

Eigen belang/handel. Makelaar koopt zelf.

Klager verwijt zijn broer (beklaagde 2) en het makelaarskantoor van zijn broer (beklaagde 1) dat zij een aantal onroerende zaken tegen een niet marktconforme prijs van (de holding van) zijn moeder hebben gekocht. Beklaagden zouden daarmee klager en zijn zuster hebben benadeeld. Beklaagden ontkennen dit en beklagde 2 wijst er daarbij op dat de makelaar die de panden voor klager taxeerde, ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de verhuurde staat van de panden. De panden waren immers vóór de verkoop, (gedeeltelijk) aan beklagden verhuurd.

De Raad overweegt dat de rol van beklagde 2 die van huurder én koper was en niet die van NVM makelaar. Indien klager zich door de betreffende transacties benadeeld voelt, dient hij hiertoe andere wegen te bewandelen. Niet kan worden vastgesteld dat beklagde sub 2 in de betreffende transacties tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld heeft, nu hij niet heeft gehandeld in zijn hoedanigheid van NVM makelaar. De Raad verklaart de klacht ongegrond.

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

X L., wonende te R., klager,

contra:

Makelaarskantoor L. (beklaagde sub 1), en **Y L. (beklaagde sub 2)**, kantoorhoudende te G., beklagden,

1. De klacht is door klager ingediend per aangetekende brief van 6 november 2015 en doorgezonden aan de Raad op 8 december 2015. Het verweer is vervat in een op 31 december 2015 namens beklagden ingediend verweerschrift. Klager heeft voorts per brief van 27 januari 2015 aanvullende stukken ingediend.
2. Daarnaast is per brief van 11 december 2015 door de advocaat van L. Holding B.V. (hierna te noemen “de holding”), althans haar zelfstandig bevoegd bestuurder, mevrouw H., de moeder van klager en beklagde sub 2 (hierna te noemen: “moeder”) een reactie gestuurd op de brief van klager.
3. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 3 februari 2016. Ter zitting waren aanwezig klager, bijgestaan door, mr. P., advocaat te G. alsmede beklagde sub 2, vergezeld door diens moeder en echtgenote en bijgestaan door mr. R., advocaat te G.

4. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat door beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar is gehandeld door:
- a) klager en zijn zuster te benadelen door de volgende onroerende zaken tegen een te lage prijs te kopen en voordien te huren van de moeder van partijen c.q. de holding van de moeder van partijen;
 - i. het kantoorpand aan de [R. weg], te G;
 - ii. een geschakelde garagebox aan de [E. straat] te G;
 - iii. een bedrijfshal aan de [L. straat] te R.
 - b) het pand aan de R. weg, te G. kort voor de aankoop op kosten van de moeder van partijen te laten verbouwen voor een bedrag van € 75.000,00;
 - c) de moeder van partijen te bewegen onroerende zaken tegen een niet marktconforme prijs te verkopen.
5. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat de klacht niet-ontvankelijk is, althans ongegrond en onbewezen.

Ten aanzien van klachtenonderdeel a

Beklaagden stellen dat hen niets valt te verwijten. De taxatie is verricht door makelaarskantoor B. in opdracht van de Holding. Beklaagde sub 2 was geen contractspartij van makelaarskantoor B.

Voorts merkt beklaagde sub 2 op dat de constatering dat sprake is van een verschil tussen de door makelaarskantoor B. getaxeerde waarde en de door makelaarskantoor K. getaxeerde waarde niet leidt tot een tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van beklaagden of het handelen in strijd met enige bepaling uit de statuten of erecode van de NVM.

Beklaagden betwisten dat de genoemde onroerende zaken zijn gekocht voor een waarde die lager ligt dan een marktconforme waarde.

Volgens beklaagde sub 2 heeft hij zijn moeder noch klager benadeeld.

Beklaagden stellen dat de uitgangspunten / de opdracht aan de ingeschakelde taxateurs verschillen en dit ook voor het grootste deel het verschil verklaart tussen de taxatiewaardes. Makelaarskantoor B. heeft het pand aan de R. weg en aan de L. straat (op basis van de bestaande huurcontracten) getaxeerd in verhuurde staat. Makelaarskantoor K. heeft de panden getaxeerd als waren zij leeg en vrij van huur en een marktconforme huurprijs aan de taxatie ten grondslag gelegd. Ten tijde van de verkoop was een deel van het pand aan de R. weg verhuurd aan beklagde sub 1 en ook het pand aan de L-weg was verhuurd aan beklagden. Volgens beklagden is het formeel dan ook juist dat bij de waardering van de panden rekening werd gehouden met de verhuurde staat. De huurder was immers een andere entiteit en/of persoon dan de eigenaar. Dat in casu sprake was van familiebanden doet daaraan volgens beklagden niet af.

Beklaagden stellen voorts dat de transacties ten hoogste de nalatenschap van de overleden echtgenoot van moeder betreffen. De nalatenschap van de overleden echtgenoot van moeder is in 2006 afgerond. Volgens beklagden is moeder ter zake deskundige geadviseerd door haar accountant en de makelaar, de heer B. Beklaagden stellen dat mocht al komen vast te staan dat minder voor de onroerende zaken zou zijn betaald dan de marktconforme waarde, dit nog niet betekent dat sprake is van benadeling. Er zou dan hoogstens kunnen worden vastgesteld dat moeder een transactie heeft verricht die nadelig heeft uitgepakt voor de holding. Klager zou in dat geval moeder moeten aanspreken op haar handelen.

Volgens beklagden dient er meer waarde aan het taxatierapport van makelaarskantoor B. te worden gehecht dan het taxatierapport van makelaarskantoor K., gelet op de vestigingsplaats en het aangenomen verschil in expertise.

Beklaagden betwisten dat voor de panden een te lage huur is betaald. Klager lijkt eraan voorbij te gaan dat beklagde sub 1 alleen huurder is van de begane grond en dat deze huur marktconform is. De hoogte van de huur van het pand waarin beklagde sub 1 is gevestigd, is volgens beklagden het resultaat van onderhandeling tussen de holding en beklagden. Daarnaast merken beklagden op dat klager niet heeft gesteld en geen stukken heeft overgelegd waaruit blijkt dat de huur te laag was en volgens welke maatstaven daarvan sprake zou zijn.

Ten aanzien van klachtenonderdeel b

Beklaagden stellen dat de verbouwing heeft plaatsgevonden op initiatief van moeder teneinde de inkomsten uit verhuur te vergroten. In het vierde kwartaal is een aanvang genomen met de werkzaamheden en per 1 mei 2015 is twee derde van de verdieping verhuurd voor een bedrag van € 1.150 per maand.

Beklaagden verwijzen voorts naar de brief van de accountant van moeder.

Ten aanzien van klachtenonderdeel c

Beklaagden betwisten dat sprake is van misbruik van omstandigheden. Dit volgt volgens beklagden uit de brief van de accountant van moeder van 24 augustus 2015, de taxaties van makelaarskantoor B en het transport van de onroerende zaken bij de notaris.

6. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
- a) Klager en beklagde sub 2 zijn broers van elkaar. Beklaagde sub 2 is bestuurder van beklagde sub 1.
 - b) Mevrouw L. is de moeder van partijen. Zij is zelfstandig bevoegd bestuurder van L. Holding B.V. (de holding van haar overleden man c.q. de vader van partijen).
 - c) De Holding was eigenaar van een tweetal onroerende zaken, betreffende:
 - het kantoorpand aan de [R. weg], te G;
 - een geschakelde garagebox aan de [E. straat] te G
 - d) In privé eigendom van moeder behoorde een bedrijfshal op het adres van [L-straat] te G.
 - e) In het kantoorpand aan de [R. weg], te G. is beklagde sub 1 gevestigd. Beklaagde sub 1 huurde dit kantoorpand van de Holding.
 - f) Vlak voor de overdracht is het kantoorpand aan de [R-weg] te G. op kosten van de Holding verbouwd voor een bedrag van € 75.000,00.

- g) De bedrijfshal aan de [L-straat] werd ook verhuurd aan de beklaagde sub 1.
- h) Op verzoek van de Holding heeft makelaarskantoor B. de hierna omschreven onroerende zaken getaxeerd.

Uit het taxatierapport betreffende de geschakelde garagebox aan de [E. straat] te G volgt:

Waardepeildatum: 28 januari 2015

Staat: leeg en ontruimd

(...)

Marktwaaarde leeg en ontruimd:

€ 23.000,-

Uit het taxatierapport betreffende de bedrijfshal aan de [L. straat] te R. volgt:

Waardepeildatum: 28 januari 2015

Staat: in verhuurde staat

(...)

De begane grond is thans verhuurd aan [beklaagde sub 1].

De huurovereenkomst beschikt over de volgende kerngegevens:

Huurder: [beklaagde sub 1]

Ingangsdatum: 1 januari 2015

Expiratiedatum: 31 december 2019

Optieperiode: 5 jaar

Thans geldende huur € 15.000,- per jaar. BTW van toepassing.

De dakbedekking dient te worden vervangen. Conform opgave [naam Timmer en aannemingsbedrijf] bedragen deze kosten circa € 6.500,- exclusief BTW

(...)

Marktwaaarde in verhuurde staat:

€ 285.000,-

Uit het taxatierapport van het kantoorpand aan de [R. weg], te G volgt:

Waardepeildatum: 28 januari 2015

Staat: in verhuurde staat

(...)

De begane grond is thans verhuurd aan [beklaagde sub 1].

De huurovereenkomst beschikt over de volgende kerngegevens:

Huurder: [beklaagde sub 1]

Ingangsdatum: 1 januari 2015

Expiratiedatum: 31 december 2019

Optieperiode: 5 jaar

Thans geldende huur € 15.000,- per jaar. BTW van toepassing.

De dakbedekking dient te worden vervangen. Conform opgave [naam aannemingsbedrijf] bedragen deze kosten circa € 6.500,- exclusief BTW

(...)

Marktwaarde in verhuurde staat:

€ 285.000,-

i) Voornoemde onroerende zaken zijn verkocht en geleverd aan beklaagden en de echtgenote van beklaagde sub 2 voor een bedrag van onderscheidenlijk:

- € 285.000,00 voor het kantoorpand aan de [R. weg], te G op 31 juli 2015;
- € 23.000,00 voor de geschakelde garagebox aan de [E. straat] te G op 3 augustus 2015;
- € 65.000,00 voor de bedrijfshal aan de [L. straat] te R op 3 augustus 2015.

Met dien verstande dat het kantoorpand aan de [R. weg] is geleverd deels aan beklaagde sub 1 (onderneming gelieerd aan beklaagde sub 2) en deels aan beklaagde sub 2 en zijn echtgenote in persoon. De koopsom voor de onderneming bedroeg € 155.000,00 en voor F. B.V. € 130.000,00.

j) Op 24 augustus 2015 heeft de accountant van moeder een brief gestuurd naar klager en de zuster van partijen. Voor zover relevant heeft de accountant geschreven:

“Jullie moeder heeft mij verzocht om het een en ander duidelijk te maken over de verkoop van de bedrijfspanden en de loods aan [beklaagde].

(...)

In de loop van 2014 en begin 2015 bleek dat het pand verhuren voor een goede prijs erg lastig was. Wij hebben toen gesproken over een ander alternatief om meer liquiditeit te krijgen in de vennootschap en dat was het verkopen van de bedrijfspanden. Jullie moeder had de voorkeur om al het onroerend goed, met uitzondering van de privé woning, van de hand te doen. Zij zou dan verlost zijn van de zorgen omtrent het verhuren en het onderhouden en de eventuele verdere waardedaling van de panden.

De verkoop van de bedrijfspanden is besproken met [beklaagden] als huurder. Hij gaf aan dat hij interesse had om te kopen. Om niet een heel traject in te gaan met het zoeken van een potentiële koper, wat waarschijnlijk lang zou kunnen duren en allerlei kosten met zich mee zou brengen is besloten om [beklaagden] als huurder de koop te gunnen. Voorwaarde van jullie moeder was dat deze koop zou geschieden tegen marktconforme voorwaarden om bevoordeling van [beklaagde sub 2] en benadeling van jullie te voorkomen. In deze overweging speelt ook mee dat jullie vader bij leven heeft aangegeven bij jullie moeder dat bij eventuele verkoop van de bedrijfspanden [beklaagde sub 2] de eerste rechten heeft.

Een objectieve makelaar, niet uit het relatienetwerk van [beklaagde sub 2] heeft de panden getaxeerd op verkoopwaarde. Tegen deze waarden zijn de bedrijfspanden overgedragen aan [beklaagde sub 2].

(...)

Uw moeder heeft mij aangewezen als executeur-testamentair. (...) omdat zij bij de verdeling van de erfenis bevoordeling of benadeling van een van de kinderen wil voorkomen.”

k) Klager heeft de onroerende zaken laten taxeren door een NVM-makelaar, de heer K.

Uit het verkorte taxatierapport betreffende de geschakelde garagebox aan de [E. straat] te G volgt:

Datum opname en inspectie: 15 september 2015 op locatie geweest, intern het getaxeerde niet kunnen betreden.

(...)

Het object is per opnamedatum getaxeerd op: onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik: € 27.000,-(...)

Uit het taxatierapport betreffende de bedrijfshal aan de [L. straat] te R. volgt:

Datum opname en inspectie 15 september 2015

Waardepeildatum: 15 september 2015

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op Marktwaaarde: € 150.000,- (...)

Uit het taxatierapport van het kantoorpand aan de [R. weg], te G volgt:

Datum opname en inspectie 15 september 2015

Waardepeildatum 15 september 2015

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op marktwaaarde: € 355.000,-

7. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. De betreffende transacties hebben plaatsgevonden tussen (de holding van) de moeder van beklagde sub 2 en beklagde sub 1. Los van de vraag of beklagde sub 2 een rol heeft gespeeld in de taxaties, uit deze taxaties volgt duidelijk dat rekening is gehouden met de feitelijke huurwaarde. Het stond de (holding van de) moeder van partijen vrij met deze wijze van waardering in te stemmen. De rol van beklagde sub 2 was die van huurder én koper en niet die van NVM makelaar. De Raad hanteert dezelfde opvatting ten aanzien van de voorafgaande verbouwing. Indien klager zich door de betreffende transacties benadeeld voelt, dient hij

hiertoe andere wegen te bewandelen. Niet kan worden vastgesteld dat beklagde sub 2 in de betreffende transacties tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, nu hij niet heeft gehandeld in zijn hoedanigheid van NVM makelaar.

8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond

Aldus gedaan te Rotterdam op 3 februari 2016 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
J. Verdoold RMT, lid en Mr. M. Boender-Radder, secretaris.