

10-07

**DE RAAD VAN TOEZICHT GRONINGEN VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

**Beweerdelijk onduidelijke koopakte opgesteld. Afspraken beweerdelijk niet correct
vastgelegd.**

De gemakte afspraken tussen verkoper en kopers/klagers zijn door de makelaar vastgelegd in een brief die vervolgens door een der klagers is doorgezonden naar een notaris teneinde en leveringsakte op te maken. Als klagers het niet eens waren met die brief, dan hadden zij meteen protest moeten aantekenen. Dat de makelaar en tweede koopovereenkomst opstelde is niet verwijtbaar nu hij dit deed op instigatie van een aantal kopers.

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

1. de heer A.W., wonende te W.,
2. de heer J.P., wonende te N.,
3. de heer G.G., wonende te T.,
4. de heer O.H, wonende te G.,
klagers,

tegen

de heer F.H.H.. makelaar o.g. te G
voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vast-
goeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar,
beklaagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen d.d. 27 oktober 2010, gericht aan de secretaris van de Raad, heeft mr. J.B. Rijpkema., advocaat te Groningen., namens klagers tegen beklagde een klacht ingediend. Deze klacht is doorgeleid overeenkomstig artikel 15 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak naar de Vereniging.
- 1.2. Na betaling van het verschuldigde klachtgeld zijn de stukken bij brief met bijlagen d.d. 17 november 2010 in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.3. Namens beklagde is door mevrouw mr. F.J.Keuning., verbonden aan de verzekeringsmaatschappij BAVAM te Rijswijk. op 11 januari 2011 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De mondelinge behandeling was door de Raad vastgesteld op 27 januari 2011, doch deze behandeling is op verzoek van de raadsman van klagers nader bepaald op 17 maart 2011. Op verzoek van de raadsvrouw van beklagde is ook deze zitting uitgesteld en wel tot 14 april 2011.

- 1.5. Op die zitting zijn namens klagers verschenen de heer en mevrouw W, alsmede de heer J.P., vergezeld van mr. Rijpkema, alsmede beklaagde vergezeld door mevrouw mr. Keuning.
- 1.6. Door c.q. namens partijen is een mondelinge toelichting op deze klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord. Zowel door mr. Rijpkema als door mr. Keuning zijn pleitnotities overgelegd. Door partijen is op vragen van de Raad geantwoord.
- 1.7. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad alleen tuchtrechtelijke aspecten van de onderhavige klacht beoordeelt en geen oordeel zal geven over de gestelde schade-aspecten. Daarvoor is bij uitsluiting de burgerlijk rechter aangewezen.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. De heer E.D. van X Vastgoed B.V., heeft beklaagde opdracht gegeven de verkoop van alle aandelen in deze vennootschap te begeleiden. Als enig actief in deze vennootschap bevond zich de eigendom van een bedrijfsonroerend goed aan de H-weg 30-34 te V. Beklaagde heeft deze opdracht aanvaard en wilde daartoe een zogenaamd 'bidbook' opstellen ter presentatie van de aanbidding.
- 2.3. Klager G. was destijds fiscaal adviseur van D en uit dien hoofde bekend met zijn plannen. G heeft de informatie die beklaagde reeds had verzameld, meegenomen en besproken met de andere klagers, althans een aantal van hen.
- 2.4. Na onderling beraad hebben klagers, althans aan hen gelieerde vennootschappen, te weten W Holding B.V., J.P. II Beheer B.V. en H BV aan beklaagde laten weten geïnteresseerd te zijn in de aankoop van de onroerende zaak c.q. de aankoop van de aandelen van de vennootschap waarin het bedrijfspand zich bevond.
- 2.5. Op 3 oktober 2007 heeft over deze transactie een bespreking plaatsgevonden waarbij D, P. en W. aanwezig waren; beklaagde was daarbij niet. Vervolgens is de bespreking voortgezet op 4 oktober 2007 met dezelfde personen, waarbij beklaagde wel aanwezig was. De uitkomst van die bespreking is door beklaagde vastgelegd in een brief aan H BV/G. van 5 oktober 2007 waarin de koopovereenkomst werd bevestigd van de aandelen voor een koopsom van € 4.000.000,--. In de brief is nog een aantal aanvullende bepalingen opgenomen.
- 2.6. De genoemde brief is aan beklaagde door G geretourneerd, waarbij deze voor akkoord was getekend door klager P die daarbij nog een tweetal handgeschreven bepalingen toevoegde.
- 2.7. Op verzoek van G heeft een notaris een concept-leveringsakte opgesteld en die op 8 januari 2008 aan de betrokken partijen toegestuurd met als leveringsdatum 11 januari 2008. De levering heeft echter niet plaatsgevonden.
- 2.8. Op verzoek van klagers is de levering diverse malen uitgesteld vanwege verschillende door hen

genoemde redenen. Zo zou onder meer de financiering niet op de door hen gewenste voorwaarden kunnen worden verkregen. Klagers wilden ontbinding van de koopovereenkomst, doch daarmee ging D niet akkoord omdat er geen financieringsvoorbehoud was overeengekomen.

