



22038 RvT Oost

Belangenbehartiging opdrachtgever. Onafhankelijkheid/belangenverstrengeling.

Klagers wilden hun woning verkopen. Zij hadden beklagde ingeschakeld als verkopend makelaar. Er komt met de koper een koopovereenkomst tot stand, waarbij ook wordt bepaald dat klagers hun woning nog twee jaar kunnen huren. Nadat de koper de huurovereenkomst opzegt, ontstaat er een geschil. Klagers zijn van oordeel dat beklagde hen niet goed geïnformeerd heeft bij het sluiten van de overeenkomsten, dat beklagde ook de koper bij heeft gestaan en dat beklagde ten onrechte informatie met koper gedeeld heeft. De Raad komt tot het oordeel dat niet is gebleken dat beklagde klagers niet goed geïnformeerd heeft. Ook zou niet gebleken zijn dat beklagde de koper tevens heeft bijgestaan. Beklaagde heeft weliswaar later werkzaamheden voor de koper verricht, maar niet toen hij nog in opdracht van klagers werkte. Tot slot heeft hij ook pas informatie met de koper gedeeld toen de overeenkomst met klagers reeds was beëindigd. Alle klachten worden derhalve ongegrond verklaard.

Beslissing van 20 december 2022

Inzake de klacht van

1. De heer [C.]

2. Mevrouw [B.]

beiden wonende te [woonplaats],
klagers,
gemachtigde: mr. E.N. van Essen,

tegen

De heer [V.],

kantoorhoudende te [woonplaats],
beklaagde.

In deze beslissing zullen klagers '[C. c.s.]', klager sub 2 '[B.]' en zal beklagde '[V.]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- het klachtformulier van 13 juli 2022 met bijlagen;
- het verweer van 19 september 2022.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2022. Verschenen zijn: [C. c.s.] en [V.]. [C. c.s.] hebben ter zitting spreekantekeningen overhandigd aan de Raad. Deze spreekantekeningen zijn niet voorgedragen door [C. c.s.]. [V.] is ter zitting in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de spreekantekeningen, maar heeft hiervan afgezien. De Raad heeft de spreekantekeningen met instemming van [V.] toegevoegd aan het procesdossier.

2. De feiten

2.1 In juli 2019 hebben [C. c.s.] hun woning aan het adres [adres] (hierna: de 'woning') verkocht aan de heer [X.] (hierna: 'koper'). De koop is vastgelegd in een koopovereenkomst die op 15 juli 2019 door [C. c.s.] en op 16 juli 2019 door koper is ondertekend (hierna: de 'koopovereenkomst').

2.2 Artikel 20 van de koopovereenkomst luidt:

'Na de juridische overdracht (...), zal verkoper het object huren van koper voor een periode van twee jaar ingaande op 1 januari 2020. De huursom bedraagt € 1.500,- per maand.'

2.3 Op pagina 9 van de koopovereenkomst heeft [V.] - onder de handtekeningen van [C. c.s.] en koper - zijn handtekening geplaatst onder de tekst:

*'Voor gezien NVM-lid optredende voor de verkoper:
Naam: J.V.G. [V.]'*

2.4 [C. c.s.] zijn na de levering van de woning als huurders in de woning blijven wonen.

2.5 Op 14 februari 2022 heeft een zitting in kort geding plaatsgevonden bij de rechtbank Gelderland tussen koper en [C. c.s.] Ter zitting heeft de advocaat van koper het volgende gesteld:

'[V.] is de makelaar van [koper]. De in de huurovereenkomst opgenomen termijn van 2 jaar is in dat licht niet vreemd. [V.] heeft [koper] hierover immers geadviseerd.'

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in.

