

13-71

RAAD VAN TOEZICHT 's GRAVENHAGE

Beweerdelijke belangenverstrengeling - geen belangenverstrengeling als het om twee verschillende objecten gaat. Nagaan of waarborgsom gestort is is in beginsel verantwoordelijkheid van de (verkopend) makelaar.

Klagers klager erover dat hun makelaar voor de koper van hun woning optreedt tevens optreedt als aankopend makelaar bij het pand van hun burens. De raad van toezicht acht dit niet ontoelaatbaar nu het om twee verschillende objecten gaat.

Op de makelaar rust in beginsel wel de verantwoordelijkheid om ten behoeve van zijn opdrachtgever na te gaan of de waarborgsom is gestort

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

P. Z. en M. VAN V., wonende te H, klagers,

contra:

B MAKELAARDIJ, kantoorhoudende te M, beklagde,

1. De klacht is door klagers ingediend bij brief van 18 december 2012 en ter behandeling aan de Raad doorgezonden bij brief van 19 april 2013. Het verweer is vervat in een bij brief van 14 mei 2013 door beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 4 oktober 2013. Ter zitting was aanwezig mevrouw Z alsmede beklagde in de persoon van de heer W B.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klagers er kort samengevat op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door:
 - a) zijn belangen als verkopend makelaar te verstrengelen door in opdracht van de koper van de woning van klagers tevens op te treden als aankopend makelaar voor de woning van hun burens;

- b) niet te controleren of de koper van de woning van klagers de waarborgsom had gestort en evenmin daarover met klagers te communiceren.
4. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, in dat van ontoelaatbare belangenverstrengeling geen sprake is geweest. Beklaagde acht zich niet verantwoordelijk om bij de notaris na te gaan of de waarborgsom al dan niet is gestort.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
- a) Beklaagde had van klagers de opdracht om te bemiddelen bij de verkoop van de aan het O-pad 36 te H gelegen woning;
 - b) Door bemiddeling van beklagde is de woning, die toen al bijna drie jaar te koop stond, eind oktober 2012 zonder financieringsvoorbehoud verkocht aan B.V.P. T Ltd, een onderneming van J. den H (verder: "Den H");
 - c) De waarborgsom diende door Den H op 16 november 2012 te zijn gestort en de levering zou plaatsvinden op 14 december 2012;
 - d) Om en nabij 16 november 2012 is beklagde door Den H benaderd die aangaf de levering te willen vervroegen naar 4 december 2012 en verder aangaf dan alles te zullen betalen;
 - e) Den H heeft de waarborgsom niet gestort, en is op 4 december 2012, en ook nadien, jegens klagers in gebreke gebleven zodat klagers de koopovereenkomst hebben ontbonden.
6. De Raad is van oordeel dat beklagde zich niet aan voor een makelaar ontoelaatbare belangenverstrengeling heeft schuldig gemaakt door, terwijl hij in opdracht van klagers als verkopend makelaar van hun woning optrad, als aankopend makelaar voor Den H op te treden voor het buurpand. De makelaar kan ten aanzien van één en hetzelfde object niet zowel voor verkoper als koper optreden, maar deze regel geldt niet voor het optreden ten aanzien van verschillende objecten. De Raad neemt verder in aanmerking dat beklagde over het feit dat hij voor Den H bij het buurpand als aankoopmakelaar optrad jegens klagers volstrekt open is geweest.
7. De Raad is van oordeel dat op beklagde als verkopend makelaar in beginsel wél een verantwoordelijkheid rust ten aanzien van de controle of de waarborgsom al dan niet tijdig door de koper is gestort. Aan die verantwoordelijkheid kan de makelaar, bijvoorbeeld, uitvoering geven door bij de notaris navraag te doen, of door met de notaris omtrent berichtgeving ten aanzien van de storting van de waarborgsom heldere afspraken te maken. Beklaagde heeft er ten onrechte geen blijk van gegeven zich van die verantwoordelijkheid als verkopend makelaar bewust te zijn. Daar komt in het onderhavige geval bij (a) dat

beklaagde in de mededeling van Den H dat hij op 4 december 2012 “alles” zou betalen aanleiding had behoren te vinden om te twifelen aan de tijdige betaling van de waarborgsom door Den H en (b) aankoop van twee woningen zonder financieringsvoorbehoud via een Limited als bepaald minder gebruikelijk moet worden gezien.

8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht deels, namelijk voorzover het betreft de controle op de storting van de waarborgsom, gegrond is. De Raad acht een berisping passend.

Uitspraak doende: verklaart de klacht deels gegrond,

legt aan beklagde de straf op van berisping en veroordeelt beklagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.594, te vermeerderen met BTW over € 2.120, te voldoen aan de NVM.

verstaat dat aan klagers het door hen betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te ‘s-Gravenhage op 10 oktober 2013 door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter, W.F. Klap, lid en Mr. J.A. Huijgen, secretaris.