

12-07 RvT Utrecht

RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAAR IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Eigen belang: makelaar koop zelf. Vordering vernietiging van koopovereenkomst op basis van misbruik van omstandigheden toewijsbaar. Ambtshalve voortzetting van de klachtbehandeling na intrekking van de klacht.

De makelaar heeft van de aanvankelijke klagers hun woning gekocht met het beding dat zij in die woning mochten blijven wonen. De rechtbank heeft geoordeeld dat de vordering topt vernietiging van de koopovereenkomst wegens misbruik van omstandigheden toewijsbaar is. De makelaar heeft de bepaling over eigen belang in de Erecode geschonden. Hij heeft zijn rol in het maatschappelijk verkeer ernstig miskend en een groot gebrek aan integriteit getoond.

UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:

De raad van toezicht ambtshalve

tegen

de heer **J B**, NVM Makelaar, en de heer **B B**, beiden verbonden aan Makelaardij M, NVM-lid, hierna te noemen: “beklaagden”

Verloop van de procedure

- 1.1 De gemachtigde van klagers, de heer mr. Scholten. (hierna te noemen: “de gemachtigde”), heeft bij brief van 25 februari 2011 een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagden.
- 1.2 Beklaagden hebben bij brief van 8 april 2011 verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de door partijen ingediende stukken, waaronder begrepen een vonnis van 6 juli 2011 van de rechtbank Utrecht.
- 1.4 Bij brief van 12 september 2011 heeft de gemachtigde de Raad van Toezicht bericht dat de klacht is ingetrokken en geen verdere behandeling behoeft. Bij brief van 16 september 2011 heeft de Raad van Toezicht partijen bericht dat, gelet op de ernst van de verwijten, de Raad van Toezicht te Utrecht heeft besloten de behandeling van de klacht voort te zetten op grond van het bepaalde in art. 20 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.5 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 16 december zijn verschenen:
 - beklagden.
- 1.6 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **Feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 J B is sinds 7 oktober 2009 bij de NVM aangesloten als makelaar. B is verbonden aan M Makelaardij (NVM-lid), gevestigd aan de B-sstraat te U. Gedurende het tijdvak 1 juli 2003 tot en met 31 december 2009 was de heer M als aangesloten NVM Makelaar verbonden aan voornoemd NVM-lid. B B is niet als makelaar aangesloten bij de NVM.
- 2.3 Op 28 mei 2009 hebben klagers en J B een koopovereenkomst gesloten, waarbij de woning gelegen aan de N-kade te U. en de garagebox gelegen aan de L-laan., eveneens te U., aan J B zijn verkocht voor een verkoopprijs ad € 205.000,=, met de afspraak dat klagers in de woning mochten blijven wonen.
- 2.4 J B heeft op 1 juni 2009 aan NVM V., verbonden aan V Makelaardij te Z. (NVM-lid), opdracht gegeven een taxatierapport op te stellen van voornoemde woning en garagebox..
- 2.5 Op 19 juni 2009 heeft makelaar V een taxatierapport uitgebracht voor de woning en de garagebox waarin hij concludeert dat de onderhandse verkoopwaarde van de onroerende zaak gezamenlijk € 210.00,= k.k. bedraagt en de executiewaarde € 160.000,=.
- 2.6 Bij vonnis van de rechtbank van 6 juli 2011 is een vordering tot vernietiging van de koopovereenkomst wegens misbruik van omstandigheden door J B toegewezen.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klagers houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klagers stellen dat beklagden in strijd hebben gehandeld met de Erecode NVM. In artikel 1 van de Erecode NVM is bepaald dat de NVM Makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen dient uit te voeren en daarbij naar kwaliteit in zijn dienstverlening dient te streven. Daarnaast dient de NVM Makelaar in zijn communicatie te waken voor onjuiste beeldvorming over zaken en rechten. Klagers menen voorts dat is gehandeld in strijd met het voorschrift van artikel 3 van de Erecode inhoudende dat een NVM Makelaar slechts in het belang van één opdrachtgever optreedt in het geval dat het verlenen van een dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever. Ook is, aldus klagers, sprake van schending van artikel 6 van de Erecode ingevolge welk voorschrift (i) het NVM lid en de NVM Makelaar geen direct en indirect belang mag hebben bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. (ii) Zij handelen direct noch indirect in onroerend goed en onthouden zich van risicodragende projectontwikkeling. (iii) Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen. Klagers leggen aan deze stellingen de volgende omstandigheden ten grondslag:

- J B heeft klagers onjuist geïnformeerd over zijn gesprek namens hen met de Rabobank;
- J B heeft klagers bewogen tot verkoop van hun woning aan hem op basis van bedoelde onjuiste informatie en aldus misbruik van omstandigheden gepleegd;
- J B had dienen te voorkomen dat zijn persoonlijke belangen prevaleerden boven die van klagers door klagers te adviseren een onafhankelijke makelaar in de arm te nemen;
- J B heeft zonder deugdelijke toelichting klagers onder druk gezet om de koopovereenkomst te ondertekenen;
- J B heeft zonder zich vooraf op een taxatierapport te kunnen baseren een te lage koopprijs bedongen;
- J B heeft klagers onjuist geïnformeerd over het object van koop;
- J B heeft geweigerd mee te werken aan het verstrekken van informatie;
- B B treft het verwijt te hebben meegewerkt aan de gewraakte handelingen van JB en de onverdeelde helft van de woning van klagers te hebben verworven.

4. **Verweer**

- 4.1 Beklaagden hebben, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 J B was ten tijde van de gewraakte handelingen nog niet aangesloten als NVM Makelaar.
- 4.3 Beklaagden betwisten de verwijten. Beklaagden beroepen zich erop dat notaris mr. L. na onderzoek zorg heeft gedragen voor het notarieel transport. De wil van klagers was gericht op verkoop van de woning aan J B. Het taxatierapport van V is deugdelijk en het doet niet ter zake dat het rapport na het sluiten van de koopoverkomst is opgesteld. Bij de koopprijs is rekening gehouden met de afspraak dat klagers in de woning mochten blijven wonen.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad van Toezicht acht de klacht slechts ontvankelijk voor zover gericht tegen J B. J B is NVM Makelaar en mitsdien komt ingevolge artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM de klacht voor behandeling in aanmerking.
- 5.3 De Raad van Toezicht neemt het vonnis van 6 juli 2011 van de rechtbank Utrecht als uitgangspunt en gaat mitsdien ervan uit dat sprake is van misbruik van omstandigheden. De overwegingen van de rechtbank U. in voornoemd vonnis gelden als hier herhaald en ingelast.

- 5.4 De Raad van Toezicht oordeelt dat sprake is van zeer ernstig klachtwaardig handelen. De handelwijze van J B is in meerdere opzichten in strijd met de artikelen 1 en 6 van de Erecode. De feiten en omstandigheden rond de totstandkoming van de koopovereenkomst wijzen op een ernstig gebrek aan integriteit en een grove miskennen van de rol van de makelaar in het maatschappelijk verkeer aan de zijde van J B. Ook ter zitting is de Raad van Toezicht gebleken dat J B zich onvoldoende bewust is van zijn functie als makelaar en de daarbij behorende verantwoordelijkheden naar derden. Op vragen van de Raad van Toezicht is voorts duidelijk geworden dat het in J B door klagers gestelde vertrouwen was gebaseerd op zijn verbondenheid aan Makelaardij M.
- 5.5 De Raad van Toezicht meent dat alle reden bestaat voor oplegging van een zware maatregel. Als verzachtende omstandigheden neemt de Raad van Toezicht bij de bepaling van de maatregel in aanmerking dat beklagden in het licht van het vonnis van 6 juli 2011 een minnelijke regeling hebben getroffen met klagers en dat klagers de klacht hebben ingetrokken. De Raad van Toezicht neemt voorts aan dat deze kwestie het karakter van een eenmalige gebeurtenis heeft.
- 5.6 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.
6. **Beslissing**
- 6.1 Verklaart de klacht van klagers voor zover gericht tegen beklagde JB:
- GEGROND -
- 6.2 Veroordeelt beklagde J B tot een **SCHORSING ALS NVM MAKELAAR** voor de tijd van **TWEE MAANDEN** ingaande vanaf de datum van deze uitspraak.
- 6.3 Veroordeelt beklagde J B in het betalen van de kosten van het behandelen van de zaak van € 2.300,-.

Aldus gewezen te Utrecht op 13 januari tweeduizendtwaalf, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer N. Verhoeff, makelaar-lid en mr. B.A. Bendel, lid en tevens plaatsvervangend secretaris.