

Eigen belang: makelaar brengt vlak vóór executieveiling bod uit en wordt koper. Geen misbruik van omstandigheden en moeilijke positie verkoper. | Optreden van makelaar als privé persoon.

Klager ziet zich vanwege zijn financiële situatie gedwongen zijn woning te verkopen. De verkoopprijs wordt eind 2011 bepaald op € 875.000. Ondanks prijsverlagingen wordt het huis niet verkocht. Begin 2013 wil de bank tot veiling overgaan, maar gaat hiertoe niet over omdat in april een open huis wordt georganiseerd. Op die dag komt beklagde met vrouw en kinderen kijken. Hij maakt zich daarbij als makelaar bekend en zegt als privé persoon voor zichzelf en zijn gezin te komen. De makelaar neemt vervolgens contact op makelaar-verkoper maar tot onderhandelingen komt het niet. Later in 2013 wordt de vraagprijs in het zicht van een executieveiling verlaagd naar € 645.000. De notaris die met de organisatie van de veiling was belast, ontvangt vervolgens van beklagde een bod van € 415.000. Dit bod blijkt het hoogste te zijn en daarop wordt een koopovereenkomst opgesteld. Daarin wordt onder meer een ontbindende voorwaarde opgenomen dat, mocht voordat de voorzieningenrechter zijn goedkeuring heeft gegeven, door een derde een hoger bod wordt uitgebracht, dit laatste bod zal voorgaan. Zodanig bod wordt niet gedaan waarna de verkoop aan de makelaar definitief is.

Klager verwijt de makelaar misbruik van omstandigheden o.a. door met zijn bod te wachten tot het moment van de veiling nagenoeg daar was; klager denkt dat er ten koste van hem een spel is gespeeld.

Vaststaat dat de makelaar in privé is opgetreden maar zijn handelwijze is niettemin tuchtrechtelijk toetsbaar als die handelwijze zodanig ingrijpend is dat die van invloed is op de reputatie van de beroepsgroep. In zoverre is het college van oordeel dat het optreden van de makelaar door haar getoetst kan worden.

De raad van toezicht kan niet anders dan constateren dat door de makelaar volstrekt transparant is gehandeld.

Net als ieder ander mag een makelaar voor zichzelf een woning kopen tegen een voor hem zo voordelig mogelijke prijs. Het feit dat iemand NVM-makelaar is brengt niet met zich mee dat hij voor een hoger bedrag zou moeten kopen dan de waarde op grond van de marktomstandigheden.

Verkoper heeft na de aankoop door de beklagde nog 3 maanden de tijd gehad om tot verkoop voor een hogere prijs te geraken en dat is hem niet gelukt. Tenslotte is gebleken dat het bod van beklagde € 50.000 hoger lag dan het daaropvolgende bod.

De klacht is ongegrond.

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

de heer **Ing. R. G.**, wonende te H, klager,

tegen

de heer **G. B.**, aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te L, de makelaar

en

de besloten vennootschap **B MAKELAARS B.V.**, lid van de vereniging, kantoorhoudende te L, het makelaarskantoor

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 18 november 2013 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar en het makelaarskantoor (waaraan hij verbonden is), door de NVM bij brief van 10 december 2013 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 27 december 2013 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 18 februari 2014 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager in persoon
 - de makelaar in persoon vergezeld van zijn partner.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

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. Klager bewoonde de woning gelegen aan de H M-laan nr. 2 te L, welke woning eigendom was van zijn echtgenote. Op de woning rustte een hypotheek ten gunste van aanvankelijk de Fortis Bank en later de ABN-AMRO bank (verder: de bank). In het kader van deze hypotheekverstrekking in 2005 is de onderhandse verkoopwaarde van de woning getaxeed op € 1.025.000,--.
- 2.3. Eind 2011 raakten klager en zijn echtgenote in financiële problemen en is in overleg met de bank besloten de woning (bij voorkeur onderhands) te verkopen. In dat kader heeft makelaarskantoor T te L de opdracht gekregen om te bemiddelen bij de verkoop. De vraagprijs is toen gesteld op € 875.000,-- k.k.
- 2.4. Ondanks verkoop pogingen, zoals publicatie op Funda en een open dagen, alsmede aanpassing van de vraagprijs naar € 745.000,-- k.k. is het niet gelukt een transactie te realiseren.
- 2.5. Begin januari 2013 hebben de heer en mevrouw G de woning ontruimd. De ver-

koop pogingen zijn toen geïntensiveerd.

- 2.6. Omdat het niet lukte tot onderhandse verkoop van het object te geraken, heeft de bank een executieveiling aangekondigd. Aanvankelijk was die al voor januari 2013 aangekondigd, maar alsnog is toen besloten nog verdere pogingen tot onderhandse verkoop te komen, zoals een open huis in april 2013.
- 2.7. Tijdens dit open huis in april 2013 heeft de makelaar de woning bezocht, vergezeld van zijn partner en kinderen. Na dit bezoek is er contact geweest tussen de makelaar en zijn collega van het kantoor T, maar tot onderhandelingen over de aankoop is het niet gekomen.
- 2.8. Omdat tot in de loop van 2013 geen transactie was gerealiseerd, heeft de bank alsnog de procedure voor een executieveiling in gang gezet. In augustus 2013 is de onderhandse verkoopwaarde van de woning op € 600.000,-- gewaardeerd, met de verwachting dat de woning daarvoor binnen 3 maanden verkocht zou kunnen zijn, en de opbrengst op de executieveiling is toen ingeschat tussen € 350.000,-- en € 450.000,--.
- 2.9. In het zicht van de veiling is vervolgens de vraagprijs verlaagd tot € 645.000,--, maar zijn geen gegadigden gevonden. Vervolgens heeft de notaris, aan wie gevraagd was de executieveiling te organiseren, biedingen ontvangen, waaronder een bieding van de makelaar ter hoogte van € 415.000,-- met de uitdrukkelijke vermelding "in privé".
- 2.10. Omdat het door de makelaar bij de notaris uitgebrachte bod het hoogste was, is zijn bod geaccepteerd, een koopakte opgemaakt en heeft de makelaar een waarborgsom betaald van € 62.250,--. In de koopovereenkomst is echter bepaald dat het de verkoper vrij stond om in plaats van de makelaar een andere koper te stellen, indien een hoger bod zou worden uitgebracht voordat de voorzieningenrechter zijn wettelijk voorgeschreven goedkeuring voor de onderhandse verkoop aan de makelaar zou hebben gegeven. Die goedkeuring was als ontbindende voorwaarde in de koopakte vermeld.
- 2.11. Op 7 november 2013 heeft de zitting ten overstaan van de voorzieningenrechter plaatsgevonden. Daar is geconstateerd dat niemand een hoger bod had uitgebracht dan de makelaar. Daarop heeft de voorzieningenrechter goedkeuring gegeven voor het aangaan van de koopovereenkomst met de makelaar, die daardoor onvoorwaardelijk werd.

3. De klacht:

- 3.1. Klager is van oordeel dat de makelaar zich door het aangaan van de koopovereenkomst ten eigen faveure heeft verrijkt door gebruik of zelfs misbruik te maken van zijn hoedanigheid van (NVM-)makelaar, onder het negeren van de voor hem

geldende regelingen, statuten en met name de Erecode.

- 3.2. Klager is van oordeel dat het de makelaar had gepast om met zijn collega NVM makelaar te onderhandelen over de aankoop van de woning en daarmee niet te wachten tot het uiterste moment, dat wil zeggen het vlak voor de executieveiling uitbrengen van een bod bij de notaris. Door zijn eigen kennis, ervaring, markt-omstandigheid, relaties en (bancaire) contacten e.d. te gebruiken, heeft bij klager de indruk post gevat dat hier een spel is gespeeld waarbij de NVM makelaardij zich niet van zijn beste kan heeft laten zien. Het eigen belang van de makelaar heeft naar het oordeel van klager sterk de overhand gehad en dat dient als verwerpelijk te worden beschouwd. De makelaar heeft, in de visie van klager, geen open kaart gespeeld en een schimmengordijn opgeworpen teneinde het onderhavige object tegen een bodemprijs te kunnen verwerven, wellicht al sinds 2012.
- 3.3. Omdat de makelaar is verbonden aan het makelaarskantoor, is dat kantoor naar het oordeel van klager op dezelfde wijze verantwoordelijk als de makelaar zelf.
4. Het verweer:
 - 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
 - 4.2. De makelaar acht de klacht algemeen verwoord, zonder dat specifiek wordt aangegeven op welk moment en door welke handelingen hij in strijd met de Erecode of andere geldende (NVM-)regelingen zou hebben gehandeld. Daarom betreurt de makelaar het dat klager niet met hem contact heeft gezocht om één en ander te bespreken voordat hij zijn klacht heeft ingediend. De makelaar geeft aan een betere omgangssfeer met klager en zijn echtgenote als voorgaande eigenares van de woning op prijs te stellen.
 - 4.3. Meer specifiek geeft de makelaar aan dat hij op 6 april 2013 met zijn partner en 2 kinderen de woning niet eerder heeft bezocht dan ter gelegenheid van het op die dag georganiseerde open huis. Tijdens die bijeenkomst heeft de makelaar zich voorgesteld en er geen twijfel over laten bestaan dat hij belangstelling toonde in privé en niet in zijn hoedanigheid als makelaar ten behoeve van enige opdrachtgever. Er heeft op enig moment wel contact plaatsgevonden tussen de makelaar en de verkopend makelaar, maar de makelaar heeft het toen gelaten bij de mededeling dat hij voor een veel lager prijsniveau, ca. € 400.000,--, wel belangstelling zou hebben voor de woning, maar dat dat dan wel met veilingomstandigheden zou samenhangen. Door openbare publicaties was de makelaar namelijk op de hoogte dat er al plannen bestonden voor een executoriale verkoop in januari 2013. Er hebben op dat moment ook geen onderhandelingen plaatsgevonden.
 - 4.4. De makelaar ontkent ten stelligste dat hij op enige wijze, bijvoorbeeld via contacten met de bank, meer of andere informatie zou hebben gehad dan andere kopers over relevante omstandigheden zoals de financiële positie van de heer G,

diens echtgenote of de gang van zaken rond de verkoop van de woning, laat staan dat hij daarop enige (oneigenlijke) invloed op zou hebben uitgeoefend.

- 4.5. De makelaar geeft aan dat hij op geen enkel ogenblik uitdrukkelijk of stilzwijgend de indruk heeft gewekt dat hij in het kader van de verwerving van de onderhavige woning als makelaar is opgetreden, zoals onder meer blijkt uit het feit dat hij zijn bod bij de notaris uitdrukkelijk in privé heeft uitgebracht. De makelaar stelt vast dat het door hem bij de notaris uitgebrachte bod ca. € 50.000,-- hoger was dan het eerste opvolgende bod en dat op dat moment al langere tijd vruchteloos intensieve verkoop pogingen waren ondernomen.
- 4.6. De makelaar wijst er voorts op dat hij de woning weliswaar in augustus 2013 heeft gekocht onder het betalen van een aanzienlijke waarborgsom, maar onder de ontbindende voorwaarde dat de voorzieningenrechter voor de transactie geen toestemming zou geven en met de clausule dat tot het moment waarop de rechter zou beslissen een andere koper met een hoger bod alsnog voor de makelaar zou gaan. Nu dit laatste niet is gebeurd, ondanks een open huis in oktober 2013, heeft de voorzieningenrechter, de gehele situatie toetsend, toestemming gegeven voor de transactie.
- 4.7. De makelaar wijst er tenslotte op dat de woning in gedateerde staat verkeert en dat hij minimaal € 200.000,-- begroot om de woning te updaten. Een vergelijkbare woning, gelegen aan de P B-weg 19 te L, is in 2006 geheel en luxe gerenoveerd en in min of meer vergelijkbare financiële omstandigheden als die van de heer G en zijn echtgenote op 2 december 2013 verkocht voor een bedrag van € 500.000,--. Ook aldus bezien acht de makelaar de door hem betaalde koopprijs in overeenstemming met de marktomstandigheden.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar G.B. en makelaarskantoor B Makelaars B.V. te L; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 03 IJsselstreek/Oost-Gelderland. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad van Toezicht stelt vast dat op geen enkele wijze uit de vastgestelde feiten blijkt dat de makelaar op enig moment de indruk heeft gewekt dat hij in zijn hoedanigheid van makelaar - dus namens een opdrachtgever - is opgetreden. Klager geeft daarvoor slechts één indicatie, namelijk dat hij tijdens de open dag in 2013 aanvankelijk de indruk had dat de makelaar de woning bezocht met een cliënte in plaats van zijn partner. Ter zitting heeft klager echter onbetwist aangegeven dat vóór zijn vertrek de makelaar zich aan de klager heeft voorgesteld, waarbij uitdrukkelijk aan de orde is gesteld dat de makelaar niet in zijn hoedanigheid maar in privé aanwezig was.

