

## **Eigen belang/handel. Waarneming.**

*Klagers hebben een garagebox gekocht die door het makelaarskantoor van beklaagde te koop werd aangeboden. Klagers hebben m.b.t. de aankoop contact gehad met de zoon van beklaagde die zijn vader, i.v.m. langdurige ziekte, op het kantoor verving. Klagers verwijten beklaagde dat zijn zoon direct belang bij de verkoop had, doordat hij kort daarvoor de garage zelf gekocht had en mede-eigenaar van de garagebox bleek te zijn.*

*De Raad overweegt dat voor de zoon van beklaagde als waarnemer, dus medewerker van beklaagde de Erecode van toepassing was. Nu vaststaat dat de zoon mede-eigenaar van de garagebox was en hij desalniettemin de garage via bemiddeling van beklaagdes makelaarskantoor heeft verkocht, heeft hij in strijd met de Erecode gehandeld. Dat het oorspronkelijk zijn bedoeling was om de garage als beleggingsobject te kopen, is niet komen vast te staan maar zelfs als dit wel zo was, dan had de zoon niet mogen nalaten om daarover van meet af aan tegenover potentiële kopers duidelijkheid te verschaffen. Een verkopend makelaar moet vanaf het allereerste begin naar buiten toe duidelijkheid verschaffen over zijn betrokkenheid bij het te verkopen object en dat heeft beklaagde, in casu zijn zoon, nagelaten. Dat beklaagde zelf wegens ernstige gezondheidsklachten langdurig uit de running was, doet hier niet aan af. Ook in geval van afwezigheid is het de verantwoordelijkheid van een lid dat zijn waarnemers de regels en dus ook de Erecode in acht nemen.*

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer J. en mevrouw L., beiden wonende aan [adres], klagers,

Tegen:

De heer A X, aangesloten NVM-makelaar, en handelend onder de naam “[makelaarskantoor X]” aan [adres], beklaagde.

### **1. Verloop van de procedure**

- 1.1. Bij rechtstreeks aan beklaagde, de heer A X van “[makelaarskantoor X]”, gezonden brief van 16 augustus 2015 hebben klagers zich beklaagd over de handelwijze van de heer B X (hierna verder: “B X”), de zoon van beklaagde, bij de verkoop van garages ([nr ...] en [nr ...] aan de [adres]).

- 1.2. In reactie op die brief heeft beklaagde per e-mail van 11 september 2015 aan klagers bericht *“Wij hebben deze zaak voorgelegd aan de jurist, deze vindt dat wij niet verkeerd hebben gehandeld in deze zaak.”*
- 1.3. Daarop hebben klagers onder verwijzing naar hun voornoemde brief van 16 augustus 2015 middels een op 1 oktober per e-mail aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden brief van 30 september 2015 formeel een klacht ingediend tegen beklaagde. Die klacht hebben zij bij brief met bijgevoegd klachtformulier van 18 november 2015 bevestigd/doorgezet, waarna de NVM Consumentenvoorlichting de klacht bij brief van 3 december 2015 aan de Raad heeft doorgeleid.
- 1.4. Na verzoek om uitstel wegens gezondheidsredenen heeft beklaagde op 8 februari 2016 een verweerschrift ingediend. Ter ondersteuning van zijn verweer heeft beklaagde een USB-stick met een geluidsopname van een door B X met mevrouw B. van de NVM Juridische Dienst gevoerd telefoongesprek gevoegd.
- 1.5. Op 31 maart 2016 hebben klagers ten kantore van de secretaris van de Raad nog een aantal (bewijs)stukken overgelegd, waaronder een transcriptie van het op de eerdergenoemde USB-stick opgenomen telefoongesprek.  
Die transcriptie – zo heeft de Raad geconstateerd – bevat een getrouwe weergave van het op de USB-stick opgenomen telefoongesprek.
- 1.6. Bij brief van 8 april 2016 heeft beklaagde aanvullend verweer gevoerd. Hoewel die brief niet binnen de voor het indienen van nadere stukken gestelde termijn werd ontvangen hebben klagers ter zitting desgevraagd aangegeven er geen bezwaar tegen te hebben dat die brief bij de beoordeling van de zaak wordt betrokken en aan de gedingstukken wordt toegevoegd.

- 1.7. Ter zitting van 12 april 2016 heeft de Raad gehoord:
- de heer J. en mevrouw L., klagers
  - de heer A X, beklaagde.
- 1.8. Ter zitting heeft ieder van partijen haar standpunt nader toegelicht en gereageerd op vragen van de Raad.
- 1.9. Ná de zitting van 12 april heeft beklaagde tenslotte nogmaals zijn standpunt uiteengezet in een per e-mail van 19 april 2016 aan de secretaris van de Raad toegezonden brief d.d. 19 april. De Raad heeft die brief echter, omdat die eerst ná de zitting en geheel ongevraagd werd ingediend, buiten beschouwing gelaten.

