



Eigen belang/handel. Makelaar koopt zelf. Risicodragende projectontwikkeling.

Nadat klager, een projectontwikkelaar, een object had aangekocht, heeft de verkoper de koopovereenkomst alsnog ontbonden. Vervolgens is het object aangekocht door beklagde. Klager verwijt beklagde dat hij zijn aankoop heeft gefrustreerd door het object zelf te verwerven. Daarnaast wordt beklagde verweten dat hij zich schuldig heeft gemaakt aan verboden handel en was er volgens klager sprake van risicodragende projectontwikkeling.

De Raad stelt vast dat beklagde onbestreden heeft aangevoerd dat hij door de verkoper is benaderd om het object te verwerven. Volgens beklagde is daarbij door de verkoper aangegeven dat hij vrij was het object aan beklagde aan te bieden doordat een eerdere koopovereenkomst was ontbonden. Van de redenen om tot die ontbinding over te gaan, of de verdere gang van zaken met betrekking tot die koopovereenkomst stelt beklagde niet te hebben geweten. Klager heeft tegen deze stellingen van beklagde geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht die de Raad aanleiding geven om te twijfelen aan dit verweer van beklagde. Beklagde heeft voorts onbestreden aangevoerd dat het object is verworven door de stichting van zijn familie waarin beleggingen in onroerend goed worden ondergebracht. Dat beklagde het verbod op handel heeft overtreden of dat er sprake was van risicodragende projectontwikkeling is niet komen vast te staan. De klacht wordt dan ook ongegrond verklaard.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad heeft kennis genomen van een via de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging doorgezonden klacht d.d. 10 juni 2016 van de heer B., hierna te noemen “klager”, werkzaam als bestuurder bij X B.V., gevestigd te H. De klacht is gericht tegen de heer P., makelaar-aangeslotene bij de Vereniging, hierna te noemen “beklagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming Y te A., lid van de Vereniging.

Bij brief per e-mail van 5 september 2016 is door beklagde op de klacht geantwoord. Bij brief per e-mail van 6 september 2016 heeft klager gerepliceerd. Vervolgens heeft beklagde bij brief per e-mail van 12 september 2016 gedupliceerd.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 25 januari 2017. Klager is in persoon verschenen, vergezeld door de heer C., eveneens werkzaam bij X. Beklagde is eveneens in persoon verschenen.

DE FEITEN

Medio 2015 is via een bemiddelaar, lid noch makelaar-aangeslotene bij de Vereniging, het onroerend goed aan de [adres] te koop aangeboden op de markt van onroerend goed, hierna te noemen “het object”.



Klager, ontwikkelaar in onroerend goed, heeft voor dit object interesse getoond. Naar aanleiding hiervan is een koopovereenkomst tot stand gekomen. Klager heeft diverse ontwikkelingsactiviteiten ontplooid en aanzienlijke investeringen gedaan met betrekking tot het object. De verkoper heeft de koopovereenkomst op enig moment in 2016 ontbonden.

Op 1 juni 2016 is de stichting Z eigenaar geworden van het object. Beklaagde is bestuurder van deze stichting.

DE KLACHT

Als klacht heeft klager naar voren gebracht:

1. Beklaagde heeft de transactie tot verwerving van het object door klager gefrustreerd door dit object zelf te verwerven en daarmee in strijd gehandeld met het bepaalde in Regel 1 van de Erecode.
2. Beklaagde heeft zich schuldig gemaakt aan verboden handel en risicodragende projectontwikkeling als bedoeld in Regel 6 van de Erecode.

Hiermee heeft beklagde gehandeld in strijd met de verplichtingen van de makelaar op grond van de Erecode en derhalve klachtwaardig gehandeld, zo meent klager.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE HOEDANIGHEID VAN BEKLAAGDE

De klacht is ingediend tegen beklagde in persoon. Op grond van het bepaalde van artikel 15 lid 4 van het Reglement Tuchtrechtspraak wordt beklagde als zodanig aangemerkt.

DE ONTVANKELIJKHEID

Beklaagde heeft aangevoerd dat hij van de makelaar van de verkoper heeft vernomen dat klager geen partij was bij ontbonden koopovereenkomst, maar een derde. Het is dus die derde die een klacht tegen beklagde had moeten indienen, en niet klager, zo heeft beklagde aangevoerd. Voor zover beklagde hiermee de niet-ontvankelijkheid van klager in zijn klacht heeft bepleit, overweegt de Raad in de eerste plaats dat in artikel 19 van het Reglement Tuchtrechtspraak is bepaald dat een ieder die van mening is dat een lid van de Vereniging of een makelaar-aangeslotene in strijd met een binnen de Vereniging geldend voorschrift heeft gehandeld, gerechtigd is een klacht in te dienen. Klager heeft onbestreden



naar voren gebracht zakelijk betrokken te zijn geweest bij een transactie inzake een object dat uiteindelijk indirect door beklagde is verworven. Hiermee wordt voldaan aan het belang dat voor de ontvankelijkheid van een klacht op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak is vereist..

