

### **13-25 RAAD VAN TOEZICHT 's GRAVENHAGE**

#### **Handel (regel 6 Erecode). Aankoop door echtgenoot van makelaar, doorverkoop door de makelaar.**

*De echtgenoot van een NVM-makelaar koopt op de veiling een woning voor € 440.000. Deze wordt kort daarop aan hem geleverd. Drie weken later wordt het huis door de NVM-makelaar in het uitwisselingssysteem van de NVM aangemeld met een vraagprijs van € 629.000. Vier maanden later vindt verkoop plaats voor € 538.750.*

*De raad van toezicht acht overtreding van regel 6 van de Erecode aan de orde. Dat de echtelieden buiten elke gemeenschap van goederen zijn gehuwd, doet niet ter zake. Dat de echtgenoot het pand voor de belegging aankocht en kort na aankoop tot de conclusie kwam dat het daarvoor niet geschikt was, is ongeloofwaardig. De echtgenoot heeft al vaker panden gekocht en heeft meerdere panden in eigendom. Als naar zeggen van de koper de onderhoudstoestand van het pand hem onverschillig was, dan valt niet te begrijpen waarom het slechte rendement dat aangevoerd is ter verklaring van de snelle doorverkoop, niet van stond af aan duidelijk was.*

*Evenzeer is ongeloofwaardig dat de makelaar niet van de aankoop door haar echtgenoot op de hoogte was.*

*Door zelf de doorverkoop ter hand te nemen is de makelaar betrokken geraakt bij handel. Tevens valt haar aan te rekenen dat zij niet terstond nadat zij over de transacties door de NVM bevraagd werd, openheid van zaken heeft gegeven.*

#### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**COMMISSIE LIDMAATSCHAPSZAKEN VAN DE NVM**, gevestigd te Nieuwegein,  
klaagster,

contra:

**M MAKELAARS B.V.**,kantoorhoudende te V, lid van de Vereniging

en

**M.L.**,kantoorhoudende te Voorburg, NVM-makelaar,  
beklaagden,

1. De klacht is door klagster ingediend bij brief van 8 maart 2013. Het verweer van beklagden is vervat in een bij brief van 5 april 2013 namens beklagden door mr. A. van den Heuvel, advocaat, ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 12 april 2013. Ter zitting waren aanwezig klagster in persoon van de heren Cramer (voorzitter) en Ter Haar sive Droste (secretaris) alsmede beklagden (hieronder zowel gezamenlijk als individueel ook aan te duiden als: beklagde) in persoon van mevrouw L, vergezeld van haar echtgenoot en bijgestaan door mr. Van den Heuvel.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de primaire klacht van klagster er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door overtreding van regel 6 van de Erecode (verbod om direct of indirect belang te hebben bij onroerend goed) door de aan- en verkoop van een aan de M-straat 71 te G gelegen woning. De klacht houdt subsidiair in dat beklagde regel 1 van de Erecode heeft overtreden. Beklagde heeft, zo luidt de subsidiaire klacht, de indruk gewekt actief betrokken te zijn bij de handel in onroerend goed doordat echtgenoot onroerend goed aan- en verkoopt, waarbij de verkoop via beklagde loopt.
4. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, in dat van handel geen sprake is geweest. De echtgenoot van beklagde heeft de woning op de veiling aangekocht als belegging maar daartoe bleek de woning, die door de echtgenoot van beklagde niet kon worden bekeken, ongeschikt. De echtgenoot van beklagde heeft daarom besloten om de woning kort na de levering weer door te verkopen. Van een indirect belang is geen sprake; beklagde is onder uitsluiting van iedere gemeenschap gehuwd en binnen M Makelaars B.V. is zij enig bestuurder.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:

- a) De echtgenoot van beklaagde heeft op een op 27 maart 2012 gehouden executieveiling de aan de M-straat 71 te G gelegen woning (“de woning”) gekocht voor een koopprijs van € 440.000;
- b) levering van de woning aan de echtgenoot van beklaagde, met wie beklaagde onder uitsluiting van iedere gemeenschap van goederen is gehuwd, heeft plaatsgevonden op 4 april 2012;
- c) op 28 april 2012 is de woning door beklaagde, die daartoe van haar echtgenoot opdracht had gekregen, aangemeld als bij beklaagde te koop staand voor een vraagprijs van € 629.000; de staat van onderhoud wordt door beklaagde als “goed” omschreven;
- d) Op 15 september 2012 is de woning door bemiddeling van beklaagde (door)verkocht voor een koopprijs van € 538.750; levering van de woning heeft kort nadien plaatsgevonden.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad inhoudelijk het navolgende.

7. Regel 6 van de Erecode luidt als volgt:

Het NVM-lid en de NVM-Makelaar hebben geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Zij handelen dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthouden zich van risicodragende projectontwikkeling. Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen.

8. De Raad is van oordeel dat onder meer sprake is van indirect belang bij onroerend goed indien de echtgenoot van de NVM-makelaar, ongeacht het huwelijksgoederenregime, anders dan voor eigen huisvesting of belegging onroerend goed aan- en verkoopt. Tegen die achtergrond zal de Raad beoordelen of uit de omstandigheden van het onderhavige geval de conclusie kan worden getrokken dat bij de aan- en doorverkoop van de woning door de

echtgenoot van beklaagde sprake is geweest van de als een uitzondering op de hoofdregel (geen direct of indirect belang *tenzij*) te beschouwen situatie van belegging.

