

Eigen belang. Pand van eigen opdrachtgever gekocht. Pand niet aangemeld in de uitwisseling.

Een makelaar krijgt van de dochter van een overleden dame de opdracht het huis van haar moeder te verkopen. De vraagprijs wordt gesteld op € 99.000. Twee maanden later wordt het pand verkocht aan de makelaar, een kantoorgenoot en twee andere personen voor een prijs van € 78.000. Een hulpverlener van verkoopster (klaagster) ontdekt dat de WOZ-waarde van het pand aanvankelijk € 150.000 bedroeg, later verlaagd is naar € 132.000 om tenslotte uit te komen op € 99.000. Tevens blijkt het pand door de kopers belast te zijn met een hypotheek van € 135.000 en dat er door de gemeente een splitsingsvergunning is verleend. Het pand is nimmer in de uitwisseling gebracht en heeft nimmer op Funda gestaan.

De makelaar erkent dit laatste maar stelt dat dit niet nodig was omdat verkoopster het pand aan hem en de drie anderen gunde.

De raad van toezicht acht het gebeurde zeer ernstig. De makelaar heeft, anders dan het opdrachtformulier vermeldt, nimmer publiciteit met de woning gemaakt. Hij heeft verkoopster de opdracht niet teruggegeven of opdrachtgeefster aangeraden een andere makelaar in de arm te nemen toen onder meer hijzelf belangstelling voor het pand kreeg. Hij stelde zijn eigen belang boven dat van zijn opdrachtgeefster.

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

de heer F. DE J en mevrouw E. DE J.-B., wonende te A, klagers,

tegen

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

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 13 december 2012, gericht aan de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, hebben klagers tegen beklagde een klacht ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 16 januari 2013 door de Vereniging ontvangen. Bij brief van 11 februari 2013 met bijlagen heeft de Afdeling de stukken in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd bij brief met bijlagen van 11 maart 2013.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 2 april 2013 waar namens klagers de heer R. de G, wonende te A, is verschenen. Door de heer De G is een volmacht tot vertegenwoordiging aan de Raad overgelegd.

Voorts is beklagde verschenen, vergezeld door zijn kantoorgenoot de heer M. F..

Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting gegeven op de klacht en is op vragen van de Raad geantwoord. Door de heer De Groot is een pleitnotitie overgelegd alsmede een brief van klagers van 29 maart 2013.

- 1.4. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts de tuchtrechtelijke aspecten van de ingediende klacht beoordeelt en niet oordeelt over een toe te kennen schadevergoeding; de beoordeling daarvan behoort tot de bevoegdheid van de burgerlijk rechter.

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. Klaagster sub 2 was na het overlijden van haar moeder krachtens erfrecht rechthebbende geworden met betrekking tot de eengezinswoning met erf en tuin aan de K-laan 21 te G. Blijkens een schriftelijke opdrachtbevestiging van 29 augustus 2011 heeft klaagster aan beklagde opdracht gegeven tot bemiddeling als verkopend makelaar van deze woning tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven. De vraagprijs werd gesteld op € 99.000,- k.k. met aanvaarding in onderling overleg.

- 2.3. Blijkens een door klagers overgelegde koopakte is deze woning voor een bedrag van € 78.000,- verkocht en geleverd aan beklagde en zijn kantoorgenoot F alsmede aan de heren P.H. V te D en E. T. te P.. De door klagers overgelegde koopovereenkomst is niet ondertekend, doch uit de door klagers overgelegde verkoopverklaring van 18 oktober 2011, die door klagers is ondertekend en door een viertal kopers (blijkens vier handtekeningen) concludeert de Raad dat deze overeenkomst op die datum tot stand is gekomen.

- 2.4. De gemachtigde De G van klagers is een hulpverlener van Humanitas die klagers begeleidt en hen (ook) behulpzaam is geweest bij de successieaangifte betreffende de nalatenschap van de moeder van klaagster, mevrouw E. B..

In die hoedanigheid heeft de gemachtigde geconstateerd dat de WOZ-waarde van het perceel aan de K-laan aanvankelijk € 150.000,- bedroeg en dat deze waarde na een beschikking van de Directeur Publieke Dienstverlening (gemeentelijke belastingen) van de gemeente G op 7 december 2011 is verlaagd naar € 132.000,-.

Uit een brief van de gemachtigde aan de Belastingdienst blijkt dat de betreffende WOZ-waarde nader is verlaagd tot € 99.000,-. En volgens een brief van de Belastingdienst aan de gemachtigde van 30 juli 2012 heeft de Belastingdienst deze opgave gevolgd.

- 2.5. Bij zijn onderzoek naar het verloop van de WOZ-waarden en uit de informatie die de gemachtigde aan beklagde vroeg en verkreeg bleek hem dat de desbetreffende woning uiteindelijk voor een bedrag van € 78.000,- was verkocht.

Uit ambtshalve door de Raad ingewonnen informatie blijkt dat het transport van de woning aan beklagde en twee anderen heeft plaatsgevonden ten overstaan van notaris L te G op 1 december 2011 op een koopprijs van € 78.000,- en dat het verkochte daarbij is belast met een hypotheek

ten bedrage van € 135.000, -. Voorts blijkt de Raad uit het gemeentelijk beperkingenregister dat er voor dit pand een splitsingsvergunning is afgegeven.

- 2.6. De gemachtigde van klagers heeft naar aanleiding van het bedrag waarvoor de woning uiteindelijk is verkocht nader onderzoek gedaan en heeft beklaagde daarover aangeschreven op 12 maart 2012. Hij merkte op dat hij geen vermelding op Funda van de aangeboden woning heeft gevonden en dat voor zover hem bekend geen advertenties waren geplaatst. Naar het oordeel van de gemachtigde had beklaagde de belangen van zijn cliënten onvoldoende behartigd. Bij aangetekende brief van 25 oktober 2012 stelde de gemachtigde namens klagers het kantoor N Makelaars te G, waaraan beklaagde verbonden is, in gebreke en verzuim en claimde hij de geleden schade.
- 2.7. Vervolgens vond er enige nadere correspondentie plaats tussen de gemachtigde en beklaagde c.q. diens kantoor maar dit leidde niet tot een vergelijk waarna klagers de onderhavige klacht indienden.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde als verkopend makelaar jegens klagers anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt en dat hij de belangen van klagers niet naar behoren heeft behartigd en daarnaast eigenbelang heeft nagestreefd.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde stelt dat hij correcte en marktconforme informatie heeft gegeven aan klagers, wat ook blijkt uit de vraagprijs die hij heeft geadviseerd van € 99.000,-. Tot verkoopactiviteiten is het echter niet gekomen omdat klagers op basis van de door beklaagde aan hen verschaft informatie hebben besloten voor een verkoop aan beklaagde en drie anderen. Klagers hebben in vrijheid hun eigen afwegingen kunnen maken,
- 4.3. De door beklaagde (en anderen) uitgebrachte bieding was naar zijn oordeel reëel en had als voordeel dat bij bouwkundige tegenvallers niet vanwege bouwkundige gebreken achteraf zou worden gereclameerd. Die tegenvallers zouden de kopers voor eigen rekening en risico nemen. Achteraf bleek volgens beklaagde dat de woning eigenlijk voor normaal gebruik niet geschikt was, de vloer was verrot, de gevel stond los, het dak was van slecht beschot voorzien en er was sprake van verontreinigde grond. Tenslotte mochten klagers die zaken die zij niet bij de verhuizing wilden meenemen achterlaten.
- 4.4. Beklaagde meent daarnaast dat klagers de opdracht tot verkoop verkeerd hebben geïnterpreteerd. Beklaagde zou eerst gaan adverteren en foto's maken nadat klagers de woning zouden hebben leeggehaald en verkooptgereed hadden gemaakt. Zo ver is het nimmer gekomen omdat klagers de woning aan beklaagde gunden.
- 4.5. Tenslotte verwijst beklaagde naar de taxatie van Makelaardij S met betrekking tot de WOZ-

waarde naar aanleiding van een opgelegde aanslag waartegen door c.q. namens hem bij de gemeente G een bezwaarschrift was ingediend. S heeft de woning zelfstandig opgenomen en heeft daaraan een waarde van € 78.000,- toegekend. De foto's die S maakte op 20 april 2012, de datum van zijn opname, laten de woning (nog) zien in de staat waarin zij destijds was gekocht.

- 4.6. Beklaagde meent dat hij klagers altijd correct heeft geïnformeerd en dat hij naar behoren al die informatie heeft verstrekt die een makelaar behoort te verstrekken. Beklaagde ontkent anders te hebben gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen de heer R.H., die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van de onderhavige klacht kennis te nemen.

- 5.2. Op grond van de bij de Raad ingediende stukken, het ambtshalve onderzoek en de mededelingen die door c.q. namens partijen aan de Raad zijn gedaan ter gelegenheid van de mondelinge behandeling, is de Raad van oordeel dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

- 5.3. Blijkens de opdrachtbevestiging van 29 augustus 2011 heeft beklagde op zich genomen te bemiddelen bij de verkoop van het perceel aan de K-laan 21 te G. Dit perceel waar de overleden moeder van klaagster sub 2 woonachtig was diende te worden verkocht. Ingevolge de opdrachtbevestiging nam beklagde op zich de woning aan te melden in het uitwisselingssysteem NVM, foto's te laten maken door een professionele fotograaf, te adverteren in diverse bladen, te begeleiden bij bezichtigingen en onderhandelingen en alle andere voorkomende makelaarswerkzaamheden te verrichten die zouden strekken ten behoeve van een voorspoedige verkoop van de woning.

Deze overeengekomen activiteiten zijn door beklagde niet verricht, door hem is er in de publiciteit niet geadverteerd en evenmin is de woning aangemeld in het uitwisselingssysteem. : Dit laatste is strijdig met artikel 16 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting. Op grond van artikel 16 dient ieder object, terstond, althans binnen 24 uur, nadat een opdracht is verkregen – ook al is deze nog niet schriftelijk vastgelegd – te worden gemeld.

