

Adviseur en tegelijkertijd koper van pand van cliënt. Misbruik van omstandigheden. Zeer ernstige schending van Erecode.

Een makelaar, toen nog niet aangesloten bij de NVM, wordt door een bejaard echtpaar gevraagd hen behulpzaam te zijn bij hun mogelijke problemen met de hypotheekhouder. De makelaar biedt aan dat hij het huis van het echtpaar koopt. Dat gebeurt tegen een lage koopsom waarbij wordt vastgelegd dat het echtpaar in het huis mag blijven wonen.

Naderhand ontstaat bij het echtpaar twijfel over de transactie en spant het een rechtszaak aan. De rechtbank stelt misbruik van omstandigheden vast en acht de zaak geschikt voor vernietiging. Vervolgens wordt tussen partijen een vaststellingsovereenkomst gesloten. De ingediende klacht wordt ingetrokken doch de raad van toezicht zet de behandeling van de klacht vanwege de ernst van het gebeurde voort en veroordeelt de makelaar.

In hoger beroep verklaart de Centrale Raad van Toezicht de klacht alsnog niet-ontvankelijk omdat de makelaar ten tijde van het gebeurde, nog geen NVM-makelaar was. De NVM dient vervolgens een nieuwe klacht in tegen de onderneming waaraan de makelaar verbonden was en nog altijd is.

De raad van toezicht stelt vast dat de feitelijk betrokken makelaar zijn eigen belang heeft laten prevaleren boven dat van het echtpaar en acht het gebeurde bijzonder ernstig. De raad . neemt in zijn overwegingen mee dat de feitelijk betrokken makelaar en ook de destijds verantwoordelijke makelaar spijt hebben betuigd en in te zien dat er volstrekt onjuist is gehandeld. Tevens wordt meegewogen dat sinds het gebeurde geruime tijd is verstreken en dat klaagster (de NVM) verklaard heeft niet uit te zijn op sluiting van de makelaarsonderneming. Er kan echter geen lagere straf volgen dan een schorsing.

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

De Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM. gevestigd te Nieuwegein, hierna te noemen: “klaagster”

tegen:

M makelaars, lid NVM, gevestigd te U, hierna te noemen: “beklaagde”

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 7 juni 2013, met bijlagen, heeft klaagster een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht Utrecht tegen beklaagde.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief van 7 augustus gereageerd.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de door partijen ingediende stukken, waaronder begrepen een vonnis van 6 juli 2011 van de rechtbank Utrecht., een vaststellingsovereenkomst van september 2011 en een gespreksverslag van 17 januari 2013.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 8 november 2013 zijn verschenen:
 - De heren CM.J. Cramer en mr G.F. Terhaar sive Droste, namens klaagster;
 - De heer J.B. namens beklaagde, vergezeld van de heer J.M.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. Feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 J.B. is sinds 7 oktober 2009 bij de NVM aangesloten als makelaar. Hij is verbonden aan (het kantoor van) beklaagde, gevestigd aan de B-straat te U. Gedurende het tijdvak 1 juli 2003 tot en met 31 december 2009 was J.M. als aangesloten NVM Makelaar verbonden aan beklaagde.
- 2.3 Op 28 mei 2009 is er tussen de familie S. en de heer J.B., toen al verbonden aan beklaagde, een koopovereenkomst gesloten, waarbij de woning gelegen aan de A-kade te U. en de garagebox gelegen aan de L-laan, eveneens te U., aan J.B. zijn verkocht voor een verkoopprijs van € 205.000,=, met de afspraak dat de familie S. in de woning mocht blijven wonen.
- 2.4 J.B. heeft op 1 juni 2009 aan NVM-makelaar A.V., te Z. opdracht gegeven een taxatierapport op te stellen van voornoemde woning en garagebox..
- 2.5 Op 19 juni 2009 heeft V. een taxatierapport uitgebracht voor de woning en de garagebox waarin hij concludeert dat de onderhandse verkoopwaarde van de onroerende zaak gezamenlijk € 210.000 k.k. bedraagt en de executiewaarde € 160.000.
- 2.6 Bij vonnis van de rechtbank van 6 juli 2011 is een vordering van de familie S. tot vernietiging van de koopovereenkomst wegens misbruik van omstandigheden door J.B. toegewezen. Tegen deze uitspraak is geen hoger beroep ingesteld.

- 2.7 De familie S. heeft op 25 februari 2011 een klacht bij de Raad van Toezicht van de NVM ingediend tegen onder andere J.B.. Kort vóór de mondelinge behandeling van de klachtzaak is tussen de familie S. en onder andere J.B. een regeling getroffen die vastligt in een vaststellingsovereenkomst van september 2011 en werd de klacht ingetrokken.
- 2.8 Vanwege de ernst van de verweten feiten heeft de Raad van Toezicht op grond van het bepaalde in art 20 van het tuchtreglement van de NVM besloten de klachtzaak ambtshalve alsnog te behandelen. In de uitspraak van 13 januari 2012 van de Raad van Toezicht is J.B. een schorsing van twee maanden opgelegd.
- 2.9 Tegen deze uitspraak is J.B. in beroep gekomen. De Centrale Raad van Beroep heeft in een uitspraak van 24 januari 2013 de klacht tegen J.B. niet-ontvankelijk verklaard, aangezien - kort gezegd - J.B. op het moment van de verweten handelingen nog niet als NVM-makelaar bij klaagster was aangesloten.
- 2.10 Op 17 januari 2013 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen (afgevaardigden van) klaagster en beklagde, voor wie J.B. onder meer aanwezig was. Tijdens dit gesprek heeft J.B. erkend fouten te hebben gemaakt en in strijd te hebben gehandeld met de NVM Erecode. Hij heeft tevens zijn spijt betuigd.

3. De klacht

- 3.1 De klacht van klaagster houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klaagster stelt dat beklagde in strijd heeft gehandeld met de Erecode NVM. Klaagster stelt dat de feiten en omstandigheden wijzen op een ernstig gebrek aan integriteit en een grove miskenning van de rol van de makelaar in het maatschappelijk verkeer. Door de handelwijze van beklagde is het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnd en/of in strijd met de eer van die stand gehandeld. In artikel 1 van de Erecode NVM is bepaald dat de NVM-makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen dient uit te voeren en daarbij naar kwaliteit in zijn dienstverlening dient te streven. Klaagster legt aan deze stellingen de volgende omstandigheden ten grondslag:
- J.B. had een vertrouwensband met de familie S. en hen voorgesteld het pand van hen te kopen en dat zij in de woning konden blijven wonen;
 - J.B. had een eigen belang bij het doen van zijn voorstel en het kopen van de woning. Hij heeft dat eigen belang niet (voldoende) kunnen scheiden van het belang van de hoogbejaarde familie S. en is daar onvoldoende zorgvuldig mee omgegaan;
 - J.B. had dienen te voorkomen dat zijn persoonlijke belangen prevaleerden boven die van de familie S. door hen te adviseren een onafhankelijke makelaar in de arm te nemen;
 - J.B. heeft een taxatierapport laten opstellen door makelaar V. waarin een lage taxatiewaarde wordt opgenomen;

- J.B. was zich bewust van de extreem lage koopprijs, hetgeen onder meer blijkt uit hetgeen in de koopakte is opgenomen;

J.B. heeft de handelingen verricht vanuit zijn werkzaamheden bij beklagde. Namens deze heeft JM, onder meer tijdens het gesprek van 17 januari 2013 de feiten erkend en erkend dat daarmee in strijd is gehandeld met de NVM Erecode.