- 2.9. Op initiatief van klagers is vervolgens een andere constructie opgezet waardoor een passende financiering wellicht wel mogelijk zou zijn. P en W namen in deze constructie niet deel, maar D zou zelf mede participeren, alsmede een zekere Van der G, althans één of meer van diens vennootschappen. Ook deze nieuwe constructie heeft niet tot een transactie geleid en D houdt thans klagers aansprakelijk voor de waardevermindering die de onroerende zaak sedert oktober 2007 heeft ondergaan.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt, doordat hij heeft meegewerkt aan het opstellen van een tweetal koopovereenkomsten waardoor onduidelijkheid is ontstaan en klagers schade hebben geleden. Daarnaast heeft beklaagde de gemaakte afspraken niet op correcte wijze vastgelegd en heeft hij niet geregistreerd met welke partijen zakelijke afspraken waren gemaakt.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Het eerste verwijt dat beklaagde heeft meegewerkt aan de totstandkoming van twee koopovereenkomsten, betwist beklaagde. Uit de klacht blijkt in ieder geval volgens hem dat klagers van oordeel zijn dat er in eerste instantie met hen een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Toen klagers, althans een aantal van hen, problemen ondervonden met het verkrijgen van een passende financiering, althans een financieringswijze waarin zij zich konden vinden, is uit hun groep een alternatief voorstel gedaan waarbij onder dezelfde voorwaarden een andere partij (Van der G) de verplichtingen van klagers, althans een aantal van hen, zou overnemen, terwijl voorts verkoper D ook zelf deel zou nemen.
- 4.3. Onder die omstandigheden is het verwijt van klagers dat beklaagde (op verzoek van D) ook deze tweede optie heeft onderzocht, aan hem niet te verwijten. Daar komt immers bij dat de financieel adviseur van D, klager G, bij zowel de eerste als de tweede transactie betrokken was en hij degene is geweest die klagers aan D (en beklaagde) heeft voorgesteld. Dat ook de tweede transactie geen doorgang heeft kunnen vinden en klagers thans worden gehouden aan de gemaakte afspraken, is beklaagde niet te verwijten.
- 4.4. Wat betreft het vastleggen en registreren van de gemaakte afspraken, wijst beklaagde erop dat hij die afspraken heeft vastgelegd in zijn brief van 5 oktober 2007 naar aanleiding van een (af-rondende) bespreking die hij heeft bijgewoond met twee klagers en D. Deze aldus door hem schriftelijk vastgelegde afspraken heeft beklaagde vervolgens toegestuurd naar klager G, die - naar beklaagde moet aannemen - een en ander heeft besproken met klagers en akkoord heeft bevonden omdat de brief is doorgezonden aan een notaris ter vastlegging van deze afspraken in een conceptkoopakte, terwijl beklaagde zelf een door klager P voor akkoord getekend exemplaar retour ontving. Van een protestbrief dat de afspraken onjuist of onvolledig zouden zijn vastge-

legd, is geen sprake geweest.

4.5. Beklaagde acht beide klachtonderdelen ongegrond.

5. De beoordeling van het geschil

5.1. De klacht richt zich tegen makelaar F.H.H. te G, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

5.2. Allereerst merkt de Raad op dat beklagde is opgetreden als makelaar van de heer E.D. en dat hij de belangen van deze cliënt diende te behartigen. In de aan klager G gezonden brief van 5 oktober 2007 is naar het oordeel van de Raad op behoorlijke wijze vastgelegd welke afspraken er met betrekking tot de aankoop van de aandelen X Vastgoed BV, althans het zich daarin bevindende bedrijfspand, zijn gemaakt. Het is voorts juist dat beklagde deze brief heeft toegezonden aan klager G die immers D en beklagde heeft benaderd en klagers als potentiële kopers heeft voorgesteld.

5.3. Het had op de weg van klagers gelegen om onmiddellijk na ontvangst van de brief van 5 oktober 2007 schriftelijk en gestructureerd aan te geven waar de gemaakte afspraken niet juist zouden zijn vastgelegd. Volgens klagers W en P zou mondeling zijn geprotesteerd, zoals zij ter gelegenheid van de mondelinge behandeling meedeelden, doch daarmee is in tegenspraak dat klager G de bevestigingsbrief van beklagde zonder verder commentaar heeft doorgestuurd naar de transporterend notaris voor het maken van een conceptkoopovereenkomst.

5.4. Door te handelen zoals hij in casu heeft gedaan, is de Raad van oordeel dat beklagde niet anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt en dat hij de belangen van zijn cliënt D, die daarover ook niet heeft geklaagd, ordentelijk heeft gediend.

5.5. Wat betreft het tweede klachtonderdeel dat beklagde heeft meegewerkt aan het opstellen van een tweetal koopovereenkomsten, is de Raad eveneens van oordeel dat deze klacht ongegrond is. Het was immers op instigatie van een aantal van de kopers uit de eerste kopersgroep dat een alternatieve mogelijkheid werd onderzocht om de transactie - zij het in gewijzigde vorm - toch doorgang te laten vinden. Op verzoek van zijn opdrachtgever D heeft beklagde dit onderzocht en ook hieraan meegewerkt.

Dat uiteindelijk ook deze tweede transactie geen doorgang heeft gevonden, is niet aan beklagde te verwijten. Ook hier heeft beklagde slechts de belangen van zijn opdrachtgever willen dienen en de Raad acht het terzake ingediende klachtonderdeel eveneens ongegrond.

5.6. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht in beide klachtonderdelen ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 14 april 2011 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 9 juni 2011.

mr. B. van den Bosch,
voorzitter

mr. G.J. Niezink,
secretaris