontvankelijk en het in 5.13 omschreven/overwogen onderdeel daarvan **gegrond**, doch verklaart de klacht voor het overige **ongegrond**.
- 6.2. Legt beklaagde de straf op van berisping.
- 6.3. Veroordeelt beklaagde om terzake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00 , exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal beklaagde, nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur worden gestuurd, die binnen 14 dagen ná de verzenddatum op de in die factuur omschreven wijze moet worden betaald.

6.4. Verstaat dat ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, het klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan klager zal worden gerestitueerd.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op 6 december 2018.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **Vrijdag 7 december 2018**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklagde tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend