

13-11 RAAD VAN TOEZICHT 's GRAVENHAGE

Onvoldoende belangenbehartiging bij verkoop. Zonder overleg met klagers verkoop gesplitst en andere kopers opgevoerd. Schijn gewekt van belangenverstrengeling.

Een makelaarskantoor bemiddelt bij de verkoop van een bedrijfshal en kantoor. Het geheel wordt voor één koopsom verkocht. Aan verkopers/klagers worden echter twee koopovereenkomsten - een voor de hal en een voor het kantoor – voorgelegd. Kort daarop wordt klagers een koopakte m.b.t. de hal voorgelegd waarin ineens een andere koper (gelieerd aan de eerste koper) voorkomt.

Aan die koopakte wordt na overleg een allonge toegevoegd, maar bij de notaris blijkt die allonge ook weer zonder overleg te zijn gewijzigd en kwam weer een andere koper voor. Die laatste blijkt vervolgens niet in staat te zijn het pand af te nemen.

Tenslotte blijkt het makelaarskantoor betrokken te zijn bij de verkoop van de op het terrein van het verkochte te ontwikkelen bedrijfsunits. Dan blijkt ook dat het kantoor al jarenlang voor de koper en diens vennootschappen op te treden. Klagers waren hiervan niet op de hoogte.

De raad is van oordeel dat beklagde ernstig te kort schoot in zijn belangenbehartiging voor klagers en de schijn heeft gewekt dat hij zich al te zeer liet leiden door de belangen van de koper.

UITSPRAAK

In de zaak van

C.P.J. en J.N. S., wonende te H, klagers

tegen

B Bedrijfshuisvesting B.V., gevestigd te A, beklagde

Procedure

De klacht, beschreven in een brief van klagers, gedateerd 24 mei 2012, is op 24 juli 2012 ingediend, met 8 bijlagen. Beklaagde heeft een verweerschrift toegezonden, gedateerd 26 september 2012.

De mondelinge behandeling van de zaak werd aanvankelijk bepaald op 6 december 2012, doch is wegens verhindering van beklagde aangehouden tot 25 januari 2013. Beide partijen zijn ter zitting verschenen. Klagers werden bijgestaan door mevrouw M.H.M. S. en beklagde werd vertegenwoordigd door de heer S.R. de J (hierna: De J).

Feiten

Mede gelet op het verhandelde ter zitting is het navolgende komen vast te staan:

- Partijen hebben een bemiddelingsovereenkomst gesloten aangaande het perceel H-weg 12/M-weg 1a te A, een bedrijfshal met een daaraan verbonden kantoor, dat deels aan een derde was verhuurd.
- Na onderhandelingen, waarbij ook de mogelijkheid van een gesplitste verkoop (bedrijfshal / kantoor) aan de orde is geweest, zijn klagers met de heer T. mondeling een koopprijs overeengekomen van € 887.500,-- voor het gehele perceel.
- De J heeft vervolgens een ontmoeting met T gehad waarin deze aan De J heeft aangegeven dat partijen waren overeengekomen de koop te splitsen, waarbij voor de bedrijfshal een koopprijs van € 650.000,-- zou zijn overeengekomen en een koopprijs van € 237.500,-- voor het kantoor.
- Volgens klagers is een dergelijke splitsing van het te verkopen object toen niet overeengekomen.
- In de maand juli 2011 heeft De J klagers een koopakte ter ondertekening voorgelegd, enkel met betrekking tot de bedrijfshal, tegen een prijs van € 650.000,-- en met als koper de vennootschap G B.V. Klagers hebben hierover om nadere informatie verzocht. Medio augustus 2011 hebben zij de koopakte getekend, nadat deze op hun verlangen was aangepast middels een allonge en De J hen had medegedeeld dat voor het kantoorgedeelte nog een ander contract zou worden opgesteld ten name van de heer T zelf.
- Op 26 september 2011 bleek dat de koopakte (met allonge) van de bedrijfshal nog niet aan de notaris was toegezonden. Klagers hebben beklaagde hierover aangesproken en, na ontvangst van de akte door de notaris bleek dat de allonge aldus was gewijzigd, dat daarin de namen van G B.V. en een van haar beide vertegenwoordigers waren doorgehaald, zodat uitsluitend J.P. van O Holding te A nog als koper was overgebleven. Dit is gebeurd zonder voorafgaand akkoord zijdens klagers.
- De verkoop aan deze koper heeft uiteindelijk geen doorgang gevonden doordat deze niet in staat bleek de aankoop te financieren. Ook heeft deze koper de waarborgsom ad € 65.000,-- niet voldaan.
- Klagers hebben zich vervolgens tot een advocaat gewend. Zij hebben uiteindelijk genoeg genomen met een schadevergoeding van € 12.500,-.
- Het koopcontract van de kantoorruimte, met als koper de vennootschap T Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V., is op 16 februari 2012 ondertekend, nadat deze (viermaal) is aangepast, eveneens op verlangen van klagers.
- Beklaagde is vervolgens opgetreden als makelaar van de heer T, althans diens voornoemde vennootschap (hierna tezamen: T), bij de verkoop van nieuwe bedrijfsunits op het door klagers verkochte perceel.

