



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
NVM

**19-66 RvT Noord**

**203 ERECODE**

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Eigen belang/handel. Makelaar koopt zelf. Onafhankelijkheid. Belangenverstrengeling.**

*Klagers waren geïnteresseerd in een woning die beklaagde in verkoop had. Voor de woning waren meerdere gegadigden. Nadat alle gegadigden in de gelegenheid waren gesteld een laatste bod uit te brengen, kregen klagers te horen dat de woning aan een ander gegund was. Klagers ontdekten later dat de woning door beklaagde zelf (voor eigen bewoning) gekocht was. De verkoper had de woning aan beklaagde gegund omdat beklaagde na ommekomst van de aan de gegadigden gestelde termijn, het hoogste bod onder de meest gunstige voorwaarden had uitgebracht. Klagers verwijten beklaagde dat hij onbehoorlijk heeft gehandeld door gebruik te maken van zijn bekendheid met de biedingen van de andere gegadigden. Klagers achten de handelwijze van beklaagde niet zuiver en voelen zich daardoor benadeeld. De Raad is van oordeel dat beklaagde door zijn handelwijze, louter uit eigen belang, het vertrouwen in de stand der makelaars ernstig heeft geschaad. Daaraan doet niet af dat hij het verkoopproces in samenspraak met de verkoper heeft ingericht en dat deze laatste tevreden is over het bereikte resultaat. De handelwijze van beklaagde is niet integer noch transparant geweest en getuigt van een gebrek aan normbesef en een miskennis van de rol van de makelaar in het maatschappelijk verkeer.*

**NVM Noord 065**

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS  
IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

---

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[A]** en mevrouw **[B]**,



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**

beiden wonende te R.,

klagers,

tegen

de heer **[X]**,

NVM-aangeslotene

zaak doende te L.,

beklaagde



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben op 16 april 2019 een klachtenformulier ingevuld met het verzoek hun klacht door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. De klacht is op 7 juni 2019 door de Raad van Toezicht Noord in behandeling genomen..
- 1.3. De makelaar heeft op 1 juli 2019 per mail een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De klacht is op 11 juli 2019 ter zitting van de Raad van Toezicht behandeld. Partijen zijn daarvoor in persoon verschenen en hebben hun standpunten nader toegelicht.

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. Beklaagde is in 2018 opgetreden als verkoopmakelaar van de woning aan de [adres]. De vraagprijs voor de woning bedroeg € 459.000,--.
- 2.3. Voor de woning waren vier gegadigden. Op dinsdag 27 november 2018 nodigde beklagde deze gegadigden uit om nog één keer een nieuw/aangepast bod te doen, vóór woensdag 28 november 12.00 uur.
- 2.4. Klagers hebben daarop tijdig een nieuw bod uitgebracht. Op donderdag 29 november 2018 mailde beklagde klagers "*Bedankt voor de bieding. De woning is gegund aan een andere partij voor iets meer geld en betere voorwaarden*".
- 2.5. Enkele maanden later hoorden klagers dat beklagde het huis zelf heeft gekocht. Beklaagde bevestigt dat hij de woning op woensdag 28 november 2018 heeft gekocht voor eigen bewoning.

3. De klacht:

- 3.1. Klagers vinden dat beklagde onbehoorlijk heeft gehandeld door na ommekomst van de aan de vier gegadigden gestelde termijn, zelf een bod uit te brengen waarbij hij gebruik heeft kunnen maken van zijn bekendheid met de uitgebrachte andere biedingen. Op die wijze heeft beklagde het beste bod kunnen uitbrengen. De verkoper heeft (uitsluitend) om die reden de woning aan beklagde gegund.



3.2. Klagers zijn van oordeel dat beklagde hierdoor niet zuiver heeft gehandeld. Zij voelen zich benadeeld in hun kans om de woning te verwerven. Ze vinden het optreden van de makelaar klachtwaardig.

#### 4. Het verweer

4.1. Beklaagde voert aan dat hij op woensdag 28 november de aangepaste biedingen met de verkoper heeft besproken. Nadat die biedingen waren doorgenomen nodigde de verkoper beklagde uit om zelf een bod te doen. De verkoper wist namelijk dat (de vriendin van) beklagde in de woning geïnteresseerd was. Daarop heeft beklagde zijn vriendin gebeld. Die heeft de woning die avond voor de eerste maal bezichtigd. Aansluitend daarop heeft beklagde de woning gekocht.

