



### **Optie en bod. Onderhandelen met meerdere gegadigden. Onafhankelijkheid.**

#### **Belangenverstrengeling.**

*Klagers waren met het makelaarskantoor van de verkoper in onderhandeling over de aankoop van twee percelen grond. Tijdens die onderhandelingen is het makelaarskantoor (beklaagde) met een tweede gegadigde in onderhandeling getreden. De percelen zijn vervolgens aan deze tweede gegadigde verkocht. Klagers verwijten beklagde dat zij niet over het bod van de tweede gegadigde zijn geïnformeerd en geen gelegenheid hebben gekregen een nieuw bod te doen.*

*De Raad stelt vast dat klagers door beklagde hadden moeten worden geïnformeerd over het bod van de nieuwe gegadigde. Beklaagde heeft dat bewust nagelaten en de klacht is dan ook gegrond. De Raad stelt voorts vast de koper de broer van de bestuurder van beklagde is. De koper is zelf kandidaat-makelaar en zijn kantoor (ook lid van de Vereniging) en het kantoor van beklagde dragen vrijwel dezelfde naam en zijn ook op hetzelfde adres gevestigd. Tussen de beide ondernemingen is sprake van een verregaande samenwerking. Het lijdt geen twijfel dat op grond hiervan door beklagde de schijn van belangenverstrengeling is gewekt. De Raad legt daarom naast de maatregel van berisping, beklagde ook een boete op van € 5.000,--.*

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. 21 juli 2016 van de heer B., wonende te S., en de heer K., wonende te M., hierna te noemen “klagers”. De klacht is gericht tegen de makelaardij-onderneming XA te N., hierna te noemen “beklaagde”.

Bij brief per e-mail van 27 september 2016 is door beklagde op de klacht geantwoord. Bij brief per e-mail van 10 oktober 2016 is door klagers gerepliceerd. Vervolgens heeft beklagde afgezien van dupliek.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 25 januari 2017. Klagers zijn in persoon verschenen. Namens beklagde is verschenen mevrouw Y-X en de heer W.

### **DE FEITEN**

Begin maart 2016 is door beklagde als verkopend makelaar een tweetal kadastrale percelen grond te koop aangeboden waarbij een vraagprijs van € 9,- per vierkante meter werd gehanteerd.



Op 26 april 2016 hebben klagers een voorstel onder voorbehoud tegen € 7,- per vierkante meter gedaan. Hierop is door beklagde aan klagers op 10 mei 2016 het tegenvoorstel van € 8,- per vierkante meter gedaan zonder enig voorbehoud.

Op 13 mei 2016 hebben klagers een voorstel van € 8,- per vierkante meter gedaan in combinatie met een zogeheten optieovereenkomst van drie maanden.

Op 20 mei 2016 heeft beklagde het onvoorwaardelijke tegenvoorstel aan klagers gedaan van € 8,- per vierkante meter of, als alternatief voorstel, van € 9,- per vierkante meter maar dan met een optieovereenkomst van drie maanden.

Op 23 mei 2016 heeft beklagde klagers laten weten dat het voorstel van 20 mei 2016 was ingetrokken.

Op 3 juni 2016 is de eigendom van de percelen overgeschreven op naam van de heer X, geregistreerd bij de Vereniging als kandidaat-makelaar van de makelaardij-onderneming XB, eveneens lid van de Vereniging. Laatstgenoemde makelaardij is gevestigd op hetzelfde adres als dat van beklagde. Mevrouw Y-X is directeur-grotaandeelhouder van beklagde. De heer X is haar broer.

## **DE KLACHT**

Als klacht hebben klagers naar voren gebracht dat de heer X van makelaarskantoor XB heeft gekocht en geleverd gekregen de twee percelen grond terwijl zij met beklagde over hetzelfde object in onderhandeling waren en aan hen geen mogelijkheid is geboden alsnog een bod te doen. Hiermee is het vertrouwen in de makelaardij geschaad en heeft beklagde klachtwaardig gehandeld, zo menen klagers.

## **HET VERWEER**

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

## **DE HOEDANIGHEID VAN BEKLAAGDE**

Nu de klacht niet specifiek tegen een makelaar-aangeslotene is gericht maar tegen een makelaardij-onderneming tevens lid van de Vereniging, dient op grond van het bepaalde van artikel 15 lid 4 van het Reglement Tuchtrechtspraak deze makelaardij-onderneming als beklagde te worden aangemerkt.