4. Verweer

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde erkent, zowel tijdens het gesprek van 17 januari 2013 als in zijn brief aan de Raad van Toezicht d.d. 7 augustus 2013 de gestelde feiten en erkent daarmee in strijd te hebben gehandeld met de NVM Erecode.
- 4.3 Beklaagde stelt dat het nooit de bedoeling is geweest de familie S. te benadelen en dat zo is gehandeld om de familie S. te helpen, zodat zij in hun woning konden blijven wonen. Beklaagde betuigt spijt en stelt dat een schorsing van het lidmaatschap grote gevolgen heeft voor de onderneming van beklagde, onder meer omdat J.B. de enige NVM- makelaar op het kantoor van beklagde is. Beklaagde zal dan de deuren moeten sluiten en onder andere de bij hem in verkoop zijnde huizen van Funda moeten halen gedurende de schorsingsperiode.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad van Toezicht neemt het vonnis van 6 juli 2011 van de rechtbank Utrecht als uitgangspunt en gaat mitsdien ervan uit dat sprake is van misbruik van omstandigheden. De overwegingen van de rechtbank in voornoemd vonnis gelden als hier herhaald en ingelast.
- 5.3 De Raad van Toezicht oordeelt dat sprake is van zeer ernstig klachtwaardig handelen. De handelwijze van beklagde is in meerdere opzichten in strijd met de NVM Erecode. De feiten en omstandigheden rond de totstandkoming van de koopovereenkomst wijzen op een ernstig gebrek aan integriteit en een grove miskenning van de rol van de makelaar in het maatschappelijk verkeer aan de zijde van beklagde.
- 5.4 De Raad van Toezicht is van oordeel dat, in het verlengde van haar uitspraak van 13 januari 2012, alle reden bestaat voor oplegging van een zware maatregel. Na die uitspraak zijn er evenwel feiten en omstandigheden vast te stellen die als verzachtend kunnen worden aangemerkt. Die feiten en omstandigheden laten zich als volgt samenvatten:
 - Beklaagde heeft op meerdere momenten erkend ernstig fout gehandeld te hebben;

- Inmiddels is een geruime tijd verstreken na het zich voordoen van de verweten handelingen en neemt de Raad van toezicht aan dat sindsdien zich geen tuchtrechtelijk laakbare handelingen hebben voorgedaan;
- Een (lange) schorsing heeft grote consequenties voor de onderneming van beklaagde te meer nu J.B. de enige NVM-makelaar is op het kantoor van beklaagde;
- Klaagster heeft tijdens de zitting meermaals aangegeven niet uit te zijn op een sluiting of faillissement van het kantoor van beklaagde;

Deze feiten en omstandigheden leiden er toe dat de Raad van Toezicht de straf voor beklaagde, anders dan in de uitspraak van 13 januari 2012, zal beperken tot een schorsing van één maand en een voorwaardelijke schorsing van één maand met een proeftijd van twee jaar, in welke periode beklaagde kan aantonen dat inderdaad geleerd is van deze uitspraak. De Raad van Toezicht is van oordeel dat de handelwijze van beklaagde, ondanks de hiervoor genoemde verzachtende omstandigheden, zo ernstig is dat niet kan worden volstaan met een lagere straf dan een schorsing.

- 5.5 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. Beslissing

- 6.1 Verklaart de klacht van klaagster tegen beklaagde:

- GEGROND -

- 6.2 Veroordeelt beklaagde tot een **SCHORSING ALS NVM MAKELAAR** voor de tijd van **ÉÉN MAAND** ingaande vanaf de datum van deze uitspraak.
- 6.3 Veroordeelt beklaagde voorts tot een **SCHORSING ALS NVM MAKELAAR** voor de duur van **ÉÉN MAAND**, waarbij wordt bepaald dat deze schorsing niet ten uitvoer wordt gelegd, behoudens in het geval de Raad van Toezicht binnen een periode van twee jaar na de datum van deze uitspraak opnieuw een tegen beklaagde gerichte klacht gegrond verklaart, in welk geval de schorsing in zal gaan op de datum van bedoelde beslissing;
- 6.4 Veroordeelt beklaagde in het betalen van de kosten van het behandelen van de zaak van € 2.300,-.

Aldus gewezen te Utrecht op 4 december tweeduizenddertien, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J. Sträter, makelaar-lid en mr. R.Imhof, lid en tevens secretaris.

