

Eigen belang. Makelaar koopt via rechtspersoon. Belangenverstrengeling.

Beklaagde trad op als makelaar voor de verkoopster van een woning. Klager (NVM) verwijt beklagde dat de woning door een holding van beklagde is gekocht en korte tijd later is doorverkocht. Daarnaast wordt beklagde verweten dat hij de woning in het uitwisselingssysteem van de vereniging heeft aangemeld zonder kenbaar te maken dat sprake was van eigen belang. Beklaagde ontkent tuchtrechtelijk laakbaar te hebben gehandeld en wijst er op niet zijn eigen belang maar dat van de verkoopster en haar zoon te hebben gediend. De verkoopster wilde de opbrengst van haar woning gebruiken om haar zoon te helpen bij de aankoop van een woning.

De Raad stelt vast dat beklagde onvoldoende oog heeft gehad voor het gevaar van belangenverstrengeling, althans de schijn daarvan. Het had zonder meer op de weg van beklagde gelegen om af te zien van de aankoop van het via hem verkochte object door een vennootschap waarin hij als aandeelhouder deelneemt. Nu beklagde het object langs indirecte weg (als aandeelhouder) heeft verworven, stelt de Raad vast dat hij in strijd heeft gehandeld met regel 6 van de Erecode. De in regel 6 neergelegde norm heeft een absoluut karakter zodat voor het in strijd handelen met die regel, ook met goede bedoelingen, geen plaats kan zijn. Nu vaststaat dat beklagde verzuimd heeft zijn eigenbelang aan te duiden in het uitwisselingssysteem is ook het tweede onderdeel van de klacht gegrond.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak in de zaak van:

NVM

tegen:

de heer **D.** ([makelaarskantoor D.]

1. Inleiding

Bij brief van 9 maart 2015 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht West, hierna te noemen de “Raad”, gezonden. Blijkens dit dossier heeft de NVM, hierna te noemen “klager”, een klacht ingediend tegen de heer D. van het makelaarskantoor D., gevestigd te [vestigingsplaatsen], hierna te noemen “beklaagde”.

Bij brief van 22 april 2015 heeft de gemachtigde van beklagde een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 1 juli 2015 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klager als beklagde in persoon aanwezig. Klager werd vertegenwoordigd door mr. T., secretaris Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM en vergezeld door de heer C., voorzitter Commissie Lidmaatschapszaken. Beklaagde werd ter zitting bijgestaan door mr.J., advocaat te O. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

Makelaarskantoor D. is lid van de NVM en de heer D. is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

2. Feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op ongeoorloofd eigenbelang bij een onroerend goed transactie.
- ten aanzien van de gang van zaken betreffende de litigieuze transactie staat het volgende vast:
 - op 4 maart 2014 heeft beklagde de woning, gelegen te S., aangemeld in het uitwisselingssysteem van de vereniging;
 - mevrouw K. wenste deze woning te verkopen en had beklagde opdracht tot verkoop gegeven;
 - beklagde houdt alle aandelen in D. Makelaardij BV;
 - D. Makelaardij BV houdt alle aandelen in D. Holding BV;
 - de woning is op 15 september 2014 verkocht aan D. Holding BV en op 11 december 2014 aan deze vennootschap geleverd tegen betaling van een koopsom van € 104.000,00;
 - D. Holding BV heeft de woning op 27/29 oktober 2014 verkocht aan mevrouw H. voor een koopprijs van € 112.500,00;

3. Klacht

Klager stelt dat beklagde in strijd heeft gehandeld met regel 6 van de Erecode van de NVM, door de aan- en verkoop van de woning te S. door de holding van beklagde. Subsidiair verwijt klager beklagde dat hij artikel 16 lid 2 van het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting heeft overtreden door de woning aan te melden in het uitwisselingssysteem van de vereniging zonder kenbaar te maken dat sprake was van eigenbelang.

4. **Verweer**

Beklaagde acht de klacht ongegrond.

