

11-05

DE RAAD VAN TOEZICHT GRONINGEN VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Ontvankelijkheid klager. Handel in onroerend goed.

De stelling van de makelaar dat de Commissie Lidmaatschapszaken niet ontvankelijk is in haar klacht omdat in de statuten van de NVM niet is geregeld dat zij een klacht kan indienen, gaat niet op. Allereerst is de commissie een orgaan van de NVM dat alle lidmaatschapszaken in de ruimste zin behandelt en die daarbij onder meer gebruik maakt van gegevens uit de interne rechtspraak. Bovendien is in het Reglement Tuchtrechtspraak opgenomen dat een ieder een klacht kan indienen. In onderling verband en samenhang gezien komt de commissie het recht toe om een klacht bij de raad van toezicht in te dienen.

Als de makelaar de ter veiling gedane beleggingsaankoop kort daarop als een miskoop beschouwde, had hij de aankoop in zijn beleggingsvennootschap dienen te nemen en had hij niet tot doorverkoop mogen overgaan. De doorverkoop is een ernstige overtreding van de Erecode.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

(DE COMMISSIE LIDMAATSCHAPSZAKEN VAN) DE NVM,
gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein,
klaagster,

tegen

de heer W.A.J.B. wonende te A,
voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar,
beklaagde

1. Verloop van de procedure
 - 1.1. Bij brief met bijlagen van 26 januari 2001 heeft klagster tegen beklagde een klacht ingediend.
 - 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd middels een verweerschrift d.d. 11 maart 2011 van de hand van mr. P.E. Mazel, advocaat te Groningen.
 - 1.3. De klacht is mondeling behandeld door de Raad op zijn zitting van 14 april 2011, waar namens klagster is verschenen de heer J.F.B. van Hasselt, alsmede de heer C.M.J. Cramer, voorzitter van klagster, en daarnaast beklagde, samen met mr. M. Kremer., advocaat te Groningen, vervangende mr. Mazel.
 - 1.4. Door c.q. namens partijen is een nadere toelichting op de klacht gegeven, waarbij zowel de heer

Van Hasselt als mr. Kremer zich hebben bediend van pleitnotities die aan de Raad zijn overgelegd. Daarbij is door mr. Kremer een e-mailbericht overgelegd van makelaar S aan beklagde van 12 april 2011. Door partijen is op vragen van de Raad geantwoord.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Beklaagde heeft op een vastgoedveiling te Groningen op 16 september 2010 geboden op een woning in B aan de W-straat 3. Deze woning was beklagde op dat moment niet bekend en hij had deze niet van tevoren bezichtigd. Bij de inzet bood beklagde tot een bedrag van € 218.000, maar omdat bij het afmijnen dit bedrag niet werd overboden, diende beklagde de woning af te nemen en blijktens de nota van afrekening gericht aan X Vastgoed B.V. te A, een door beklagde in 1995 opgerichte vennootschap met als doel daarin kleine beleggingen onder te brengen, was de kostenpost voor de aankoop in totaal ruim € 237.400.
- 2.3. Beklaagde heeft vervolgens dezelfde woning (via makelaar S) te koop aangeboden voor een bedrag van € 259.000,-- en binnen enkele weken was deze woning verkocht voor € 255.000,--.
- 2.4. Klaagster is een en ander ter ore gekomen en zij heeft naar de gang van zaken nader onderzoek gedaan. Desgevraagd heeft beklagde een overzicht verschaft van de kosten van de aankoop en de opbrengsten met betrekking tot het betreffende pand, waarbij als uiteindelijk positief resultaat € 12.447,93 door hem werd berekend.
- 2.5. Na intern overleg en weging van de stukken heeft klaagster besloten de onderhavige klacht in te dienen.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt, doordat hij in strijd heeft gehandeld met artikel 6 van de Erecode door in onroerend goed te handelen.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Allereerst meent beklagde dat klaagster niet-ontvankelijk is in haar klacht omdat ingevolge artikel 47 lid 6 van de Statuten (waarin de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de Commissie Lidmaatschapszaken is geregeld) niet is opgenomen dat klaagster bevoegd is tot het indienen van klachten. In onderling verband en samenhang van het Reglement Tuchtrechtspraak en de Statuten zou dit recht slechts aan het Algemeen Bestuur van de Vereniging toevallen.