Klacht

Klagers verwijten beklagde dat de koopakte terzake de verkoop van uitsluitend de bedrijfshal aan van G B.V. aan hen is voorgelegd zonder overleg over de inhoud ervan. Voorts zijn zij van oordeel dat de door beklagde opgestelde koopakten bepalingen bevatten, welke al te zeer ten gunste van de koper(s) strekten. Zij menen dat beklagde in het kader van de bemiddelingsovereenkomst veeleer de belangen van T heeft behartigd. Beklagde zou tevens zonder overleg met klagers de huurster van een deel van de kantoorruimte hebben benaderd over een vrijwillige ontruiming op korte termijn tegen een vergoeding.

Verweer

Beklagde wijst erop dat de mogelijkheid van een separate verkoop van de bedrijfshal en het kantoor met klagers is besproken en dat de gesprekken die daarover zijn gevoerd met T, om tot een oplossing te komen, ook in het belang van klagers waren. De J heeft erkend dat T c.q. een of meer van diens vennootschappen reeds een bekende relatie(s) van beklagde was/waren, en dat hij voor T als makelaar optreedt bij de verkoop van de ter plaatse te ontwikkelen bedrijfsunits. Hij ontkent echter dat hij de huurster van de kantoorruimte heeft benaderd.

Beoordeling

De splitsing tussen de bedrijfshal en het kantoor

1. De Raad zal eerst ingaan op de splitsing tussen de bedrijfshal en het kantoor. Uit de gedingstukken en het verhandelde ter zitting leidt de Raad af dat de mogelijkheid van een gesplitste verkoop van de bedrijfshal en het kantoor weliswaar aan klagers is voorgelegd, maar voor de Raad staat zeker niet vast dat klagers daarmee hebben ingestemd. Beklagde heeft ook niet ontkend dat klagers niets voor zo'n splitsing voelden en dat zij met T een koopprijs voor het gehele perceel waren overeengekomen. Voor zover er aldus sprake was van problemen die moesten worden opgelost waren dat kennelijk problemen van T met het oog op de nakoming van zijn – mondelinge – afspraak met klagers om het gehele perceel af te nemen. De J had daarover primair overleg dienen te plegen met klagers als zijn opdrachtgevers. Daarvan blijkt niet: klagers werden immers onverwacht geconfronteerd met een concept van een deelcontract met een hen onbekende koper tegen een tot dan toe onbekende koopprijs. De J, en daarmee beklagde, heeft op dit punt niet gehandeld als van een NVM makelaar mag worden verwacht.

De wijzigingen en aanvullingen in de allonges

2. Vervolgens gaat de Raad in op de wijzigingen en aanvullingen in de allonges van de beide koopakten. De Raad merkt de aangebrachte aanvullingen en wijzigingen op de door beklagde opgestelde concepten aan als correcties van fouten en onzorgvuldigheden alsmede nadere concretisering van termijnen. Ook betreffen deze aanvullingen met betrekking tot rechten en verplichtingen in verband met de sloop van het

kantoorgebouw vóór de eigendomsoverdracht. Hoewel de Raad van oordeel is dat beklagde bij de opstelling en redactie van de akten is tekortgeschoten in de begeleiding van de klagers, komt de Raad niet tot het oordeel dat, zoals klagers hebben gesteld, de bepalingen in de door beklagde opgestelde concepten van de beide koopakten al te zeer waren gericht op de belangen van de kopers.