- 5.3. Op grond van het bovenstaande is de raad van oordeel dat de klacht, voor zover deze zich richt tegen het makelaarskantoor, in ieder geval niet ontvankelijk is. Het makelaarskantoor is immers niet verantwoordelijk voor de door de makelaar in privé verrichte handelingen.
- 5.4. Uitgangspunt voor de raad is dat het een makelaar vrijstaat om in privé een huis te kopen voor eigen bewoning en daarvoor een zo laag mogelijke aankoop prijs na te streven.
- 5.5. Op dezelfde voet als dat voor andere professionele beroepsgroepen met een gereguleerd tuchtrecht geldt, zoals advocaten, is de raad van oordeel dat er plaats is voor toetsing van handelingen van een makelaar, ook al handelt hij onbetwist in privé, indien en voor zover die handelingen zodanig ingrijpend zijn, dat zij de reputatie van de beroepsgroep als zodanig schade zouden toebrengen. In zoverre acht de raad zich bevoegd de klacht te beoordelen, ook al staat vast dat de makelaar in privé handelde.
- 5.6. Met de makelaar is de raad van oordeel dat de klacht weliswaar in algemene zin stelt dat de makelaar de voor hem geldende regelgeving, waaronder de Erecode, zou hebben genegeerd, maar in de opsomming van de feiten ziet de raad geen specifiek concreet verwijt aan de makelaar in die zin dat klager duidelijk maakt door welke handelingen of nalaten de makelaar precies enige regel zou hebben geschonden.
- 5.7. Voor het meer algemene verwijt dat de makelaar zijn positie, kennis en/of relaties gebruikt of zelfs misbruikt zou hebben om de onderhavige woning in handen te krijgen voor een prijs, die niet in overeenstemming was met de marktomstandigheden, vindt de raad in de gestelde feiten en omstandigheden geen enkele steun. De raad is van oordeel dat het de makelaar vrijstaat om, gebruikmakend van zijn eigen kennis en ervaring, in privé een woning aan te kopen tegen de meest voordelige prijs. In zoverre staat het de makelaar vrij zijn eigen belang na te streven en brengt het feit dat hij NVM makelaar is geenszins met zich mede dat hij voor een bepaalde woning in privé een hoger bedrag zou moeten betalen dan de waarde op grond van de marktomstandigheden. Met name nu de makelaar in het kader van de gedwongen verkoop bij de notaris het hoogste bod heeft uitgebracht en vervolgens bank en eigenares nog bijna 3 maanden de tijd hebben gehad om een koper te vinden die een hoger bod wilde uitbrengen, is de Raad van Toezicht van oordeel dat de makelaar alleszins zorgvuldig heeft gehandeld. De raad is dan ook van oordeel dat de makelaar op geen enkele wijze door zijn handelingen de goede naam van NVM makelaars op enigerlei wijze in diskrediet heeft gebracht, laat staan dat ingrijpen door de tuchtrechter ter zake gerechtvaardigd zou zijn.
- 5.8. De Raad van Toezicht acht de klacht dan ook ongegrond.

6. Uitspraak:

6.1. Verklaart klager in zijn klacht niet ontvankelijk voor zover die zich richt tegen het makelaarskantoor en ongegrond voor zover die zich richt tegen de makelaar.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. J. van der Hulst voorzitter, drs. J. Berger MRE, makelaar-lid en mr. H.R. Quint, lid, secretaris, op 18 februari 2014

mr. J. van der Hulst
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Essentie

De crisis dwingt de eigenaar van een woning in de hogere prijsklasse met financiële problemen in overleg met de bank tot verkoop. Het verkooptraject loopt ca. twee jaar, maar tot een transactie komt het niet. De makelaar toont (uitdrukkelijk in privé) belangstelling, maar start geen onderhandelingen. Hij brengt pas een bod uit bij de notaris in het zicht van een executieveiling. Als hoogste van drie bieders wordt de woning hem gegund onder voorwaarde dat de rechter met de verkoop instemt en er tot dat moment (ca. 2 maanden) geen hoger onderhands bod wordt uitgebracht. De toestemming wordt verleend en de koop wordt daarmee definitief. De makelaar zou, aldus klager, zijn kennis, kunde en relaties ge- of wellicht misbruikt hebben om de woning voor een lage prijs te verkrijgen, hetgeen hem als NVM-makelaar niet past. De raad toetst aan de NVM-regels, ook al handelde de makelaar in privé, omdat ook handelen in privé de goede naam van de NVM-makelaars kan aantasten. Dat laatste vindt, tegen het licht dat ook een makelaar mag trachten een woning voor privégebruik zo goedkoop mogelijk te verwerven, echter geen enkele steun in de feiten en omstandigheden. Klacht ongegrond en, voorzover die zich tegen het kantoor van de makelaar richtte, niet-ontvankelijk omdat de makelaar in privé handelde.