

11-517 RvT Zwolle

**DE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

Handel. Oogmerk geen winst maar hulp aan kantoorgenoot. Rood voor Rood-regeling.

Een werknemer van het kantoor van de makelaar koopt een perceel met woonhuis voor eigen gebruik. Omdat hij (wegens economische omstandigheden) tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de overdrachtsdatum door de makelaar wordt ontslagen, verkrijgt hij geen financiering. Het perceel wordt gesplitst en de werknemer slaagt er in één deel voor de overdrachtsdatum te verkopen. Om hem te helpen koopt de makelaar zelf het andere deel. Teneinde verkoop van het perceel aantrekkelijker te maken was al in een eerder stadium de zgn. "Rood-voor-Rood-regeling" aangevraagd en van toepassing verklaard. OP het door de makelaar gekochte perceel mag in het kader van genoemde regeling een woning worden gebouwd. Na een jaar verkoopt de makelaar het perceel, zonder (noemenswaardige) winst te maken. Klager dient een klacht in wegens strijd met artikel 6 van de Erecode (verboden handel).

De Raad veroordeelt de makelaar, omdat sprake is van verboden handel, waarbij niet relevant is of de makelaar winst heeft gemaakt. Gezien de omstandigheden, de makelaar erkent zijn handelen, en geeft aan zich voortaan verre van deze handel te houden, alsmede de intentie van de makelaar, het uit de brand helpen van een ex-werknemer, ziet de Raad af van het opleggen van een maatregel en een kostenveroordeling.

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

de NVM Commissie Lidmaatschapszaken
klager,

tegen

V., makelaar te D.
beklaagde

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 22 december 2010 met bijlagen aan de Raad van Toezicht te Zwolle een klacht ingediend tegen de makelaar.
- 1.2. Bij brief van 27 januari 2011 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd

tegen de klacht.

1.1. Ter zitting van 1 juni 2011 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:

- klager vertegenwoordigd door de heren Van Hasselt en Snijders
- de makelaar in persoon.

1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Klager heeft tijdens de zitting een pleitnota overgelegd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Op het kantoor van de makelaar was ene S in loondienst werkzaam. Op 17 december 2008 heeft S met ene M een koopovereenkomst gesloten betreffende twee percelen grond van in totaal 9.500 m² met een woonhuis te S, gemeente D . Op 30 november 2009 (verder “de Overdrachtsdatum”) werd de grond, inmiddels in twee percelen van respectievelijk 4825 m² en 4675 m² gesplitst, geleverd.
- 2.3. Op de overdrachtsdatum zijn de percelen daadwerkelijk aan S overgedragen, maar nog diezelfde dag door hem in eigendom overgedragen, één perceel aan de makelaar en het andere, het perceel met het woonhuis, aan een derde.
- 2.4. Ruim vóór de overdrachtsdatum was de makelaar en S duidelijk dat S geen financiering kon verkrijgen en daardoor de koopprijs niet zou kunnen voldoen. De voornaamste reden daarvoor was dat hij wegens de teleurstellende bedrijfsresultaten van het kantoor door de makelaar was ontslagen. Daarom is al ruim vóór de overdrachtsdatum beslotende percelen te koop aan te bieden en het onbebouwde perceel aantrekkelijker te maken door toepassing van de zogeheten Rood voor Rood regeling. S werkt overigens nog steeds op het kantoor van de makelaar, maar thans niet langer in dienstbetrekking, doch als medeaandeelhouder en risicodragers.
- 2.5. Omdat op de overdrachtsdatum één perceel niet was verkocht, maar wel door S moest worden afgenomen, heeft de makelaar dit overgenomen en voorts de kosten, die samenhangen met de toepassing van de Rood voor Rood regeling, voor zijn rekening genomen.
- 2.6. Het perceel is door de makelaar op zijn beurt in maart 2010 verkocht en overgedragen op 1 november 2010.

3. De klacht:

3.1. Klager verwijt de makelaar handel in onroerende zaken, te weten het hiervoor

genoemde perceel in de gemeente D. Klager licht die klacht als volgt toe.

- 3.2. Het is een makelaar verboden om onroerende zaken te kopen of te verkopen, tenzij hij dat doet voor zijn eigen huisvesting, de huisvesting van zijn kantoor of belegging. De aan- en verkoop van het onderhavige perceel grond kan niet onder één van deze uitzonderingen op het handelsverbod worden gebracht. Er is dus sprake van verboden handel, waarbij niet relevant is welke reden er voor die handel bestond en of de makelaar met die handel winst heeft behaald. Klager concludeert dat van meet af aan het doel van de onderhavige aankoop is geweest een bouw-kavel te realiseren via de Rood voor Rood regeling en deze vervolgens door te verkopen. Dat levert een overtreding van Regel 6 van de Erecode op.
- 3.3. Klager realiseert zich en betwist niet dat de makelaar als reden voor de onderhavige transacties heeft aangevoerd dat hij zijn kantoorgenoot S uit de brand wilde helpen. Klager merkt in dat verband op dat er ook andere mogelijkheden zijn om iemand uit de brand te helpen en de reden doet aan de kwalificatie “verboden handel” niet af.
4. Het verweer:
 - 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
 - 4.2. De makelaar heeft in zijn verweerschrift aangegeven en ter zitting nog eens uitdrukkelijk verklaard zich te realiseren dat de feiten geen andere conclusie rechtvaardigen dan dat er sprake is van verboden handel. De makelaar wenst daaraan niet af te doen. Hij betreurt het gebeurde en geeft aan dat hij in het vervolg handelingen als deze verre van zich zal laten.
 - 4.3. Tegen de achtergrond van deze erkenning verklaart de makelaar dat zijn kantoor op het moment dat de onderhavige feiten zich voordeden door de economische crisis in bijzonder moeilijk vaarwater zat. Dat de heer S zijn verplichtingen jegens de verkoper niet kon nakomen, was een direct gevolg van het feit dat de makelaar hem heeft moeten ontslaan. Daarvoor voelde de makelaar zich dus in ieder geval gedeeltelijk verantwoordelijk. Daarom heeft de makelaar gezocht naar een mogelijkheid om zijn kantoorgenoot de helpende hand toe te steken en vond die doordat een derde bereid was aan de makelaar een financiering te verstrekken, zodat hij dat gedeelte van het perceel kon aankopen, dat S niet aan derden had kunnen verkopen. De makelaar heeft er op dat moment niet bij stilgestaan dat deze actie, gecombineerd met het voornemen om het betreffende perceel zo snel mogelijk weer af te stoten, zonder meer voldeed aan de omschrijving van verboden handel in de Erecode van de NVM. De makelaar geeft aan dat bij hem geen enkel oogmerk tot het behalen van winst heeft bestaan, maar uitsluitend het oogmerk om zijn kantoorgenoot uit de brand te helpen. Omtrent de mogelijke winsten of verliezen op deze transactie waren ook tussen S en de makelaar afspraken gemaakt. De makelaar geeft aan dat de voorwaarden voor de door hem te verkrijgen financiering zodanig ongunstig waren, dat vanaf het begin af aan duidelijk was dat het bijzonder

moelijk zou zijn om, mede gezien de marktomstandigheden, enige winst te realiseren. De financieringskosten waren hoog, de looptijd van de financiering was slechts een jaar en de makelaar was gedwongen een tweede hypotheekrecht op zijn eigen woning te vestigen ten gunste van de financier.

- 4.4. Door de slechte financiële situatie waarin het kantoor van de makelaar zich op dat moment bevond, beschikte hij niet over andere mogelijkheden om S financieel de helpende hand toe te steken. Achteraf is vast komen te staan dat de hele transactie, gegeven de financieringskosten, de aankoop- en verkoopprijzen en de kosten van de toepassing van de Rood voor Rood regeling, nauwelijks enig resultaat heeft opgeleverd. Het doel van de transactie, het uit de brand helpen van S, was echter bereikt.
- 4.5. De makelaar realiseert zich dat zijn handelwijze strijdig is met de regelgeving van de NVM en betreurt dat hij zich daarvan tevoren onvoldoende bewust is geweest. Hij vraagt de Raad van Toezicht uitdrukkelijk rekening te houden met de omstandigheden, waartoe hij tot het aangaan van deze transactie is gekomen.
5. Beoordeling van het geschil:
 - 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar V te D; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling Y. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
 - 5.2. De Raad van Toezicht constateert dat de feiten geen andere kwalificatie rechtvaardigen dan dat sprake is van handel in een onroerende zaak aan de zijde van de klaagde, hetgeen schending van artikel 6 van de Erecode oplevert. De raad constateert dat de klaagde dit ook geenszins ontkent, maar de volle verantwoording voor hetgeen geschied is op zich neemt.
 - 5.3. Op basis van de feiten, de klacht en de erkenning van de makelaar, komt de Raad van Toezicht tot gegrondverklaring van de klacht. Bij het bepalen van de op te leggen maatregel kent de raad belang toe aan de volgende vastgestelde omstandigheden:
 - a. De makelaar is de onderhavige transactie uitsluitend aangegaan om zijn kantoorgenoot uit de brand te helpen.
 - b. Het oogmerk om met deze transactie winst te maken was niet de reden om haar aan te gaan. De raad acht deze stelling plausibel, omdat de makelaar slechts een financiering kon verkrijgen onder ongunstige voorwaarden, hetgeen de mogelijkheid tot het maken van winst op deze transactie reeds vooraf aanzienlijk beperkte;
 - c. De transactie is in alle transparantie verricht: de verkoper was op de hoogte van de gehele gang van zaken.
 - d. De makelaar heeft uitdrukkelijk en onomwonden ter zitting toegegeven dat er sprake is van verboden handel en dat hij zich daarvan ten tijde van het

- aangaan van de transactie onvoldoende rekenschap heeft gegeven.
- e. De makelaar heeft uitdrukkelijk aangegeven zich in de toekomst verre van verboden handel te zullen houden.
 - f. De makelaar heeft zich niet eerder wegens verboden handel voor de Raad van Toezicht moeten verantwoorden.
- 5.4. Op basis van de hiervoor genoemde omstandigheden komt de raad tot gegrondverklaring van de klacht, echter zonder oplegging van enige maatregel en zonder veroordeling van de makelaar in de kosten, vallend op het voeren van deze tuchtprocedure. De Raad van Toezicht merkt op dat zij begrip heeft voor het feit dat de makelaar, die zelf in moeilijke omstandigheden verkeerde, toch mogelijkheden heeft gezocht en gevonden om zijn kantorgenoot, die evenzeer had te lijden van de financiële problematiek rond het kantoor, de helpende hand toe te steken. De raad acht de stelling van de makelaar daarbij plausibel, dat hem geen andere middelen ten dienste stonden om zijn kantorgenoot de helpende hand toe te steken.
6. Uitspraak:
- 6.1. Verklaart de klacht gegrond, doch ziet in de omstandigheden reden de makelaar geen maatregel op te leggen en hem evenmin te veroordelen tot betaling van een bijdrage in de kosten van de behandeling.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, S.N. Brouwer, lid en mr. H.R. Quint, lid, secretaris, op 1 juni 2011.