- 5.4. Door beklagde is gesteld dat niet is gebeurd omdat de opdracht door klagers was ingetrokken en hij met betrekking tot de aankoop in overleg met hen tot overeenstemming kwam ten behoeve van zichzelf en een drietal andere gegadigden.
Dit argument overtuigt de Raad niet.

Allereerst is voor de Raad niet komen vast te staan dat beklagde in de vertrouwensfunctie van verkopend makelaar ten behoeve van klagers al datgene (en voor zover hij dat in zijn macht had), heeft verricht om een behoorlijke verkoopprijs te realiseren, die de adviesprijs benaderde.

De Raad rekent het beklagde daarnaast aan dat hij nagelaten heeft de woning in het uitwisselingssysteem aan te melden en dat hij er niet voor heeft zorg gedragen dat de woning op behoorlijke wijze op Funda werd gepresenteerd. Dat een en ander niet nodig zou zijn geweest vanwege het feit dat door klagers de opdracht zou zijn ingetrokken, (nog daargelaten dat art 16 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting hoe dan ook niet is nageleefd) acht de Raad onaanneme-

lijk, mede gezien de pertinente ontkenning van klagers dat dit is gebeurd.

Uit geen enkel stuk blijkt de juistheid van deze stelling van beklagde; beklagde heeft de in-trekking evenmin aan klagers schriftelijk bevestigd, hetgeen voor zijn risico komt.

- 5.5. Niet alleen heeft beklagde nagelaten de woning op een behoorlijke wijze in de publiciteit te presenteren, hij heeft daarnaast op grove wijze zijn verplichtingen als makelaar geschonden door de woning ten behoeve van zichzelf en een aantal anderen aan te kopen. Weliswaar is het een makelaar geoorloofd om een woning als belegging te kopen, het is een makelaar naar het oordeel van de Raad echter niet geoorloofd om vanuit zijn vertrouwensfunctie als verkopend makelaar het tot een eigen aankoop te leiden. Dat zou slechts anders zijn indien beklagde klagers zou hebben meegedeeld dat hij zelf (met een aantal anderen) belangstelling had voor de aankoop en dat hij klagers daarom adviseerde zich te wenden tot een andere, eigen, makelaar voor de begeleiding van de door beklagde voorgestane aankooptransactie.
- 5.6. Dat door beklagde geen bemiddelingskosten in rekening zijn gebracht conform het overeengekomen bemiddelingstarief, doch een bedrag van € 500,- heeft gerekend, brengt de Raad niet tot een ander inzicht. Evenmin acht de Raad overtuigend of disculperend dat de WOZ-waarde van € 95.000,- (na het door makelaar S uitgebrachte taxatierapport van 20 april 2012, waarin hij de woning waardeerde naar een waardepeildatum 1 januari 2011 op € 78.000,-) blijkens een brief van de gemeente G van 7 februari 2013, na ingesteld beroep tegen de aanslag, is teruggebracht naar € 78.000,-. Dit bedrag komt overeen met het bedrag waarvoor de woning feitelijk in 2011 aan beklagde c.s. is verkocht waarnaar (klaarblijkelijk) de WOZ-taxateur van de gemeente G heeft gekeken. Ook deze gang van zaken overtuigt de Raad niet dat beklagde de belangen van klagers op een ordentelijke wijze heeft behartigd.
- 5.7. De Raad is van oordeel dat beklagde op een ontoelaatbare wijze zijn eigen belang heeft gesteld boven dat van klagers en dat hij de kernwaarden van een behoorlijk makelaar, lid van de Vereniging, waaronder objectiviteit, betrouwbaarheid en deskundigheid, in ernstige mate heeft geschonden. Dit leidt tot een strafoplegging als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht gegrond.
- 6.2. De Raad legt aan beklagde de straf op van een geldboete van € 20.000, - te betalen aan de Vereniging binnen zes weken nadat deze beslissing onherroepelijk zal zijn geworden.
- 6.3. De Raad bepaalt dat hiervan een bedrag van € 7.500,- voorwaardelijk wordt opgelegd en niet door beklagde verschuldigd zal zijn, indien beklagde zich niet binnen een proeftijd van twee jaren, te rekenen vanaf de dag dat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden, schuldig maakt aan enig handelen of nalaten dat een behoorlijk makelaar niet betaamt en waardoor aan beklagde opnieuw een tuchtrechtelijke sanctie wordt opgelegd.
- 6.4. De Raad bepaalt dat beklagde de kosten vallende op de behandeling van deze klacht en door de

Raad begroot op € 2.850, - voor zijn rekening dient te nemen en te voldoen aan de Vereniging binnen 6 weken nadat deze beslissing onherroepelijk zal zijn geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 2 april 2013 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, makelaarslid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 16 mei 2013.