

Eigen belang. Makelaar koopt zelf.

Klager was geïnteresseerd in een woning die beklagde in verkoop had. Uiteindelijk heeft klager een eindbod uitgebracht van EUR 228.000,-- onder voorwaarde van financiering gedurende 1 week. Vervolgens heeft beklagde de woning zelf gekocht voor EUR 225.000,-- , zonder financieringsvoorbehoud en zonder de verkoper courtage in rekening te brengen. Klager verwijt beklagde dat hij zijn eigen belang heeft nagestreefd, althans dat hij bij zijn dienstverlening niet heeft gewaakt tegen een onjuiste beeldvorming over zijn werkwijze, belangen en positie.

De Raad overweegt dat beklagde niet heeft gehandeld naar de aard en strekking van Regel 1 van de Erecode. Toen de verkoper de opdracht aan beklagde versterkte, had beklagde de keus om, zijn eigen belang volgend, de opdracht te weigeren óf de opdracht te aanvaarden maar dan niet langer gegadigde te zijn. De schijn is opgewekt dat beklagde door de ontvangen biedingen van klager (en anderen) zijn prijs voor de woning heeft kunnen bepalen, en dan nog wel een prijs die lager was dan de bieding van klager omdat beklagde rekening hield met de courtage die de verkoper bij verkoop aan klager wél en bij verkoop aan beklagde niet verschuldigd zou worden. Voorts is beklagde ook nadat hij de woning al gekocht had, tegenover klager niet transparant geweest over zijn positie.

Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

BESLISSING inzake **KLACHT** van

de heer **M.**, te N., klager, **gemachtigde:** mr. V.;

tegen:

de heer **H.**, makelaar in onroerende zaken te N., beklagde.

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brieven van 26 maart 2015 en 1 juni 2015 met bijlagen heeft door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM de heer M. te N., hierna: klager, bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer H., makelaar in onroerende zaken te N. en lid van de NVM, hierna: beklagde.
- 1.2 Bij brief van 3 juli 2015 heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 13 augustus 2015, hebben de partijen, klager vergezeld door mevrouw mr. V., verbonden aan [bedrijfsnaam], alsmede door de heer X en mevrouw W, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Medio november 2014 heeft beklagde van de parochie Y, hierna: de parochie, opdracht verkregen tot dienstverlening bij verkoop van het woonhuis aan de [adres], hierna: de woning. Het betreft de helft van een twee-onder-een-kap woning.
- 2.2 In mei 2014 heeft beklagde in opdracht van de parochie de marktwaarde van de woning getaxeerd op om en nabij € 230.000,00.

- 2.3 De andere helft van de onder 2.1 genoemde twee-onder-een-kap woning wordt bewoond door de heer X en mevrouw W. Zij vernamen in november 2014 dat de woning te koop zou worden aangeboden en hebben bij de parochie daarnaar navraag gedaan.
Bij de onder 2.1 genoemde opdrachtverstrekking heeft de parochie vervolgens beklagde gevraagd als eerste contact op te nemen met de heer X en mevrouw W., alsmede tegenover hen een vraagprijs van € 275.000,00 te hanteren.
- 2.4 Op of omstreeks 5 december 2014 hebben de heer X en mevrouw W., tezamen met een aankopend makelaar, en in bijzijn van klager, hun schoonzoon, de woning bezichtigd. Vanwege de hoge vraagprijs en aanmerkelijke te maken kosten aan achterstallig onderhoud hebben zij geen bod uitgebracht.
- 2.5 In december 2014 of januari 2015 – de precieze datum is niet komen vast te staan – heeft klager door tussenkomst van zijn adviseur K. aan beklagde een bod van € 208.000,00 uitgebracht, welk bod door beklagde is afgewezen.
- 2.6 Op 6 januari 2015 heeft beklagde de woning op Funda geplaatst met een vraagprijs van € 249.000,00 k.k.
- 2.7 Op 26 januari 2015 heeft de onder 2.5 genoemde adviseur van klager beklagde gevraagd om een bezichtiging. Beklagde heeft hem medegedeeld dat hij in een reeds vastgestelde bespreking op 27 januari 2015 de reeds ontvangen biedingen zou bespreken met de parochie, en dat klager de woning nog tevoren op 27 januari 2015 zou kunnen bezichtigen, maar wel op die dag vóór 17.00 uur een eindbod diende uit te brengen.
- 2.8 Na de bezichtiging heeft klager tijdig op 27 januari 2015 een eindbod van € 228.000,00 uitgebracht, onder voorwaarde van financiering gedurende een week.
- 2.9 Tijdens de onder 2.7 genoemde bespreking met de parochie heeft beklagde de woning gekocht voor € 225.000,00, zonder financieringsvoorbehoud en zonder courtage in rekening te brengen.
- 2.10 Toen klager op zijn onder 2.8 genoemde bieding van beklagde niet vernam, heeft hij op 3 februari 2015 een hoger bod willen uitbrengen, maar beklagde zei hem dat een hoger bod niet meer mogelijk was.

