

Eigen belang/handel. Risicodragende projectontwikkeling.

Makelaarskantoor X (beklaagde 1) heeft van projectontwikkelaar F een opdracht tot dienstverlening bij verkoop van drie woningen ontvangen. Y (Beklaagde 2) en Z (beklaagde 3) zijn medewerkers van makelaarskantoor X en zijn daarnaast, middels B.V.'s, ook bestuurders en aandeelhouders van projectontwikkelaar F. Klager (de NVM) verwijt beklagden dat zij bij de aan- en verkoop van de 3 woningen in strijd met de Erecode hebben gehandeld doordat zij indirect belang bij de verkoop van de woningen hadden en zij zich niet hebben onthouden van risicodragende projectontwikkeling. Subsidiair wordt beklagde 2 en 3 nog verweten dat zij de indruk hebben gewekt actief te zijn in de handel in onroerend goed en wordt beklagde 1 verweten niet in het uitwisselingsstelsel van de NVM (tiara) te hebben aangegeven dat sprake was van eigen belang.

De Raad constateert dat beklagde 2 en 3 als indirect mede-eigenaar/ontwikkelaar een eigen belang hadden bij de ontwikkeling en verkoop van de onderhavige 3 woningen. Nadat beklagde 1 de opdracht tot dienstverlening bij verkoop van de woningen had ontvangen heeft beklagde 1 deze opdracht aangemeld in tiara zonder aan te geven dat er sprake was van eigen belang. De Raad stelt tenslotte vast dat bij de aankoop van de onderhavige percelen sprake was van (risicodragende) projectontwikkeling.

De Raad van Toezicht Haarlem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM geeft uitspraak in de zaak van

Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM

gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein

klaagster

gemachtigde: mr. T.

tegen

1. **[Makelaarskantoor X B.V.]**
gevestigd te B.
lid van de Vereniging

zomede de aan deze onderneming verbonden NVM-makelaars

2. **Y**
3. **Z**

beklaagden

gemachtigde: mr. C., advocaat te H.

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 1 april 2014. Aldaar zijn verschenen:

- klaagster, vertegenwoordigd door C., vice-voorzitter van de Commissie Lidmaatschapszaken, bijgestaan door de secretaris, mr. T.;
- beklaagde sub 1, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaars Y (beklaagde sub 2) en Z (beklaagde sub 3), bijgestaan door mr. C.

2. De feiten

- 2.1 Beklaagden Y en Z (sinds 2005 NVM-lid) zijn via A B.V. en B B.V. bestuurder en aandeelhouder in X Holding B.V. Deze holding is enig aandeelhouder en bestuurder van Makelaarskantoor X B.V.
- 2.2 Via A en B zijn beklaagden eveneens bestuurders en ieder 25% aandeelhouder van [F Projectontwikkeling B.V.], opgericht in februari 2010.
- 2.3 De heren D. en U. zijn via D. Holding B.V. en E. Holding B.V. bestuurder en ieder eveneens 25% aandeelhouder van F.
- 2.4 F is in september 2011 70% eigenaar geworden van drie percelen met een opstal aan [adres].
- 2.5 Uit de statuten van F blijkt, dat projectontwikkeling één van haar doelen is. F heeft de percelen ook verworven om te ontwikkelen en door te verkopen.
- 2.6 Op 2 oktober 2012 meldt beklaagde [makelaarskantoor X] de twee woningen gelegen te [adres] nummers 1A en 1B ter verkoop aan in het uitwisselingssysteem van de NVM. Op 15 januari 2013 is de woning [adres], nummer 1 aangemeld.
- 2.7 Uit de leveringsakte van 1 februari 2013 van de (nieuw te bouwen) woning aan [adres] 1B blijkt, dat F één van de twee verkopers was.

- 2.8 Bij aanmelding van de drie objecten in het uitwisselingssysteem van de NVM (tiara) is niet aangegeven, dat beklagden een eigen belang hebben bij de transacties.

3. De klacht

Klaagster verwijt beklagden - zakelijk weergegeven - het volgende:

primair:

bij de aan- en verkoop van de objecten aan [adres] hebben beklagden gehandeld in strijd met regel 6 van de Erecode, doordat zij indirect belang bij dat onroerend goed hadden en zij zich niet hebben onthouden van risicodragende projectontwikkeling van die objecten;

subsidiair:

beklaagden hebben gehandeld in strijd met regel 1 van de Erecode, doordat beklagden sub 2 en 3 de indruk hebben gewekt actief te zijn in de handel in onroerend goed en doordat zij middellijk eigenaar zijn van het object, dat beklagde sub 1 heeft aangemeld zonder vermelding dat sprake is van eigen belang.

4. Het verweer

Beklaagden hebben verweer gevoerd, waarop, voor zover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 In regel 6 van de Erecode is bepaald, dat een NVM-lid geen direct of indirect belang bij onroerend goed heeft, direct noch indirect handelt in onroerend goed en zich onthoudt van risicodragende projectontwikkeling. In de toelichting op deze regel is onder meer vermeld, dat het NVM-lid niet objectief kan adviseren als sprake is van eigenbelang, dat hij in ieder geval niet als makelaar kan optreden en dat het belang kenbaar moet worden gemaakt, zodat er geen misverstand mogelijk is.
- 5.2 De Raad constateert, dat beklagden sub 2 en 3 als indirect mede-eigenaar/ontwikkelaar een eigen belang hadden bij de ontwikkeling en verkoop van de drie woningen aan de [adres], dat beklagde sub 1 opdracht had gekregen tot bemiddeling bij verkoop daarvan en dat beklagde sub 1 de gegevens omtrent die opdracht tot dienstverlening heeft aangemeld in tiara zonder aan te geven, dat er sprake was van dat eigen belang.

- 5.3 De Raad stelt voorts vast, dat bij de aankoop van de percelen geen sprake was van belegging, i.e. het in stand houden van de koopkracht, maar van (risicodragende) projectontwikkeling. De primaire klacht is dan ook gegrond.
- 5.4 Beklaagde sub 1 is via regel 10 Erecode tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor gedragingen van haar medewerkers, aandeelhouders en bestuurders.
- 5.5 Bij de bepaling van de strafmaat heeft enerzijds te gelden, dat beklagden erkennen een fout te hebben gemaakt, dat zij zich niet hebben gerealiseerd dat zij in strijd handelden met de regels van de NVM en dat zij zich niet opnieuw in een dergelijke situatie zullen begeven, doch anderzijds, dat bestrijding van ongeoorloofd eigen belang de hoogste prioriteit heeft voor klaagster.
- 5.6 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

- verklaart de klacht gegrond;
- legt aan beklagden op een berisping en een boete van € 10.000,00, waarvan € 7.000,00 voorwaardelijk;
- bepaalt dat beklagden een bedrag van € 3.000,00 voldoen binnen zes weken na onherroepelijk worden van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging voor Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM te Nieuwegein;
- bepaalt dat beklagden het voorwaardelijk deel van de boete aan de NVM zullen zijn verschuldigd indien zij zich binnen twee jaar na dagtekening van deze beslissing schuldig maken aan handelingen of nalatigheden als bedoeld in het reglement Tuchtrechtspraak NVM;
- bepaalt dat beklagden ter zake van de kosten van de behandeling van deze klacht tot een bedrag van € 2.300,00 dienen te betalen aan de NVM binnen een termijn van zes weken nadat deze beslissing onherroepelijk zal zijn geworden.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. E.P. Stolp, voorzitter, J.G. Gielis, lid, en mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op 30 april 2014.

mr. E.P. Stolp,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris

Zowel klager als beklaagde kan in hoger beroep komen bij de Centrale Raad.

Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, welke door het algemeen bestuur moet zijn ontvangen binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden. De kennisgeving dat hoger beroep wordt ingesteld behoeft de gronden van dit beroep niet te bevatten. Het algemeen bestuur draagt er zorg voor dat de secretaris van de Centrale Raad van een ingesteld hoger beroep op de hoogte wordt gesteld.

Wordt hoger beroep ingesteld door een klager in eerste aanleg, dan is een beroepsgeld van € 200,00 verschuldigd, aan de NVM te storten op een door de NVM te bepalen bankrekening. Wordt dit bedrag niet binnen een door de secretaris van de raad gestelde termijn ontvangen, dan wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. Het beroepsgeld wordt aan de klager in eerste aanleg gerestitueerd indien zijn beroep geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

- a. **Per post**
Het postadres van het algemeen bestuur van de NVM is: Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.
- b. **Bezorging**
Het algemeen bestuur van de NVM is gevestigd aan het adres Fakkelseste 1 te Nieuwegein. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.
- c. **Per fax**
Het faxnummer van het algemeen bestuur van de NVM is: 030 6034003. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan het algemeen bestuur van de NVM.