- [V.] heeft niet alleen de belangen van [C. c.s.] behartigd, maar ook de belangen van koper. [V.] had de belangen van koper niet mogen behartigen, omdat de belangen van [C. c.s.] en koper tegenstrijdig zijn (klachtonderdeel 1);
- [V.] heeft de belangen van [C. c.s.] niet goed behartigd. [C. c.s.] hadden belang bij een zo hoog mogelijke verkoopprijs van de woning, een zo laag mogelijke huurprijs en een zo lang mogelijke huurperiode. [V.] heeft koper op al deze punten geadviseerd in het voordeel van koper (klachtonderdeel 2);
- [V.] heeft Whatsapp-correspondentie tussen hem en [C. c.s.] gedeeld met koper, welke berichten door koper zijn gebruikt in een ontruimingsprocedure tegen [C. c.s.] (klachtonderdeel 3).

3.2 [V.] voert gemotiveerd verweer, dat hierna aan de orde zal komen.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De klacht is op 13 juli 2022 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM van toepassing is.
- 4.2 De onderdelen van de klacht komen er – zakelijk weergegeven – op neer dat [V.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat hij artikelen 1 en 3 van de Erecode heeft overtreden.
- 4.3 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te oefenen en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.
- 4.4 Artikel 3 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. In geval het verlenen van een dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van een andere opdrachtgever, treedt de NVM-makelaar slechts in het belang van één van die opdrachtgevers op.
- 4.5 [V.] heeft als verweer – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende aangevoerd. [V.] heeft bij de verkoop van de woning slechts opgetreden als makelaar voor [C. c.s.] en niet voor koper. [V.] heeft voorafgaand aan de verkoop van de woning zaken gedaan voor de broer van koper, maar heeft koper pas ontmoet gedurende het verkoopproces van de woning. [V.] heeft tot en met de levering van de woning enkel de belangen van [C. c.s.] behartigd. [V.] heeft na de levering van de woning wel werkzaamheden verricht voor koper. Op verzoek van [C. c.s.] en koper heeft [V.] een koop- en huurovereenkomst opgesteld. Daarin heeft [V.] een huurperiode van twee jaar

opgenomen. De koop- en huurovereenkomst zijn in concept aan [C. c.s.] en koper voorgelegd. [V.] heeft [C. c.s.] een toelichting gegeven op de overeenkomsten en heeft de overeenkomsten met [C. c.s.] doorgenomen. Daarna hebben [C. c.s.] de overeenkomsten zonder opmerkingen ondertekend. Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is nooit ter sprake geweest, omdat koper te kennen had gegeven op termijn mogelijk zelf in de woning te willen wonen. [C. c.s.] hebben na de levering niet geklaagd over de dienstverlening van [V.]. [V.] heeft nooit het idee gehad dat [C. c.s.] na de levering voor langer dan twee jaar in de woning wilden blijven wonen. [B.] is werkzaam geweest in de makelaardij en wist wat de inhoud was van de overeenkomsten voordat [C. c.s.] deze ondertekenden. [V.] heeft getracht een zo hoog mogelijke verkoopprijs te realiseren voor de woning. De vraagprijs is meermaals in overleg met [C. c.s.] naar beneden bijgesteld.

Klachtonderdeel 1

- 4.6 [C. c.s.] stellen dat [V.] (tevens) de belangen van koper heeft behartigd. Zij beroepen zich daartoe op een uitspraak van de advocaat van koper tijdens een zitting in kort geding tussen partijen op 14 februari 2022, waarin deze verklaarde dat [V.] de makelaar van de koper was.
- 4.7 [V.] heeft ter zitting gesteld niet te weten waarom de advocaat van koper tijdens die rechtszitting heeft gesteld dat [V.] de makelaar is van koper. Daarnaast stelt [V.] dat hij koper niet heeft geadviseerd, ook niet ten aanzien van de overeengekomen huurperiode van twee jaar. [V.] stelt dat hij pas na de levering van de woning werkzaamheden is gaan verrichten voor koper.
- 4.8 De Raad is van oordeel dat niet aannemelijk is geworden dat [V.] de belangen van koper heeft behartigd voorafgaand aan de levering van de woning. Enkel de opmerking van de advocaat van koper tijdens bedoeld kort geding is naar het oordeel van de Raad onvoldoende om dit aan te nemen, aangezien die opmerking niet met feiten onderbouwd is of nader toegelicht is. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Klachtonderdeel 2