## **2. De feiten**

- 2.1. 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 navolgende vast.
- 2.2. Blijkens de stukken zijn de heer B X en de heer D. bij op 10 juni 2015 ten overstaan van mr. L., notaris te B. verleden akte, gezamenlijk eigenaar geworden van onder meer een garagebox met ondergrond en verdere aanhorigheden, gelegen [adres, kadastrale gegevens].
- 2.3. Blijkens de stukken stond de genoemde garagebox te koop bij [makelaarskantoor X] en hebben klagers met B X contact gehad over aankoop.
- 2.4. Daarop is door B X bij e-mail van 21 juli 2015 aan klagers een door [makelaarskantoor X] opgestelde (NVM-) koopovereenkomst betreffende de garagebox toegezonden, welke koopovereenkomst blijkens de

overgelegde stukken op 23 juli door de heren D. en B X en vervolgens op 26/27 juli door klagers is ondertekend.

### **3. De klacht**

3.1. In hun brief van 16 augustus 2015 aan de heer A X van “[makelaarskantoor X]”, beklagen klagers zich, kort en zakelijk gezegd, over de handelwijze van zijn medewerker/zoon B X – en daarmee tevens over (de handelwijze van) beklagde – bij de verkoop van de voormelde garage. Naar klagers later was gebleken, was B X namelijk (mede)eigenaar van garage [nr ...] en had hij die volgens hen doelbewust en met “voorkennis” gekocht om zo snel mogelijk en met zoveel mogelijk winst door te verkopen. Aldus had B X een direct belang bij de verkoop van de betreffende garagebox, zodat hij heeft gehandeld in strijd met de Erecode NVM, waaronder Regel 6.

3.2. Die klacht herhalen klagers zowel in hun eerdergenoemde brieven van 30 september en 18 november 2015, als in hun op de zitting van 12 april 2016 gegeven mondelinge toelichting op hun klacht.

### **4. Het verweer**

4.1. Als verweer voert beklagde in zijn brief van 8 februari 2016 aan dat zijn zoon B X inderdaad mede-eigenaar was van de garagebox [nr ...], maar dat die was gekocht voor beleggingsdoeleinden en dat klagers daarvan op de hoogte waren.

- 4.2. In aanvulling daarop voert beklagde in zijn brief van 8 april 2016 nog aan: *“Aan de hand van deze zaken is het duidelijk dat zij (klager;RvT) heeft gekocht van 2 particulieren die zonder tussenkomst van een makelaar hebben verkocht”* en voorts: *“Ook de aannname dat mijn zoon medewerker is van mijn kantoor klopt niet, mijn zoon staat niet op de loonlijst (...)”*.
- 4.3. Dat verweer heeft beklagde vervolgens in zijn mondelinge toelichting op de zitting van 12 april 2016 herhaald, waarbij hij heeft benadrukt dat zijn zoon níet in dienst was/is bij [makelaarskantoor X], maar in verband met de ernstige gezondheidsklachten van beklagde het makelaarskantoor slechts tijdelijk heeft waargenomen.

## 5. De beoordeling

5.1. Beklaagde voert als meest verstrekkend verweer aan dat er in feite sprake was van “particuliere verkoop” en dat zijn zoon B X geen medewerker was/is van zijn kantoor en dus niet namens hem handelde. Naar het oordeel van de Raad faalt dit verweer om de volgende redenen:

- uit overgelegde foto’s blijkt onmiskenbaar dat de garagebox [nr ...] voorzien was van een “te-koop-bord” van (en dus ook te koop werd aangeboden door) “[makelaarskantoor X]”;
- Volgens de door beklagde zelf aangeleverde USB-stick met de opname van het telefoongesprek dat B X voerde met mevrouw B. van de NVM Juridische Dienst, afficheert B X zich aan het begin van dat telefoongesprek als “B X, [makelaarskantoor X] uit B.” en zegt hij verderop in dat telefoongesprek onder meer “...ja, ik ben geen NVM-lid persoonlijk trouwens, ik ben gewoon medewerker....”, en voorts “Ik ben geen eigenaar van dit makelaarskantoor, dat niet, maar wel medewerker”. En tenslotte ook “Wij mogen niet winst gaan maken op dit soort dingen”;
- Blijkens de overgelegde stukken was B X bereik-/benaderbaar op het telefoonnummer [.....] van “[makelaarskantoor X]”;
- B X stuurde klagers de op NVM papier gestelde concept-koopovereenkomst en overige stukken op 21 juli 2015 per email vanaf het e-mailadres [.....] , terwijl die door hem gezonden e-mail ook werd ondertekend met: “Met vriendelijke groet, [makelaarskantoor X]”;