2.11 Bij e-mail van 1 april 2015 heeft de secretaris van de parochie aan klager onder meer bericht:

“Allereerst betreuren wij het dat de onderhandelingen met de heer H. bij U een bittere nasmaak hebben opgeleverd.

Daarom zetten we graag uiteen hoe een en ander is gelopen:

- *Het pand [adres] is voorafgaand aan het verkoopproces verzoek door twee makelaar getaxeed, beide taxaties lagen in lijn met de uiteindelijke verkoopprijs;*
- *Nadat wij de opdracht tot verkoop hadden verstrekt aan makelaar H. hebben wij hem gevraagd de onderhandelingen eerst met u te starten uitgaande van een vraagprijs van 275.000 euro;*
- *Uit deze onderhandelingen komend heeft dhr. H. ons geadviseerd een lagere vraagprijs vast te stellen;*
- *Het pand is daarna voor 249.000 euro te koop gezet en op Funda verschenen.*
- *Na enige tijd gaf dhr H. te kennen bij een vraagprijs van 249.000 van u een uiterst bod te hebben ontvangen van 228.000.*
- *Dhr. H. gaf daarop aan het pand zelf voor een vergelijkbaar bedrag te willen aankopen, doch zonder financieringsvoorbehoud en zonder makelaarscourtage in rekening te brengen.*
- *In de veronderstelling dat U met 228.000 euro een uiterste bod had gedaan en er dus geen onderhandeling meer mogelijk was, zijn wij ingegaan op het bod van dhr H. en hebben een voorlopig koopcontract getekend.*

Aan dat voorlopig koopcontract zijn we als parochie wel gebonden.

De levering ten overstaan van de notaris vindt op korte termijn plaats.”

3. De klacht

3.1 De klacht houdt in dat beklagde zich heeft voorgedaan als dienstverlener bij de verkoop van de woning aan derden, maar in werkelijkheid zijn eigen belang nastreefde door de woning zelf te kopen, althans dat beklagde in zijn dienstverlening niet heeft gewaakt tegen een onjuiste beeldvorming over zijn werkwijze, belangen en positie.

3.2 Beklagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd.

Beklaagde heeft bij gelegenheid van zijn taxatie van de woning in mei 2014 aan de parochie meegedeeld dat hij belangstelling had om de woning privé te kopen tegen de taxatiewaarde. De parochie is daarop destijds niet ingegaan. Medio november 2014 heeft de parochie aan beklagde opdracht gegeven tot dienstverlening bij de verkoop van de woning.

Nadat de woning op 6 januari 2015 op Funda was gezet, heeft klager de woning vervolgens bezichtigd en een bod van € 208.000,00 uitgebracht. Beklaagde heeft dit bod afgewezen en gevraagd om een hoger bod.

Op 27 januari 2015 heeft klager na bezichtiging van de woning een bod van € 228.000,00 onder financieringsvoorbehoud uitgebracht. Dit was een eindbod, dat beklagde, naar klager wist, tezamen met andere ontvangen biedingen op 27 januari 2015 met de parochie zou bespreken teneinde een koper te kiezen. Tijdens die bespreking heeft beklagde, nadat hem gevraagd was of hij nog belangstelling had om de woning privé te kopen, tegen de taxatiewaarde van om en nabij € 230.000,00 de woning gekocht, zonder enig voorbehoud en met verrekening van de afgesproken courtage. De verkoper bepaalt hoe hij zijn woning verkoopt en aan wie. Klager behoort de verkoper in zijn verkoopbesluit te respecteren.

4.2 Alle hierboven onder 2. weergegeven feiten in aanmerking genomen is niet komen vast te staan dat beklagde de opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van de woning heeft aangenomen met het vooropgezette doel om het ertoe te leiden dat de woning aan hem zou worden verkocht, en die opdracht daarop gericht heeft uitgevoerd. Gelet op de brief van de parochie van 1 april 2015 is voldoende aannemelijk geworden dat beklagde met de parochie het verkoopproces heeft bepaald en heeft doen verlopen. De parochie heeft tenslotte uit de ontvangen biedingen van gegadigden de koper gekozen. Er is geen sprake geweest van een schijnvertoning van het verkoopproces. In zoverre is de klacht van klager ongegrond.

4.3 Blijft het verwijt van klager dat beklagde niet heeft gewaakt tegen een onjuiste beeldvorming over zijn werkwijze, belangen en positie, zoals is bedoeld in Regel 1 van de Erecode.

Onder deze gedragsregel valt ook de verplichting om een “eigen belang”, zoals bedoeld

in Regel 6 van de Erecode tijdig kenbaar te maken, zodat er geen misverstand mogelijk is, niet alleen aan een opdrachtgever, maar ook zeker ten aanzien van derden zoals eventuele gegadigden voor de woning. In de toelichting op Regel 6 is onder meer vermeld dat het NVM-lid niet objectief kan adviseren als er sprake is van eigen belang. Blijkens de toelichting kan hij in dat geval niet als makelaar optreden en geen courtage in rekening brengen.

Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde niet naar aard en strekking van Regel 1 van de Erecode gehandeld. Toen de parochie medio november 2014 aangaf aan beklagde de opdracht tot dienstverlening bij verkoop van de woning te willen verstrekken, had beklagde de keuze om, zijn eigen belang volgend, de opdracht te weigeren en gegadigde voor de woning te zijn óf de opdracht te aanvaarden, maar dan niet langer gegadigde te zijn.

Het nalaten van beklagde een keuze te doen klemmt temeer, nu beklagde met de parochie een verkoopproces heeft bepaald, waarin na meerdere biedingen geen onderhandelingstraject werd ingezet, zodat een maximale opbrengst van de woning niet werd nagestreefd. De schijn is opgewekt dat beklagde door de ontvangen biedingen van klager (en anderen) zijn prijs voor de woning heeft kunnen bepalen, en dan nog wel een prijs die lager was dan de bieding van klager, omdat beklagde rekening hield met de courtage die de parochie bij verkoop aan klager wél, maar bij verkoop aan beklagde niet verschuldigd zou worden.

Nadat beklagde op 3 februari 2015 door klager werd benaderd, is beklagde niet transparant geweest. Hij heeft immers niet kenbaar gemaakt dat hij zelf de woning had gekocht en is ook in dit opzicht tekortgeschoten in zijn uit Regel 1 van de Erecode voortvloeiende verplichting om in zijn communicatie over zaken en rechten te waken tegen een onjuiste beeldvorming. De klacht is gegrond.

- 4.4 Vanwege de ernst van het aan beklagde gerichte verwijt acht de Raad de na te melden straf passend.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

Verklaart de klacht tegen beklagde gegrond;

Legt aan beklagde de straf op van berisping, alsmede een geldboete van € 5.000,00 te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM binnen vier weken nadat deze beslissing onherroepelijk zal zijn geworden;

Bepaalt dat beklagde een bedrag van € 2.300,00 vermeerderd met btw zal bijdragen in de kosten van deze procedure, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. K. van der Meulen, voorzitter, E. Getreuer, lid en mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 17 september 2015