

Ontvankelijkheid. Verjaring. Belangenverstrengeling.

Klaagster heeft in november 2007 via haar makelaars (beklaagden) een kantoorpand aangekocht. Klaagster verwijt beklagden dat zij destijds voor het pand een te hoge prijs betaald heeft. Daarnaast wordt beklagden verweten dat zij klaagster niet hebben gewezen op het feit dat de naastgelegen woning toen ook te koop was. Door de verkoop van deze woning aan hun vriendinnen zouden beklagden daarvan indirect voordeel hebben getrokken.

De Raad acht het verweer van beklagden, dat klaagster gelet op het tijdsverloop in haar klacht niet ontvankelijk dient te worden verklaard, gegrond. Het belang van beklagden na een zodanig tijdsverloop niet meer geconfronteerd te worden met een tuchtklacht, acht de Raad evident.

Nu klaagster in haar klacht niet-ontvankelijk wordt verklaard, komt de Raad niet toe aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht. Het voorgaande neemt overigens niet weg, dat de doorverkoop van de woning aan de vriendinnen van beklagden sub 2 en 3 tenminste de schijn van handel heeft en mogelijk ambtshalve tot een tuchtrechtelijke veroordeling van beklagden zou hebben geleid. Vanwege de verjaring komt de Raad aan een beoordeling ervan niet toe.

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

BESLISSING

inzake

KLACHT

Stichting A. te W.,
gemachtigde: mr. Z.,
klaagster,

tegen:

Inzake: Klacht

Makelaarskantoor B,

C

D

allen te A.

gemachtigde: mr. W.,

beklaagden.

Raad van Toezicht Oost

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 31 juli 2015 met acht producties van mr. Z., advocaat te A., heeft, door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, Stichting A te W., hierna: klagster, bij de Raad een klacht ingediend tegen makelaarskantoor B, [makelaar] C en [makelaar] D, allen te A., hierna: beklaagden sub 1, sub 2 en sub 3.
- 1.2 Bij verweerschrift van 4 november 2015 met zes producties van mr. W., advocaat te N., hebben beklaagden tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 Bij e-mailbericht van 11 januari 2016 heeft klagster aanvullend vijf producties in het geding gebracht.
- 1.4 De Raad heeft acht geslagen op alle bovengenoemde stukken, waarvan de inhoud, evenals van na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.5 Ter zitting van de Raad, gehouden te Duiven op 11 april 2016, hebben partijen, klagster vertegenwoordigd door mevrouw E en vergezeld door mr. Z. en beklaagden vergezeld door mr. W., hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

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

- 2.1 Klagster is een stichting voor primair onderwijs in de gemeente W. Zij is per 1 januari 2008 de rechtsopvolgster van de Stichting F, hierna F. De voorzitter van F is de vader van beklaagde sub 3.
- 2.2 F heeft op 1 juni 2007 aan beklaagde sub 1 opdracht gegeven tot dienstverlening bij de

aankoop van een kantoorpand in W. in de prijsklasse € 400.000,- tot € 600.000,-. In overleg hebben de partijen een programma van eisen opgesteld. Op basis van dit programma heeft klagster besloten tot aankoop van het kantoorpand [adres 1].

- 2.3 De onder 2.2 genoemde onroerende zaak betrof het kantoor met garage, ondergrond, erf en tuin op het bovenvermelde adres, alsmede op hetzelfde kadastrale perceel het half vrijstaande woonhuis met garage, ondergrond, erf en tuin op het adres [adres 2], beide ongedeeld en kadastraal bekend gemeente W., [kadastraal nummer], groot [...] are en [...] centiare. Beide panden werden door de eigenaar tezamen te koop aangeboden; vraagprijs tezamen € 565.000,-. Ook bestond de optie voor verwerving van uitsluitend het pand [adres 1] met als vraagprijs € 355.000,- en het pand [adres 2] met als vraagprijs € 210.000,-.
- Door beklaagden aangezocht heeft een zekere G B.V. de onroerende zaak, bestaande uit de panden [adres 1] en [adres 2] gekocht voor een koopprijs van € 518.000,- k.k. Op de Midasstamkaart met betrekking tot de onroerende zaak is de niet-NVM makelaar H daarbij als aankoopmakelaar vermeld.
- 2.4 Vervolgens heeft G B.V. in of omstreeks augustus 2007 voor een prijs van € 465.000,- k.k. aan klagster het pand [adres 1] met een grootte van 4.15 are verkocht; met levering op 1 april 2008. Blijkens de koopakte zou het verkochte door een te metselen muur worden afgescheiden van het overblijvende perceel van [adres 2], nog groot 01.11 are.
- 2.5 Op of omstreeks 23 september 2007 heeft G B.V. het perceel [adres 2] verkocht aan I r en J, de vriendinnen en latere echtelieden van beklaagden sub 2 en 3, voor een koopprijs van € 53.750,- k.k., met levering op 1 april 2008.
- 2.6 Na onder andere bestuurlijke toestemming en na een positieve reactie van de gemeente op een door klagster in te dienen bouwplan is de onder 2.3 genoemde koopovereenkomst met klagster onherroepelijk geworden.
- 2.7 Op 5 maart 2008 hebben I en J het perceel [adres 2] verkocht aan derden voor een prijs van € 153.500,- k.k., met levering op 1 april 2008.
- 2.8 Op 1 april 2008 heeft achtereenvolgens de levering plaatsgevonden van het onder 2.3 genoemde perceel aan G B.V.; het onder 2.4 bedoelde perceel door G B.V. aan klagster; het onder 2.5 bedoelde perceel door G B.V. aan I en J; en ten slotte dit perceel door hen aan hun kopers.