Ter toelichting op het verweten handelen heeft beklagde de achtergrond, waartegen de transactie heeft plaatsgevonden, geschetst. Mevrouw K. had haar woning te koop aangeboden, omdat zij haar zoon in 2014 een bedrag van € 100.000,00 wilde schenken. De zoon van mevrouw K. had met bemiddeling van beklagde een woning gekocht en had tot 26 september 2014 de tijd om zijn financiering te regelen. Toen dit laatste niet lukte is mevrouw K. in overleg met beklagde getreden om het verkoopproces van haar woning te bespoedigen. Beklaagde heeft toen aan mevrouw K. voorgesteld een aantal vastgoedhandelaren biedingen te laten doen, waarmee mevrouw K. heeft ingestemd. Het hoogste bod van de vastgoedhandelaren bedroeg € 85.000,00. Vanwege de deadline van de financiering van de woning van de zoon van mevrouw K. heeft beklagde aan mevrouw K. voorgesteld de woning te kopen. Mevrouw K. heeft hiermee ingestemd en de woning aan de holding van beklagde verkocht voor een bedrag van € 104.000,00. De holding van beklagde heeft een bedrag van € 4.877,97 exclusief BTW geïnvesteerd in de woning terzake verbouwkosten. De woning is twee maanden later verkocht aan mevrouw H. voor een koopprijs van € 112.500,00. Mevrouw K. heeft beklagde laten weten dat de holding van beklagde de gemaakte winst op de transactie (€ 2.887,39) mocht behouden. Beklaagde is van mening dat hij met de betreffende transactie niet zijn eigen belang, maar dat van zijn opdrachtgeefster, mevrouw K. en haar zoon heeft gediend.

5. Mondelinge behandeling

Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

Klager heeft gesteld dat het niet de eerste maal is dat door de NVM een klacht tegen verweerder wordt ingediend in verband met overtreding van regel 6 van de Erecode. Net als destijds gaat het ook in deze zaak om een zogenoemde vriendendienst die beklagde verricht voor een opdrachtgever. Dat de verkoper tevreden was met de dienstverlening van beklagde laat onverlet dat beklagde een eigen belang had bij de transactie en in strijd met regel 6 van de Erecode heeft gehandeld. Voorts heeft beklagde verzuimd om de aankoop vanuit zijn holding te melden in het uitwisselingssysteem van de NVM. Dit levert strijd op met artikel 16 lid 2 van het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting en ontstaat tevens een onjuiste beeldvorming in strijd met regel 1 van de Erecode.

De advocaat van beklagde heeft gesteld dat geen sprake is geweest van handel, maar van een vriendendienst. Beklagde had de intentie om het geringe overschot ten bedrag van € 2.887,39 aan mevrouw K. te betalen. Beklagde heeft zonder enig winst oogmerk gehandeld. Beklagde heeft ten slotte gewezen op de twee uitspraken in 2007 van door de NVM tegen beklagde ingediende klachten die door de Raad van Toezicht Rotterdam ongegrond zijn verklaard.

Beklagde heeft gesteld dat hij recent een lening aan een verkoper heeft verstrekt als overbruggingskrediet. De advocaat van beklagde heeft gesteld dat beklagde met mevrouw K. van tevoren afspraken heeft gemaakt over de verkoopopbrengst.

6. Beoordeling van de klacht

In regel 1 van de Erecode is onder meer bepaald dat het NVM-lid in zijn communicatie waakt tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. In de toelichting op deze regel is vermeld dat onder de verplichting tot voorkoming van een onjuiste beeldvorming ook de verplichting valt om een eventueel "eigen belang" tijdig duidelijk te maken.

In regel 6 van de Erecode is de navolgende bepaling opgenomen:

“Een NVM-lid heeft geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Hij handelt dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthoudt zich van risicodragende projectontwikkeling. Hij voorkomt betrokken te raken in een verstrengeling van belangen die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen.”

De Raad overweegt dat niet is gebleken dat beklagde al tijdens de looptijd van zijn opdracht de bedoeling heeft gehad om de woning in zijn bezit te krijgen voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Beklaagde heeft wel onvoldoende oog gehad voor het gevaar van belangenverstrengeling, althans de schijn daarvan. Het had zonder meer op de weg van beklagde gelegen om af te zien van de aankoop van het via zijn bemiddeling verkochte object door een vennootschap waarin hij als aandeelhouder deelneemt. Nu beklagde het object langs indirecte weg (als aandeelhouder) heeft verworven, stelt de raad vast, dat hij in ieder geval in strijd heeft gehandeld met de niet mis te verstane regel 6 van de Erecode. De in regel 6 neergelegde norm heeft een absoluut karakter, zodat voor het in strijd handelen met die regel, ook met goede bedoelingen, geen plaats kan zijn.

Voorts is de Raad van oordeel dat beklagde artikel 16 Reglement Lidmaatschap & Aansluiting heeft overtreden, nu vast is komen te staan dat beklagde verzuimd heeft zijn eigenbelang aan te duiden in het uitwisselingssysteem.

De beide klachtonderdelen zijn derhalve gegrond.

7. Beslissing

De Raad verklaart de klacht gegrond en legt aan verweerder de maatregel op van berisping. De Raad veroordeelt beklagde voorts tot betaling van de aan deze procedure verbonden kosten. De Raad stelt de door beklagde te betalen kosten vast op € 2.684,00. Deze kosten dienen binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze uitspraak betaald te worden aan het hoofdbureau van de NVM.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 1 juli 2015 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Verdoold RMT (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).