- 4.3. Inhoudelijk merkt beklaagde op dat het beklaagde niet te doen is geweest om handel te drijven, maar dat eerder sprake is geweest van een “bedrijfsongeval”. Beklaagde had oog op een ander pand dat hij voor belegging wilde aankopen, maar daarvan bleek na bieding dat de prijs voor hem oninteressant was geworden. Beklaagde heeft toen van de aankoop daarvan afgezien.
- 4.4. In een opwelling heeft vervolgens beklaagde geboden op het onderhavige pand dat hij niet kende. Een dag nadat het pand aan beklaagde was gegund, heeft hij het opgenomen en was hij ernstig teleurgesteld in zijn aankoop. Het bleek naast de plaatselijke begraafplaats te liggen en in de nabijheid van [een drukke verkeersweg]. De woning had verder al bijna vier jaren te koop gestaan. Beklaagde heeft toen onmiddellijk besloten de woning van de hand te doen en heeft daartoe contact gezocht met de hem bekende makelaar S te E. In een door beklaagde overgelegd e-mailbericht van S bevestigt deze dat het eerste contact dat hij met beklaagde had over deze woning, was na de executoriale verkoop ervan en dat toen beklaagde hem om aanvullende informatie heeft gevraagd.
- 4.5. Beklaagde betreurt de gang van zaken en zijn onbezonnenheid. Hij ontkent echter tuchtrechtelijk laakbaar te hebben gehandeld.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar B. te A, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. Wat betreft het beroep op de niet-ontvankelijkheid van klaagster, is de Raad van oordeel dat dit beroep geen doel treft. Allereerst is de Commissie Lidmaatschapszaken een orgaan van de Vereniging waarvan de leden door het Algemeen Bestuur worden benoemd en ontslagen en die door het Algemeen Bestuur gegeven instructies in acht dient te nemen (artikel 8 Statuten). De Commissie toetst de aanvraag tot toekenning van het lidmaatschap van de Vereniging en zij kan dit lidmaatschap van de Vereniging afwijzen of voorlopig buiten behandeling laten. Eén van de afwegingsgronden is, ingevolge artikel 11, dat gerede twijfel bestaat of de aanvrager de Erecode zal naleven of gedurende de periode voor en tijdens de aanvraag de Erecode heeft nageleefd. Ook de toetsing van de herijking van het lidmaatschap vindt plaats door de Commissie Lidmaatschapszaken, die daarbij gebruik maakt van de bij de Vereniging bekende gegevens uit onderzoek en uit zaken die in het kader van de interne rechtspraak van de Vereniging zijn behandeld.
- 5.3. Ingevolge artikel 14 van de Erecode kan *“ieder die van mening is dat een lid van de Vereniging ... zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke ... het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen ... zich met een klacht wenden tot de Raad voor het gebied waarin het lid of de NVM makelaar ... is gevestigd”*.

In onderling verband en samenhang gezien, is de Raad van oordeel dat aan klaagster het recht toekomt om klachten met betrekking tot leden van de Vereniging ter kennis te brengen van de Raad.

- 5.4. Indien en voor zover nodig neemt de Raad de klacht ambtshalve in behandeling.

- 5.5. De Raad heeft ernstige twijfel aan de mededelingen van beklagde dat het hier om een “bedrijfsongeval” is gegaan. Beklaagde is een doorgewinterde en deskundige makelaar die, gezien de gang van zaken, klaarblijkelijk al in de eerste termijn heeft geboden. De Raad acht dit onlogisch als het de voorliggende gedachte is geweest van beklagde om goedkoop voor belegging een pand te verwerven. De verdenking dat beklagde heeft meegeboden om het ploggeld te kunnen opstrijken, is daarom in ernstige mate aanwezig.
- 5.6. Als het de intentie van beklagde is geweest om op het pand als beleggingsobject te bieden, dan had beklagde als professioneel makelaar het risico voor zijn rekening dienen te nemen van een miskoop, ingeval door hem onvoldoende vooronderzoek zou zijn gedaan. Dat betekent dat beklagde zelf binnen zijn beleggingsvennootschap deze “miskoop” had dienen te nemen. De gang van zaken, zoals deze door de Raad feitelijk is vastgesteld, is niet anders dan een handelen in onroerend goed dat de Erecode wenst tegen te gaan. Dit is een ernstige overtreding waaraan de Raad zwaar tilt; een (gedeeltelijk voorwaardelijke) boete van aanzienlijke omvang is daarom geïndiceerd.
- 5.7. De Raad zal uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht gegrond.
- 6.2. De Raad legt aan beklagde een boete op van € 15.000,- te betalen aan de Vereniging, binnen zes weken nadat de onderhavige beslissing onaantastbaar zal zijn geworden.
- 6.3. De Raad bepaalt dat een bedrag van € 5.000,- van deze boete voorwaardelijk wordt opgelegd, in die zin dat beklagde dit bedrag niet hoeft te voldoen indien beklagde niet binnen een termijn van twee jaren nadat deze beslissing onaantastbaar zal zijn geworden, zich opnieuw schuldig maakt aan enig handelen of nalaten in strijd met de Statuten en Reglementen van de Vereniging.
- 6.4. De Raad bepaalt dat beklagde de kosten vallende op de behandeling van deze klacht, voor zijn rekening dient te nemen tot een bedrag van € 2.350,- en dient te betalen aan de Vereniging binnen een termijn van zes weken nadat deze beslissing onaantastbaar zal zijn geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 14 april 2011 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 9 juni 2011.

mr. B. van den Bosch,
voorzitter

mr. G.J. Niezink,
secretaris