- 2.9 Op 5 juli 2008 is de onroerende zaak [adres 1] getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van € 500.000,-.
Per 1 maart 2010 is de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bepaald op € 320.000,- zulks op basis van de huurwaarde.
- 2.10 In de jaarrekening 2011 van klaagster is als verkrijgingsprijs van het kantoorpand een bedrag van € 1.305.707,- opgenomen. De WOZ-waarde voor 2012 bedroeg € 429.000,-. Naar aanleiding van deze waarden heeft klaagster een onderzoekscommissie ingesteld, die op 18 december 2013 een rapport heeft uitgebracht.
- 2.11 Op grond van voormelde rapportage heeft klaagster op 24 maart 2015 beklaagden aansprakelijk gesteld voor door klaagster geleden schade als gevolg van aan hen verweten handelen, erin bestaande dat door hun bemiddeling klaagster een te hoge aanschafprijs voor het kantoorpand heeft betaald. Beklaagden hebben de aansprakelijkheid afgewezen.

3. De klacht en verweer

- 3.1 De klacht houdt in dat beklaagden het vertrouwen in de stand der makelaars hebben ondermijnd en zich tevens in strijd met de eer van die stand hebben gedragen. Beklaagden hebben immers klaagsters opdracht niet naar beste weten en kunnen uitgevoerd, als gevolg waarvan klaagster, niet wetende dat ook het pand [adres 2] te koop stond, dit pand niet heeft kunnen kopen, het pand [adres 1] voor een te hoge prijs heeft gekocht en bovendien dit pand voor een aanzienlijk bedrag heeft moeten verbouwen. Beklaagden hebben door de verkoop van het pand [adres 2] aan hun vriendinnen daarvan indirect voordeel getrokken. Voorts hebben zij, toen klaagster hen al opdracht tot dienstverlening had gegeven, met betrekking tot dezelfde onroerende zaak een opdracht aangenomen van G B.V., en niet uitsluitend het belang van klaagster gediend.
- 3.2 Beklaagde hebben tegen de klacht als volgt verweer gevoerd.

De feiten die klaagster aan de klacht ten grondslag heeft gelegd dateren van ongeveer acht jaar geleden. Vanwege verjaring behoort klaagster in haar klacht niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Beklaagde sub 1 heeft van klaagster, die gedurende de gehele bemiddelingsperiode werd vertegenwoordigd door haar directeur K, opdracht gekregen tot dienstverlening bij huur of koop; in het laatste geval in de prijsklasse van € 400.000,- tot € 600.000,-. Bij brief van 6 juni 2007 heeft beklagde sub 1 op basis van klaagsters wensen een programma van eisen gepresenteerd waarin onder meer ten aanzien van het aan te kopen of te huren kantoorpand aandacht is gevraagd voor de bereikbaarheid, de uitstraling, parkeermogelijkheden op eigen terrein. Tevens zijn een zevental huurlocaties en vijf kooplocaties genoemd. Klaagster heeft op grond van zeven in de brief van 13 juni 2007 genoemde criteria gekozen voor het kantoorpand [adres 1].

Klaagster wilde het pand [adres 1] aankopen, alsmede 165 m² grond en de parkeergarage bij de woning [adres 2], die bij dezelfde eigenaar ook te koop stond. De erfdienstbaarheid van overpad ten laste van [adres 1] diende te vervallen. De eigenaar wilde vanwege de mindere verkoopbaarheid van [adres 2] daarin niet bewilligen; een bod van € 465.000,- van klaagster heeft hij niet aanvaard.