9. Naar het oordeel van de Raad is van een belegging geen sprake geweest.
10. In het verweerschrift heeft beklaagde gesteld dat haar echtgenoot de woning als beleggingsobject voor de verhuur had aangekocht maar dat de staat waarin de woning verkeerde “volledig verwaarloosd” bleek te zijn en dat haar echtgenoot een “kat in de zak” zou hebben gekocht. Ter zitting heeft de echtgenoot van beklaagde evenwel aangegeven dat de staat waarin de woning zou blijken te verkeren hem op zich onverschillig was, maar dat hem na de aankoop bleek dat de woning niet het door hem beoogde huurrendement zou genereren. De Raad acht, in aanmerking genomen het bij de echtgenoot van beklaagde aanwezige deskundigheidsniveau – hij heeft diverse onroerende zaken in eigendom en heeft vaker onroerend goed op de veiling gekocht – onvoldoende gebleken en toegelicht dat eerst nadat de echtgenoot van beklaagde toegang had gekregen tot de woning hem duidelijk werd dat de woning als beleggingsobject ongeschikt was. Als, naar de echtgenoot van beklaagde ter zitting heeft aangegeven, de onderhoudstoestand van het pand hem op zich onverschillig was valt niet te verklaren waarom vóór de aankoop van het pand niet al duidelijk was dat het huurrendement van de woning onvoldoende zou zijn en korte tijd ná de aankoop dat wél duidelijk zou zijn, temeer daar van enige poging om de woning te verhuren niet is gebleken.
11. In het verweerschrift heeft beklaagde aangegeven “in het geheel niet betrokken te zijn geweest” bij de aankoop van de woning. Ter zitting heeft beklaagde desgevraagd aangegeven dat zij pas achteraf van haar echtgenoot zou hebben gehoord van de aankoop van de woning op de veiling. De Raad heeft geen aanleiding om te veronderstellen dat beklaagde bij de aankoop van de woning betrokken is geweest maar acht niet geloofwaardig dat de echtgenoot van beklaagde, zonder enige vorm van voorafgaande wetenschap van beklaagde (die woningmakelaar is) daaromtrent, de woning op de veiling zou hebben gekocht.
12. De Raad neemt verder in aanmerking dat beklaagde, na met betrekking tot de gang van zaken door klagster te zijn bevraagd, niet aanstonds volledig open kaart heeft gespeeld. In haar eerste reactie beperkt klagster zich ertoe om aan te geven dat de woning door haar niet in eigendom is verkregen. Eerst bij verweerschrift wordt door beklaagde inzicht gegeven in de gang van zaken.

13. Bij het vorengaande komt dat niet alleen de echtgenoot van beklaagde bij de gang van zaken betrokken is geweest. Beklaagde heeft immers de bemiddeling bij de doorverkoop van de door haar echtgenoot gekochte woning op zich genomen. Zij heeft aldus directe betrokkenheid gekregen bij de onderhavige gang van zaken, te weten – na aankoop op de veiling door haar echtgenoot – de bemiddeling bij de doorverkoop van de betreffende woning, en wel binnen een maand na de levering aan haar echtgenoot voor een vraagprijs (kosten buiten beschouwing gelaten) die meer dan 40 % hoger was dan de prijs waarvoor haar echtgenoot de woning op de veiling had aangekocht. In haar reactie aan klagster van 4 februari 2013 heeft beklaagde aangegeven dat haar echtgenoot de doorverkoop “evenzogoed” aan een ander NVM-kantoor had kunnen gunnen, maar het onderhavige geval kenmerkt zich er nu juist door dat de echtgenoot van beklaagde dat niet heeft gedaan en de bemiddelingsopdracht aan beklaagde heeft gegeven. Beklaagde heeft ook niet zelf de conclusie getrokken dat zij zich van betrokkenheid bij de snelle doorverkoop diende te onthouden.
14. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht dat Regel 6 van de Erecode is overtreden gegrond is.
15. Met betrekking tot de strafoplegging overweegt de Raad dat regel 6 van de Erecode een fundamentele regel is in NVM-verband, en dat bestrijding van niet-geoorloofd eigenbelang bij onroerend goed, met name ook om reputatieverlies te voorkomen, voor de NVM de hoogste prioriteit heeft. Daar staat tegenover dat niet is gebleken dat door de handelswijze van beklaagden derden zijn benadeeld dan wel beklaagde (en/of haar echtgenoot) bij de aan- of verkoop van de woning op ongeoorloofde wijze gebruik hebben gemaakt van de voorsprong die beklaagden als NVM-lid c.q. NVM-makelaar hebben.
16. Alles afwegende acht de Raad een berisping in combinatie met een onvoorwaardelijke geldboete passend bij de ernst van de overtreding.

**Uitspraak doende**: verklaart de klacht gegrond, legt aan beklaagden de straf op van berisping alsmede een boete van € 2.500, te voldoen aan de NVM, veroordeelt beklaagden in de kosten van onderhavige procedure ad € 2.594,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de NVM.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 29 april 2013

door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,  
W.F. Klap, lid en  
mr. J.A. Huijgen, secretaris.

K.R. van der Graaf

J.A. Huijgen