De late toezending aan de notaris van de gewijzigde koopakte m.b.t. de bedrijfshal

3. De J heeft niet betwist dat hij de koopakte betreffende de bedrijfshal pas anderhalve maand na de ondertekening ervan door klagers heeft toegezonden aan de notaris, en dat in de allonge een wijziging was aangebracht: de naam van de koper, G B.V. was doorgehaald en één van haar (aanvankelijke) vertegenwoordigers, J.P. van O Holding B.V. stond dientengevolge als koper vermeld. Het verweer van De J dat sprake was van financiële problemen en dat niet hij, doch de koper de wijziging had aangebracht snijdt geen hout. Beklaagde heeft ook in dat geval ten onrechte verzuimd om klagers op de hoogte te stellen van het oponthoud bij de ondertekening van de koopakte door de koper en over de oorzaak daarvan. Voorts had De J klagers terstond behoren te informeren over de in de allonge aangebrachte wijziging. De Raad acht dit een ernstige misslag, te meer nu J.P. van O Holding B.V. uiteindelijk niet in staat bleek om het pand af te nemen en evenmin een waarborgsom was gestort.

Belangenverstrengeling

4. Daar beklagde reeds eerder als makelaar voor T was opgetreden en vervolgens ook de opdrachtgever van T werd bij de verkoop van de ter plaatse te ontwikkelen nieuwe bedrijfsunits was er sprake van een reëel gevaar voor belangenverstrengeling. De Raad verwijt het De J dat hij heeft nagelaten om klagers (tijdig) in te lichten over beklagdes bemoeienis met T, en overleg met hen te plegen over de gevolgen daarvan. Daarmee heeft hij zijn opdrachtgevers de noodzakelijke transparantie onthouden en niet de zorgvuldigheid betracht die van een NVM makelaar mag worden verwacht.

Het benaderen van de huurster

5. Niet is komen vast te staan dat De J op eigen initiatief de huurster van (een deel van) de kantoorruimte heeft benaderd teneinde haar tot ontruiming te bewegen. Wel stelt de Raad vast dat beklagde klagers niet heeft gewezen op de problemen die zouden kunnen ontstaan, indien klagers zich zouden verplichten tot een levering van het object vrij van huur en de huurster niet tijdig zou instemmen met een huurbeëindiging.

Slotsom

6. De Raad komt gelet op al het bovenstaande tot de conclusie dat beklagde niet heeft gehandeld als van een NVM makelaar mag worden verwacht. Beklaagde heeft, door het handelen van De J, de belangen van klagers onvoldoende behartigd en de schijn gewekt dat hij zich in het kader van de bemiddelingsopdracht al te zeer liet leiden door de belangen

van T. Daarmee heeft hij de vertrouwensrelatie met klagers ondermijnd. In ieder geval is voor de Raad komen vast te staan dat beklagde in strijd heeft gehandeld met artikel 1 van de Erecode NVM. In zoverre zijn de klachten van klagers dan ook gegrond.

Maatregel

7. De omstandigheid dat beklagde zich voor de eerste maal voor de Raad moet verantwoorden geeft aanleiding de op te leggen maatregel te beperken tot een berisping en een boete van € 5.000,--. Voorts wordt beklagde verwezen in de kosten van de behandeling van deze klachtprocedure.

Uitspraak doende:

De Raad van Toezicht

Verklaart de klacht deels gegrond.

Legt beklagde als straf op de maatregel van een berisping.

Veroordeelt beklagde tot een boete van € 5.000,-- (vijfduizend euro) te voldoen aan de NVM.

Veroordeelt beklagde in de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.095,--, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de NVM.

Verstaat dat de NVM klagers het door hen betaalde klachtgeld van € 100,-- zal restitueren.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 28 februari 2013,
door

mr. K.R. van der Graaf, voorzitter
W.F. Klap, lid
mr. D.J.A. van den Berg, secretaris

K.R. van der Graaf

D.J.A. van den Berg