Klager is derhalve in zijn klacht **ontvankelijk**.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klager wilde het object slopen en daarna ontwikkelen tot nieuwbouw. Reeds op 15 november 2015 kwam een akkoord met de verkoper tot stand waarna de opdracht aan de notaris werd gegeven tot het opstellen van een koopakte. In verband met de voorwaarde dat uiterlijk 29 februari 2016 een omgevingsvergunning moest zijn aangevraagd, is klager daarmee direct aan de slag gegaan. De te ondertekenen koopakte liet evenwel langer op zich wachten dan mocht worden verwacht. Hieraan voorafgaand was reeds een vergunningsaanvraag bij de gemeente H. ingediend die op 3 februari 2016 in de Welstandscommissie werd besproken naar aanleiding waarvan de verkoper afzag van ondertekening van de koopakte. Ondanks het feit dat de Welstandscommissie op 20 april 2016 groen licht gaf voor de aangepaste plannen in het kader van de aanvraag, is de advocaat van de verkoper tot ontbinding van de koopovereenkomst overgegaan. Klager meent dat beklagde zich onoorbaar heeft opgesteld door “in te breken” in de transactie van klager. Klager was nog in onderhandeling toen beklagde reeds zaken deed met de verkoper en beklagde moet daarvan weet hebben gehad, zo heeft klager gesteld. Immers, de koop van het object door de stichting van beklagde werd reeds op 3 mei 2015 bij het Kadaster ingeschreven waarna zeer snel, te weten op 1 juni 2016, het transport plaatsvond. Hierbij dient bedacht te worden, zo heeft klager toegelicht, dat hij met de verkoper was overeengekomen dat afname tot eind 2016 mogelijk was. Beklagde moet zich van de voorafgaande onderhandelingen en koopovereenkomst van klager bewust zijn geweest, zo meent klager.

Beklagde heeft als verweer naar voren gebracht dat de koop van het object een privé-transactie van de familie P. is geweest, handelend in het kader van de stichting Z. Het betreft hier een belegging en derhalve niet een transactie die voor beklagde tuchtrechtelijk is verboden. Reeds om deze reden moet de klacht worden afgewezen, zo meent beklagde. Verder heeft beklagde naar voren gebracht dat hij bij het verkoopproces tussen de verkoper en klager niet betrokken is geweest en dat hij daarvan evenmin weet had. Het enige dat beklagde heeft gedaan, is het object kopen toen de verkoper het pand aan beklagde te koop aanbood. Dit kon de verkoper ook doen, omdat de overeenkomst met klager was ontbonden, zo liet de verkoper aan beklagde weten. De verkoper was bekend met de interesse van beklagde voor het object, daar beklagde dat de makelaar van de verkoper in een eerder stadium had laten weten. Het object grenst namelijk aan het



naastgelegen object dat eveneens een beleggingsobject van de familiestichting van beklagde is.

De Raad overweegt als volgt.

Beklaagde heeft onbestreden aangevoerd dat hij door de verkoper is benaderd om het object te verwerven. Daarbij is door de verkoper aan beklagde gemeld dat hij vrij was het object aan beklagde aan te bieden doordat een eerdere koopovereenkomst was ontbonden, aldus beklagde. Van de redenen om tot die ontbinding over te gaan, of de verdere gang van zaken met betrekking tot die koopovereenkomst, heeft beklagde niet geweten, aldus beklagde. Klager heeft tegen deze stellingen van beklagde geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht die de Raad aanleiding geven om te twijfelen aan het verweer van beklagde. Reeds hierom kan de Raad niet concluderen dat beklagde een tuchtrechtelijk verwijt moet worden gemaakt.

De klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klager heeft aangevoerd dat beklagde Regel 6 van de Erecode heeft overtreden die de makelaar verbiedt direct of indirect in onroerend goed te handelen. Daarnaast wordt in Regel 6 de makelaar geboden zich te onthouden van risicodragende projectontwikkeling, waaraan beklagde zich eveneens heeft schuldig gemaakt, zo heeft klager ter zitting aangevuld.

De Raad overweegt dat in het verbod op handel expliciet een uitzondering wordt gemaakt voor een belegging of huisvesting van de makelaar. Beklaagde heeft onbestreden aangevoerd dat het object is verworven door de stichting van zijn familie waarin beleggingen in onroerend goed worden ondergebracht. De Raad kan ook hier niet concluderen dat beklagde een tuchtrechtelijk verwijt moet worden gemaakt, zowel niet wat betreft het verbod op handel als risicodragende projectontwikkeling.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Mw Mr W. Aardenburg, Mr W. van Otterloo, G.W.J.M. van den Putten, J.B. Boerman, en Mr. R. Vos, op 25 januari 2017, ondertekend op 10 februari 2017.