- 4.9 [C. c.s.] stellen dat [V.] hun belangen niet goed heeft behartigd. De koper had (in tegenstelling tot [C. c.s.]) belang bij een zo laag mogelijke koopprijs en een zo hoog

mogelijke huurprijs. De Raad is van oordeel dat de tekst in de koopovereenkomst duidelijk is over de koopprijs, de huurprijs en de huurtermijn. [C. c.s.] hebben de koopovereenkomst ondertekend en daarmee onder andere de koopprijs, de huurprijs en de huurtermijn aanvaard. Het feit dat [C. c.s.] de koopovereenkomst onder de betreffende voorwaarden hebben gesloten, valt niet te rijmen met dit klachtonderdeel.

- 4.10 Ter zitting hebben [C. c.s.] gesteld dat zij dachten dat na de periode van twee jaar de huurovereenkomst automatisch zou overgaan naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. [V.] hoefde echter geen rekening te houden met deze interpretatie ten aanzien van hetgeen in de koopovereenkomst over de looptijd is opgenomen.
- 4.11 [C. c.s.] stellen voorts dat [V.] de huur- en koopovereenkomst niet met ze heeft doorgenomen. [V.] ontkent dit. [C. c.s.] hebben geen relevante feiten en omstandigheden aangevoerd waaruit de juistheid van hun stelling zou kunnen worden afgeleid. [C. c.s.] hebben naar het oordeel van de Raad onvoldoende aannemelijk gemaakt dat [V.] geen toelichting heeft gegeven op de huur- en koopovereenkomst.
- 4.12 Uit het voorgaande volgt dat de Raad niet is gebleken dat [V.] de belangen van [C. c.s.] onvoldoende zou hebben behartigd. De Raad is van oordeel dat dit klachtonderdeel ongegrond is.

Klachtonderdeel 3

- 4.13 [C. c.s.] en koper hebben een huurovereenkomst gesloten voor een huurperiode van twee jaar. Koper heeft de huur in 2021 opgezegd. Nadat koper de huur heeft opgezegd, heeft [V.] aan [C. c.s.] aangeboden om alternatieve woonruimte voor [C. c.s.] te zoeken. Op 4 oktober 2021 heeft [V.] per Whatsapp-bericht aan [C. c.s.] te kennen gegeven dat hij een woning in de verhuur had die mogelijk geschikt was voor [C. c.s.] Zij hebben hierop gereageerd met de mededeling dat zij – zo begrijpt de Raad de mededeling – reeds een andere woning hadden gevonden. Deze Whatsapp-correspondentie had [V.] niet mogen doorgeven aan de koper, aldus [C. c.s.]
- 4.14 [V.] heeft erkend dat hij correspondentie die is gevoerd tussen hem en [C. c.s.] heeft gedeeld met koper.
- 4.15 De alternatieve woonruimte die [V.] aan [C. c.s.] heeft aangeboden, behoort in eigendom toe aan koper. Op het moment dat [V.] de alternatieve woonruimte aan [C. c.s.] aanbood, was [V.] niet meer de makelaar van [C. c.s.], maar van koper. [C. c.s.] kunnen [V.] dan ook niet verwijten dat hij deze berichten heeft doorgegeven aan de koper die toen zijn cliënt was. Er bestaat geen (geschreven of ongeschreven) geheimhoudingsplicht

voor [V.] jegens zijn cliënt ten aanzien van deze berichten. De Raad is van oordeel dat dit klachtonderdeel ongegrond is.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. T.S. Weijers, lid-secretaris, en mr. R.E. Kranen, lid, op 20 december 2022.