Klaagster en beklagden hebben een oplossing gevonden; de belegger G B.V. is op of omstreeks 20 augustus 2007 bereid gevonden de onder 2.3 genoemd onroerende zaak voor € 518.750,- van de eigenaar te kopen en het kantoorpand met de door klaagster gewenste extra's voor € 465.000,- aan klaagster te verkopen. Klaagster was van een en ander volledig op de hoogte. Beklaagden ontkennen dat zij G B.V. bij de aankoop diensten hebben verleend.

G B.V. wilde zich om haar moverende redenen op korte termijn uit de investering terugtrekken en heeft op 27 september 2007 de woning [adres 2] zonder de eerder genoemde extra's voor € 53.750,- verkocht aan de vriendinnen van de beklagden sub 2 en 3. Deze hebben op 8 maart 2008 het gekochte aan een derde doorverkocht voor een prijs van € 153.500,-.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Beklaagden hebben op de eerste plaats aangevoerd dat klaagster in haar klacht niet-ontvankelijk behoort te worden verklaard op grond van verjaring. De Raad acht dit verweer gegrond, waartoe het volgende wordt overwogen.

- 4.2 Bij de beoordeling van dit verweer acht de Raad de navolgende feiten van belang.
- (1) De dienstverlening van beklaagde heeft plaatsgevonden in de periode van 31 mei 2007, de datum van opdracht, tot 9 november 2007, de definitieve totstandkoming van de koopovereenkomst.
 - (2) Op 5 juli 2008 is de onderhandse verkoopwaarde van het kantoorpand vrij van huur en gebruik bepaald op € 500.000,-.
 - (3) Na verwerving en verbouwing van het kantoorpand is in de jaarrekening van klaagster een boekwaarde van € 1.305.707,- opgenomen.
 - (4) In opdracht van klaagster is de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, op basis van huurwaarde per 1 maart 2010 bepaald op € 320.000,-.
 - (5) In of omstreeks januari 2012 is de WOZ-waarde – na verwerving in 2008 – opnieuw vastgesteld en bepaald op € 429.000,-.
 - (6) Op 18 december 2013 heeft een door klaagster aangestelde onderzoekscommissie een verslag uitgebracht, dat heeft geleid tot indiening van de klacht bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM op 31 mei 2015.
- 4.3 Ter zitting heeft klaagster terecht betoogd dat ten aanzien van het verjaringsverweer het maatschappelijk belang dat het handelen van een makelaar wordt beoordeeld en getoetst door een tuchtcollege, behoort te worden afgewogen tegen het belang van de makelaar, ertoe strekkende dat een makelaar zich na een als onredelijk te beschouwen termijn niet meer bij de tuchtrechter behoeft te verantwoorden. Klaagster heeft betoogd dat in het onderhavige geval, waarin volgens haar sprake is van oplichting van klaagster door beklagden, het belang van beklagden ondanks het grote tijdsverloop dient te wijken voor het hiervoor aangeduide belang van klaagster.

Beklaagden hebben de feiten, die ten grondslag liggen aan de klacht, gemotiveerd weersproken. Op grond daarvan staat geenszins vast dat beklagden jegens klaagster tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld, laat staan dat sprake is van oplichting. Gezien het in 4.2 geschetste tijdsverloop, ook nog na de totstandkoming van het verslag van de onderzoekscommissie, tot aan de indiening van de klacht, waarvoor klaagster geen genoegzame verklaring heeft gegeven, zijn minst genomen vraagtekens te plaatsen bij de waarde die klaagster zelf hecht aan het maatschappelijk belang, dat het handelen van een makelaar wordt beoordeeld en getoetst door een tuchtcollege. Het belang van beklagden na een zodanig tijdsverloop niet meer geconfronteerd te worden met een tuchtklacht, acht de Raad evident.

- 4.4 Onder deze omstandigheden volgt de Raad niet de stelling van klagster dat haar belang zwaarder weegt dan het belang van beklagden, ook al niet tegen de achtergrond van het feit dat in de tuchtrechtspraak als uitgangspunt geldt dat een klacht gebaseerd op al acht jaar bekende feiten als tardief moet worden beschouwd.
- 4.5 Klagster zal dan ook in haar klacht niet-ontvankelijk worden verklaard, zodat de Raad niet aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht toekomt.
- 4.6 Het voorgaande neemt overigens niet weg, dat de doorverkoop van de woning aan de vriendinnen van beklagden sub 2 en 3 tenminste de schijn van handel heeft en mogelijk ambtshalve tot een tuchtrechtelijke veroordeling van beklagden zou hebben geleid. Vanwege de verjaring komt de Raad aan een beoordeling ervan niet toe.

5. De beslissing

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

verklaart klagster in haar klacht niet-ontvankelijk.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, E. Getreuer, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 18 mei 2016.

mr. K. van der Meulen
secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter