



## **21-8 RvT West**

### **RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM**

#### **Handel. Risico van aankoop samen met een derde. Onjuiste vermelding van makelaarschap op website.**

*Een kandidaat-makelaar krijgt opdracht om een woning te verkopen. De kandidaat-makelaar zegt dat het huis € 125.000 oplevert, maar dat bij een rustiger verkoop een hogere opbrengst mogelijk is. Omdat de eigenaar snel geld nodig heeft teneinde elders een pand te kunnen kopen, koopt de kandidaat-makelaar tesamen met een bevriende horeca-ondernemen het pand voor genoemd bedrag met de bedoeling om dit te verhuren. Zeer kort daarna en nog vóór de levering breekt de coronacrisis uit en heeft de horeca-ondernemer direct geld nodig om zijn zaken in de lucht te houden. De kandidaat-makelaar is niet in staat zijn partner uit te kopen. Het pand wordt via het kantoor van de kandidaat-makelaar te koop gezet waarover de oorspronkelijke eigenaar wordt geïnformeerd die daartegen geen bezwaren uit, en binnen 3 weken voor € 152.500 verkocht. De klacht wordt ingediend door een collega-makelaar die er ook over klaagt dat de kandidaat-makelaar ten onrechte als makelaar op de website van de makelaardij staat vermeld.*

*De raad acht de klacht over dit laatste ongegrond nu het kantoor de onjuiste vermelding direct ongedaan heeft gemaakt toen het daarop werd gewezen. De klacht over de gedraging van de kandidaat-makelaar die niet bij de NVM is aangesloten, wordt diens kantoor toegerekend en is gegrond. Indien een werknemer van een NVM-lid in het kader van zijn werkzaamheden voor dit NVM-lid samen met een derde (niet makelaar) een belang in een onroerende zaak verwerft, loopt dit NVM-lid daarmee het risico op een tuchtrechtelijk verwijt indien ten gevolge van beslissingen van die derde het duurzaam karakter aan een investering komt te ontvalen. Dat die derde, in dit geval de beleggingspartner van de kandidaat-makelaar, zich in verband met de coronacrisis genoodzaakt zag om het pand weer te verkopen, is geen reden om het gebeurde niet als handel aan te merken.*

#### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**O Makelaars B.V.**  
kantoorhoudende te S  
hierna te noemen: klaagster,

contra:



**E. H.**  
en  
**S Makelaardij B.V.**  
kantoorhoudende te H

1. De klacht is door de gemachtigde van klaagster, mr. Y. Kliphuis, advocaat te Rotterdam, ingediend bij e-mail van 18 juni 2020 en doorgestuurd naar de Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (hierna te noemen: “de Raad”) op 8 juli 2020. Het verweer is vervat in een door de gemachtigde van de beklagden, mr. Ph. Ekering, advocaat te Rotterdam, ingediend verweerschrift gedateerd en ontvangen op 2 november 2020.
2. In verband met de maatregelen omtrent COVID-19 heeft de Raad beslist de behandeling van de zaak schriftelijk af te doen en zijn beide partijen in de gelegenheid gesteld nog schriftelijk te reageren. De gemachtigde van klaagster heeft op 17 november 2020 een conclusie van repliek ingediend en de gemachtigde van beklagden een conclusie van dupliek op 7 december 2020.
3. De klacht van klaagster richt zich tegen de heer E. H. kandidaat-makelaar (hierna ook aangeduid als “beklaagde sub 1”) en S Makelaardij B.V., NVM-lid (hierna ook aangeduid als “beklaagde sub 2”).
4. De klacht komt er, samengevat, op neer dat klaagster stelt dat beklagden in strijd hebben gehandeld met de artikelen 1, 2 en/of 6 van de NVM Erecode omdat:
  - a) beklagde sub 1, nadat beklagde sub 2 opdracht had gekregen van de heer A. diens woning te verkopen, deze woning niet regulier op de markt heeft gebracht, maar deze voor zichzelf in privé heeft gekocht en onmiddellijk na levering alsnog regulier op de markt heeft gebracht, waarna de woning is verkocht en geleverd aan een derde voor een 20% hogere prijs dan waarvoor beklagde sub 1 de woning heeft gekocht van de heer A. en hij de heer A. hiermee voor minimaal € 27.500 heeft benadeeld;
  - b) beklagde sub 1 op de website van beklagde sub 2 als volwaardig makelaar wordt gepresenteerd, terwijl hij kandidaat-makelaar is.
5. Beklagden hebben, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

#### Klachtenonderdeel a



Beklaagden stellen dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

Ter toelichting stelt beklagde sub 1 dat de heer A. de woning zo spoedig mogelijk en zonder risico's wilde verkopen voor een bedrag van € 125.000,00 in verband met de aankoop van een andere woning in het buitenland. Voornoemd bedrag was volgens beklagde sub 1 gezien de toenmalige marktomstandigheden een marktconforme prijs voor de woning.

Beklaagde sub 1 stelt dat hij de heer A. heeft gewezen op de mogelijkheid om wellicht een hogere verkoopopbrengst te behalen indien gekozen zou worden voor een rustiger verkooptraject. De heer A. heeft hiervan afgezien, omdat hij de voorkeur gaf aan een snelle verkoop voor een bedrag van € 125.000,00 k.k.

Beklaagde sub 1 erkent dat de woning vervolgens is verkocht en geleverd aan hem in privé en aan de heer V. voor een koopsom van € 125.000,00. De woning diende als belegging voor de verhuur. Er is door beklagden bij de heer A. geen courtage of andere kosten in rekening gebracht.

Beklaagde sub 1 stelt dat vanwege het uitbreken van de Coronasituatie op 15 maart 2020 de woning na de aankoop wederom in de verkoop diende te worden gezet, omdat de heer V. - exploitant van meerdere horecabedrijven (met personeel) - over liquide middelen wenste te beschikken. Voor beklagde sub 1 was het niet mogelijk het aandeel van de heer V. over te nemen.

Verder stelt beklagde sub 1 dat de suggestie van klagster dat de heer V. geen noodzaak had de woning te gelde te maken, niet aan partijen ter beoordeling voorligt. Het is uitsluitend aan de heer V. om te beoordelen of hij genoodzaakt is zijn investering liquide te maken.

Beklaagde sub 1 stelt daarnaast dat de heer A. op de hoogte is gebracht van de verkoop en het feit dat de woning voor een hoger bedrag is verkocht. De heer A. heeft over de gang van zaken geen bezwaren geuit, hetgeen ook uit de overgelegde verklaring van de heer A. van 20 november 2020 kan worden afgeleid.

#### Klachtendonderdeel b

Beklaagden erkennen dat op de (vorige) website ten aanzien van beklagde sub 1 de term 'makelaar' was vermeld. Met de ingebruikneming van de nieuwe website is deze pagina verwijderd en is conform de NVM-richtlijnen vermeld dat een RMT-makelaar werkzaam is bij beklagde sub 2. De klacht is hiermee niet meer actueel.

Verder stellen beklagden dat klagster kennelijk sinds mei 2020 al op de hoogte was van de omissie op de website maar beklagden hier destijds niet over heeft geïnformeerd en tot juni 2020 heeft gewacht met haar klacht. Ten slotte wordt door beklagden opgemerkt dat (ook) op de website van klagster ten minste twee personen vermeld staan als makelaar die dat niet zijn.



6. Gelet op de door partijen ingediende stukken staat voor de Raad het navolgende vast:
- a) Beklaagde sub 1 heeft op 30 januari 2020 de woning van de heer A. geïnspecteerd voor een verkoopadvies;
  - b) De woning van de heer A. is niet regulier op de markt gebracht maar aan beklagde sub 1 (in privé) en de heer V. verkocht voor een bedrag van € 125.000,00;
  - c) Medio maart 2020 heeft beklagde sub 1 de heer A. geïnformeerd dat de woning moest worden verkocht vanwege financiële problemen van de heer V.;
  - d) De levering door de heer A. aan beklagde sub 1 en de heer V. heeft plaatsgevonden op 27 maart 2020.
  - e) Op 30 maart 2020 respectievelijk 9 april 2020 is de woning via beklagde sub 2 weer te koop aangeboden via beklagde sub 2.
  - f) De woning is op 20 april 2020 verkocht aan een derde voor een bedrag van € 152.500,00.
  - g) Op de website van beklagde sub 2 stond als functieomschrijving “makelaar” bij beklagde sub 1. Deze omschrijving is inmiddels gewijzigd naar “kandidaat-makelaar”.
7. Met betrekking tot de beoordeling van de klacht overweegt de Raad het navolgende.

#### Ontvankelijkheid

Klaagster heeft haar klacht gericht tegen de kandidaat-makelaar (beklaagde sub 1) en het Makelaarskantoor (beklaagde sub 2). Hoewel ter zake de ontvankelijkheid geen verweer is gevoerd, dient de Raad ambtshalve na te gaan of klaagster in haar klacht tegen de kandidaat-makelaar en het Makelaarskantoor ontvankelijk is.

Op grond van artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak kan een klager alleen een klacht indienen tegen een lid van de vereniging of een (Senior) NVM Makelaar/Taxateur.

Beklaagde sub 1 is geen NVM-lid of NVM-Makelaar/Taxateur. Klaagster zal in haar klacht tegen beklagde sub 1 dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard.



Uit de ledenadministratie blijkt dat beklaagde sub 2 vanaf 1 januari 2009 NVM-lid is. De verweten gedragingen zien op de periode van 30 januari tot en met 20 april 2020. Mede gelet op het bepaalde in regel 10 van de Erecode kan beklaagde sub 2 voor de gedragingen van beklaagde sub 1 als NVM-lid tuchtrechtelijk ter verantwoording worden geroepen. Daarbij staat voor de Raad op basis van de stukken vast dat beklaagde sub 2 is opgetreden als verkopend makelaar bij de verkoop van de woning eind maart 2020 en derhalve de betrokkenheid bij de handelwijze van beklaagde sub 1 eveneens vast staat. De klacht tegen beklaagde sub 2 is derhalve ontvankelijk.

#### Klachtenonderdeel a

##### *Regel 2 Erecode*

Uit de stukken volgt dat de heer A. voorafgaand aan de levering van de woning op de hoogte is gebracht van het voornemen tot verkoop door beklaagde sub 1 en hiertegen geen bezwaar heeft gemaakt, zodat de Raad het er voor houdt dat de heer A. op de hoogte is gehouden van de situatie. De geschetste gang van zaken door beklagden laat echter onverlet dat de woning van A. drie weken na de levering aan beklaagde sub 1 voor een substantieel hoger bedrag is verkocht, hetgeen haaks staat op het gestelde advies van beklaagde sub 1, namelijk dat de woning wel voor een hoger bedrag dan € 125.000,00 kon worden verkocht, mits daar meer tijd voor zou worden genomen. Dit laatste is immers niet het geval gebleken, zodat de Raad het ervoor moet houden dat beklagden de belangen van A. niet naar behoren hebben behartigd. Dit onderdeel van de klacht is gegrond.

##### *Regel 1 en 6*

Uit Regel 1 van de Erecode vloeit voort dat het NVM-lid zich bewust moet zijn van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer, dat zij die functie betrouwbaar moet uitoefenen en dat zij moet waken voor een onjuiste beeldvorming. Deze regels gelden niet alleen in de verhouding tot de opdrachtgever maar ook ten opzichte van derden.

Regel 6 van de Erecode luidt als volgt:

*“Het NVM-lid en de NVM-Aangeslotene hebben geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Zij handelen dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthouden zich van risicodragende projectontwikkeling. Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen.”*

Op regel 6 is een uitgebreide toelichting gegeven, welke toelichting voor leden en Aangesloten Makelaars kenbaar is.

Uit de tekst van regel 6 van de Erecode leidt de Raad af dat als hoofdregel heeft te gelden dat een NVM-lid geen direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen van eigen belang toegelaten, te weten huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Uit de tekst van regel 6 valt eveneens af te leiden dat handel altijd



buiten de geoorloofde vorm van eigen belang valt. In de toelichting op de Erecode wordt als voorbeeld genoemd dat een aankoop voor belegging tot handel kan uitgroeien, indien na korte tijd tegen een aanzienlijk hogere prijs wordt verkocht. Er kunnen echter ook redenen zijn om het afstoten van onroerend goed binnen korte tijd na aankoop te rechtvaardigen.

De Raad is van oordeel dat de klagster heeft te stellen en met feiten en omstandigheden heeft te onderbouwen dat een NVM-lid of Aangesloten Makelaar een direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Als dat komt vast te staan, is het vervolgens aan het NVM-lid of Aangesloten Makelaar om een beroep te doen op de uitzondering in regel 6 van de Erecode en concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat sprake is van een van de genoemde uitzonderingen.

Klagster heeft gesteld dat beklaagde sub 1 samen met zijn beleggingspartner een woning heeft gekocht en geleverd heeft gekregen en binnen drie weken voor een substantieel bedrag aan winst heeft doorverkocht.

Deze feiten en omstandigheden staan vast. Beklaagde sub 1 is werkzaam voor beklaagde sub 2 en gelet op regel 10 van de Erecode kunnen de gedragingen van beklaagde sub 1 in casu aan beklaagde sub 2 worden toegerekend, zodat daarmee de handelwijze van beklaagde sub 1 binnen het bereik van regel 6 van de Erecode valt. Voort staat vast dat de betreffende woning op 30 maart 2020 via beklaagde sub 2 te koop is aangeboden, zodat voor de Raad de zelfstandige betrokkenheid van beklaagde sub 2 bij de transacties eveneens vaststaat. Het is vervolgens aan beklaagde sub 2 concrete feiten en omstandigheden te stellen en te onderbouwen, waaruit kan worden afgeleid dat sprake is van een van de in regel 6 opgenomen uitzonderingen.

Beklaagde sub 2 heeft aangevoerd dat geen sprake is geweest van handel, omdat er goede redenen waren voor de verkoop. De woning is door beklaagde sub 1 en zijn beleggingspartner aangekocht met het oog op belegging. Kort daarop brak het corona-virus uit en wenste de beleggingspartner niet langer deel te nemen aan de belegging om zijn liquide middelen voor andere zaken vrij te maken.

De Raad oordeelt als volgt. Voor de beantwoording van de vraag of sprake is van handel in de zin van regel 6 van de Erecode is niet beslissend, zoals beklagden betogen, de intentie van de aankoop. De vraag of sprake is van handel dient te worden beantwoord in het licht van de omstandigheden van het geval. In dit geval heeft beklaagde sub 1 met zijn beleggingspartner een woning gekocht en binnen drie weken weer verkocht en daarbij een belangrijk voordeel behaald. Dit op zichzelf is handel in de zin van regel 6 van de Erecode. Voor zover beklagden betogen dat de beleggingspartner de woning gelet op de coronacrisis wilde verkopen, heeft te gelden dat, zoals de Centrale Raad van Toezicht in de zaak 17-2644 heeft overwogen, dit aan beklaagde sub 2 moet worden toegerekend. Indien een werknemer van een NVM-lid in het ka-



der van zijn werkzaamheden voor dit NVM-lid samen met een derde (niet makelaar) een belang in een onroerende zaak verwerft, loopt dit NVM-lid daarmee het risico op een tuchtrechtelijk verwijt indien ten gevolge van beslissingen van die derden het duurzaam karakter aan een investering komt te ontvallen. Het voorgaande leidt ertoe dat beklagde sub 2 niet aanmerkelijk heeft gemaakt dat een uitzondering op regel 6 van de Erecode van toepassing is. De Raad is van oordeel dat de klacht slaagt: onder de genoemde omstandigheden is geen sprake van de schijn van handel, maar is sprake van handel.

Voor wat betreft de hoogte van de straf overweegt de Raad als volgt. In dit geval is sprake van handel en niet van de schijn van handel. Bovendien heeft beklagde sub 1 een substantieel voordeel genoten. Beklaagde sub 2 heeft verweer gevoerd en bepaald geen inzicht getoond in de onjuistheid van het aan beklagde sub 2 toe te rekenen gedrag van beklagde sub 1. Handel in de hiervoor genoemde zin, waarbij in korte tijd een substantieel voordeel wordt behaald, kan bij publiciteit zeer negatief uitstralen op de NVM en de bij de NVM aangesloten makelaars. Onder deze omstandigheden acht de Raad een boete van € 15.000,00, waarvan € 7.500,00 voorwaardelijk, passend en geboden. Het voorwaardelijke bedrag aan boete is verschuldigd indien beklagde sub 2 binnen 4 jaar na heden een tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging verricht die tenminste gelijk of vergelijkbaar is aan de in deze zaak verweten gedraging en dit door de tuchtrechter wordt vastgesteld.

#### Ten aanzien van klachtonderdeel b

Beklaagden hebben de onjuistheid van de vermelding van de hoedanigheid van beklagde sub 1 op hun website erkend. Klaagster heeft beklagden niet voorafgaande aan de indiening van de klacht in de gelegenheid gesteld deze onjuistheid te corrigeren. Beklaagden hebben deze onjuistheid direct aangepast. De Raad ziet dan ook geen aanleiding om deze omissie te kwalificeren als een gegronde klacht.

#### **De Raad van Toezicht West, uitspraak doende:**

- verklaart klaagster in haar klacht tegen beklagde sub 1 niet-ontvankelijk;
- verklaart klaagster in haar klacht tegen beklagde sub 2 ontvankelijk;
- verklaart klachtonderdeel b ongegrond;
- verklaart klachtonderdeel a gegrond;
- legt aan beklagde sub 2 de straf op van een boete van € 15.000,00, waarvan € 7.500,00 voorwaardelijk, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (na uitreiking van een op de boete betrekking hebbende factuur);
- veroordeelt beklagde sub 2 tot betaling van de kosten van deze klachtenprocedure tot een bedrag van € 2.650,00, te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen aan



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**  
Raad van Toezicht West

- de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur);
- bepaalt dat beklaagde sub 2 het voorwaardelijke deel van de boete, zijnde € 7.500,00, aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal zijn verschuldigd, indien zij zich binnen vier jaar na dagtekening van deze beslissing schuldig maakt aan tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen welke tenminste gelijk of gelijkwaardig is aan de in deze zaak verweten gedraging en dit door de tuchtrechter wordt vastgesteld, waarna de tuchtrechter de voorwaardelijke boete in een onvoorwaardelijke boete kan omzetten;
  - verstaat dat aan klagster het door haar betaalde klachtgeld van € 100,00 zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen te Rotterdam door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris en ondertekend op januari 2021.

F. Damsteegt-Molier

M. Boender-Radder