- Beklaagde zelf geeft zowel in zijn brieven van 8 februari en 8 april 2016, als in zijn mondelinge toelichting ter zitting aan dat B X het makelaarskantoor tijdens de langdurige ziekte van zijn vader, de heer A X , heeft waargenomen;

- 5.2. Aldus kan naar het oordeel van de Raad niet anders worden geconcludeerd dan dat B X destijds als medewerker aan het kantoor verbonden was, althans te dezer zake namens beklagde handelde. De omstandigheid dat B X , zoals beklagde stelt, niet in loondienst was, doet daar niet aan af, aangezien een loondienstverband op zichzelf geen voorwaarde is voor dergelijke vertegenwoordiging.
- 5.3. Uit het vorenstaande volgt, dat ook het verweer van beklagde dat slechts sprake was van “particuliere verkoop” en dat “[makelaarskantoor X]” als zodanig niet bij de onderhavige transactie betrokken was, eveneens faalt.
- 5.4. Uit het vorenstaande volgt bovendien dat voor B X als waarnemer, dus medewerker van beklagde, de Erecode NVM evenzeer van toepassing was en dat het hem derhalve betaamde daarnaar te handelen. Nu vaststaat dat B X mede-eigenaar van de garage aan de [adres] was en desalniettemin deze garage via bemiddeling van beklagdes makelaarskantoor heeft verkocht, heeft hij evenwel in strijd daarmee gehandeld.
- 5.5. De door beklagde als verweer aangevoerde omstandigheid dat B X de garagebox [nr ..] mocht verkopen omdat hij deze voor beleggingsdoeleinden had gekocht, faalt eveneens. Beklagde heeft de Raad er geenszins van kunnen overtuigen, dat het oorspronkelijk de bedoeling van zoon B was om de garagebox als beleggingsobject

aan te kopen. Niet alleen heeft beklagde zelf aangegeven, dat de garagebox gelet op het mogelijke rendement geen beleggingsdoel (meer) kon hebben, maar daarenboven is uit de stukken gebleken, dat B X en genoemde D. eerder ook al eens een aan de [straatnaam] gelegen garagebox hadden aangekocht en korte tijd later weer doorverkocht. Maar zelfs indien B X de garagebox wel als een beleggingsobject in eigendom zou hebben aangekocht, had hij niet mogen nalaten daarover tegenover potentiële kopers van meet af aan duidelijkheid te verschaffen en daarvan is aan de Raad niets gebleken.

- 5.6. Beklagde heeft in dit verband nog aangevoerd, dat B X klagers vooraf op de hoogte heeft gesteld van het feit dat hij mede-eigenaar was. Vermoedelijk bedoelt beklagde, dat B X dit heeft gedaan nadat de garagebox aan klagers was verkocht, maar voordat de overdrachtsakte werd getekend. Aan de Raad is immers uit niets gebleken, dat klagers al eerder van de eigendom van B X op de hoogte waren.

En het zij herhaald: een verkopend makelaar moet vanaf het allereerst begin naar buiten toe duidelijkheid verschaffen over zijn eventuele betrokkenheid bij het te verkopen object. En dat heeft beklagde, in casu beklagdes zoon, nagelaten.

- 5.7. De door beklagde als verweer aangevoerde omstandigheid dat hij wegens ernstige gezondheidsklachten langdurig uit de running was doet aan al het vorenstaande niets af. Ook ingeval van afwezigheid is het de verantwoordelijkheid van een lid, dat zijn waarnemers de regels en dus ook de Erecode in acht nemen.



5.8. Op grond van het vorenstaande komt de Raad tot de slotsom dat bij de verkoop van de garagebox aan de [adres] niet is gehandeld in overeenstemming met de Erecode NVM, in het bijzonder de Regels 1 juncto 6 juncto 10. De klacht is mitsdien gegrond. Gelet op de aard van de verkoop en de bovengenoemde omstandigheden, volstaat de Raad in casu met een berisping.

## **6. Beslissing**

6.1. De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- verklaart de klacht gegrond.
- legt de makelaar de straf op van berisping.

6.2. Bepaalt voorts dat beklagde ter zake van de behandeling van de zaak een bijdrage van € 3.304,96 exclusief eventuele BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na verzending van deze uitspraak moet worden voldaan aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris en ondertekend op 3 juni 2016.