4.2. Beklaagde benadrukt:

- dat hij voorafgaand aan de bewuste woensdag zowel tevens zijn vriendin als de verkoper heeft gezegd dat hij de positie van makelaar zou behouden en dus niet zou meedingen naar de woning;
- dat de verkoper hem de woning heeft gegund, mits hij zou kopen tegen de beste prijs;
- dat hij een koopsom heeft betaald die hoger is dan alle andere biedingen en zonder voorbehouden of voorwaarden;
- dat de verkoper zeer content was en nog steeds is met het bereikte verkoopresultaat.

4.3. Volgens beklagde is het belangrijkste dat zijn opdrachtgever tevreden is met het behaalde resultaat. Hij merkt op dat het in een overspannen markt moeilijk is om kandidaat-kopers tevreden te houden, zeker als zij bij een inschrijving achter het net vissen.

4.4. Beklaagde voegt hieraan toe dat er geen sprake is van een “doorgestoken kaart”. De verkoper heeft hen pas gevraagd een bieding te doen nadat alle andere biedingen waren besproken. Uiteindelijk is het de verkoper die beslist aan wie hij wenst te verkopen.

4.5. De makelaar is op grond van het voorgaande van oordeel dat hij niet onoorbaar heeft gehandeld.

#### 5. De beoordeling van de klacht

5.1. De makelaar is NVM-aangeslotene als bedoeld in artikel 26 lid 1 van de statuten van de NVM, zodat de Raad van Toezicht Noord NVM bevoegd is van de onderhavige klacht kennis te nemen.

5.2. Volgens regel 1 van de Erecode dient een makelaar zich bewust te zijn van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij dient zijn functie daarom betrouwbaar uit te oefenen en te waken voor onder meer, onjuiste beeldvorming over zijn belangen en positie. Volgens regel 6 van de Erecode dient een makelaar tevens te voorkomen dat hij betrokken raakt in een verstrengeling van belangen.



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
NVM

Deze regels gelden niet alleen in de verhouding tot zijn opdrachtgever maar evenzeer ten aanzien van derden, zoals eventuele gegadigden voor het te koop aangeboden object.

- 5.3. Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde deze regels overtreden. Beklaagde heeft verzuimd om tijdig zijn positie als gegadigde voor de woning kenbaar te maken aan de overige gegadigden, waaronder klagers. Tevens heeft hij verzuimd zich als makelaar terug te trekken. Daar komt in dit geval bij dat de makelaar zijn prijs voor de woning heeft kunnen bepalen nadat hij kennis had genomen van de biedingen van de andere gegadigden, waardoor hij zichzelf ten opzichte van die andere gegadigden een ongeoorloofd voordeel heeft verschaft. Bovendien kan door de handelwijze van de makelaar de indruk zijn ontstaan, althans bij de overige gegadigden, dat hij niet de hoogst mogelijke opbrengst heeft nagestreefd. Na meerdere biedingen is namelijk geen onderhandelingstraject ingezet noch zijn de overige gegadigden in de gelegenheid gesteld de bieding van beklagde te overbieden. Door de handelwijze van beklagde is bij klagers onduidelijkheid ontstaan over zijn werkwijze en zijn positie. Begrijpelijk is dat zij zich genomen voelen en van oordeel zijn oneerlijk te zijn behandeld.
- 5.4. De Raad is van oordeel dat de makelaar door zijn handelwijze, louter uit eigen belang, het vertrouwen in de stand der makelaars ernstig heeft geschaad en dat hij heeft gehandeld in strijd met de eer van die stand. Daaraan doet niet af dat de makelaar het verkoopproces in samenspraak met de verkoper heeft ingericht en dat deze laatste tevreden is over het bereikte resultaat. De handelwijze van beklagde is niet integer noch transparant geweest en getuigt van een gebrek aan normbesef en een miskennis van de rol van de makelaar in het maatschappelijk verkeer.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

- 6.1. verklaart de klacht gegrond;
- 6.2. legt aan beklagde de straf op van voorwaardelijke schorsing van de aansluiting bij de NVM voor de duur van drie maanden en bepaalt dat deze straf ten uitvoer zal worden gelegd indien beklagde binnen twee jaar nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden opnieuw onherroepelijk tuchtrechtelijk wordt veroordeeld;
- 6.3. veroordeelt beklagde tot betaling van € 2.650,- te vermeerderen met 21% BTW, totaal € € 3.206,50. Voor de kosten van de klachtprocedure te voldoen na ontvangst van de factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden;
- 6.4. bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klagers betaalde klachtgeld van € 100,- aan hen terugbetaalt, zodra deze uitspraak onherroepelijk is.



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**

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 6 augustus 2019.

w.g.  
mr. B. van den Bosch,  
plv. voorzitter

w.g.  
mr. G.W. Brouwer  
plv. secretaris

Voor gewaarmerkt afschrift:

G.W. Brouwer,  
plv. secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 6 augustus 2019.