## DE BEOORDELING

Klagers hebben naar voren gebracht dat zij in onderhandeling waren met beklaagde en dat zij op zeker moment zonder verdere opgave van redenen te horen hebben gekregen dat het bod van beklaagde werd ingetrokken. Klagers waren aanvankelijk in de veronderstelling dat de verkoper de aangeboden percelen geheel uit de verkoop had gehaald. In een later stadium bleek het klagers dat beklaagde kennelijk gelijktijdig over de te koop aangeboden percelen met de heer X had onderhandeld. Klagers vermoeden dat die gegadigde met voorkennis het bod van klagers gering of marginaal heeft overboden. Klagers zijn door beklaagde niet gevraagd nogmaals een bod uit te brengen. Dit steekt klagers ook omdat zij vaker zaken hebben gedaan met beklaagde. Klagers menen dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd dat de uiteindelijke koper de grond in privé heeft gekocht, samen met zijn partner, en dat hij zoals iedere andere potentiële koper is behandeld. Hij bood de vraagprijs zonder nadere voorwaarden en was bereid op korte termijn af te nemen. Dit is expliciet besproken met de opdrachtgever van beklaagde die hiermee akkoord is gegaan. Daarbij heeft de opdrachtgever tevens laten weten niet meer in verdere onderhandeling met klagers te willen treden. Afsluitend heeft beklaagde aangevoerd dat klagers, die niet als consument-kopers kunnen worden beschouwd, van meet af aan wisten dat de verkoper niet bereidwillig was om de nadere voorwaarden van klagers te aanvaarden waaronder klagers hun biedingen hadden gedaan. Verder wijst beklaagde op het feit dat klagers niet eerder dan op 7 juni 2016 telefonisch hebben gereageerd, waaruit volgens beklaagde valt af te leiden dat het klagers met name om de koopprijs ging, en niet om de persoon van de koper. Beklaagde wenst te benadrukken dat de koper van de grond buiten de makelaardij-onderneming van beklaagde staat. De twee ondernemingen werken slechts samen om bepaalde kantoor- en marketingkosten te delen maar hebben elk hun eigen klantenportefeuille, personeel en winst- en verliesrekening. Overigens heeft beklaagde reeds in een gesprek op 12 juni 2016 aan klagers de achtergronden van de gang van zaken uitgelegd. Op grond hiervan meent beklaagde dat haar geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

De Raad overweegt in de eerste plaats dat Regel 4 van de Erecode onder meer het volgende bepaalt:

*‘Raakt een NVM-lid in onderhandeling met meer dan één kandidaat voor een bepaald object, dan maakt hij dit aan betrokkenen kenbaar.’*

De Raad stelt vast dat klagers onmiskenbaar in onderhandeling met beklaagde waren getuige haar aanbod aan klagers van 20 mei 2016. Eveneens staat op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting vast dat direct na het uitbrengen van het bod zich de uiteindelijke koper aandiende met een bod dat kennelijk niet door beklaagde aanstonds werd afgewezen en dat zij aan haar opdrachtgever heeft doorgegeven. Vervolgens heeft de



opdrachtgever dat bod aanvaard. Hierdoor raakte beklagde in onderhandeling met meer dan één gegadigde. Het feit dat de nieuwe gegadigde de vraagprijs bood, zoals beklagde heeft gesteld, heft het gebod uit de Erecode niet op. Klagers hadden, gelet op de toelichting op Regel 4, door beklagde moeten worden geïnformeerd over het bod van de nieuwe gegadigde. De Raad is niet gebleken dat beklagde daartoe niet in de gelegenheid is geweest. Integendeel, zo maakt de Raad uit de toelichting van beklagde ter zitting op, beklagde heeft dat bewust nagelaten.

De klacht is derhalve **gegrond**. In beginsel is gelet hierop eveneens een maatregel geboden waartoe de Raad als volgt overweegt.

De Raad is van mening dat in het onderhavige geval niet met een berisping kan worden volstaan, ondanks het feit dat beklagde geen tuchtrechtelijk relevant verleden heeft. Dit komt door de ernst van de gewraakte handelwijze. Uit Regel 1 van de Erecode vloeit onder meer voort dat de makelaar aan een kandidaat-koper een eigen belang dient te melden. Verder vloeit uit Regel 6 van de Erecode voort, getuige de toelichting op deze Regel, dat de makelaar eveneens de schijn dient te voorkomen dat van een verstrengeling van belangen sprake is.

In het onderhavige geval was de koper de broer van de bestuurder van beklagde. Verder is de koper een kandidaat-makelaar tevens aangeslotene van de Vereniging, werkzaam bij een lid van de Vereniging onder een praktisch gelijke naam als die van beklagde, en gevestigd op hetzelfde adres. Tevens is tussen die twee ondernemingen sprake van een verregaande zakelijke samenwerking. Het lijkt voor de Raad geen twijfel dat op grond hiervan door beklagde de schijn van belangenverstrengeling is gewekt.

De Raad ziet aanleiding om – naast de maatregel van berisping – beklagde een boete op te leggen van € 5.000,=, te betalen aan de Vereniging.

## **DE BESLISSING**

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

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

De Raad legt aan beklagde de maatregel op:



van **berisping**, alsmede een **boete van € 5.000,=** (zegge: vijfduizend euro) als te voldoen aan de Vereniging, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen **een bedrag van € 2.500,=** (zegge: vijftwintighonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

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