

**Onvoldoende belangenbehartiging bij verkoop – gerechtvaardigd verzoek van verkoper genegeerd. Verkoopopdracht aanvaard van wederpartij van eigen opdrachtgever.**

*Een makelaarskantoor heeft opdracht om een bedrijfscomplex bestaande uit een kantoorruimte en een daarmee verbonden bedrijfshal te verkopen. Mondeling wordt een koopovereenkomst gesloten. Deze wordt op verzoek van de koper gesplitst in aparte overeenkomsten voor kantoor en hal. Het verzoek van verkoper om deze beide overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar te verbinden laat de makelaar liggen. Onder meer hieruit blijkt volgens de eigenaars dat de makelaar meer oog had voor de belangen van de koper. Dat gevoel wordt bij klagers versterkt door het feit dat de makelaar van de koper de opdracht had om de door koper ter plaatse te ontwikkelen bedrijfsunits te verkopen. Volgens de Centrale Raad is dit laatste feit onvoldoende voor de stelling van klagers dat de makelaar zich schuldig maakte aan belangenverstengeling, zeker nu klagers wisten dat de makelaar wel vaker opdrachten van koper had aanvaard. Het negeren van de wens van klager inzake de verbinding van de koopovereenkomsten is klachtwaardig.*

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

**B BEDRIJFSHUISVESTING B.V.**, lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te A, appellante/beklaagde,

tegen

**C en J. S.**, beiden wonende te H, klagers/verweerders in hoger beroep.

**1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 24 mei 2012 hebben klagers een klacht ingediend bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht 's-Gravenhage. In de beslissing van 28 februari 2013, verzonden op 8 maart 2013, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht gedeeltelijk gegrond verklaard en aan appellante de maatregel opgelegd van een berisping en appellante daarnaast veroordeeld tot de betaling van een boete van € 5.000,--. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat appellante met een bedrag van € 2.095,-- te vermeerderen met BTW dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. Appellante is bij brief van 2 mei 2013, ontvangen op 2 mei 2013, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 Appellante heeft in haar beroepschrift en aanvullende beroepschrift de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Klagers hebben in hun verweerschrift van 11 oktober 2013 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

- 1.5 Ter zitting van 3 december 2013 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
- namens appellante S. J. bijgestaan door mr. C.C.J. Hiebendaal;
  - klagers in persoon vergezeld van mevrouw M. S., bijgestaan door mr. J. Brons.
- 1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Hiebendaal heeft zich daarbij bediend van een pleitnotitie. Door appellante is nog een productie in het geding gebracht.

## 2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Klagers geven op 7 juli 2008 aan appellante opdracht om te bemiddelen bij de verkoop van het bedrijfspand gelegen aan de H-weg 12/M-weg 1a in A. Dit bedrijfspand bestaat uit een kantoorgedeelte waaraan een bedrijfshal is verbonden. De bij appellante werkzame makelaar S.J. (hierna: J) is belast met de uitvoering van de opdracht.
- 2.3 Vanaf februari 2011 voert J namens klagers overleg met T's Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij (hierna: T) over de aankoop van het bedrijfsobject. Volgens zowel appellante als klagers is tijdens de onderhandelingen de mogelijkheid van gesplitste verkoop van het kantoorgedeelte en het magazijngedeelte aan de orde gekomen. Klagers delen tijdens de onderhandelingen mee dat zij voor het gehele bedrijfsobject een koopsom van € 887.500,-- willen ontvangen. Tijdens het overleg over een mogelijke aankoop door T is ook sprake geweest van rechtstreeks contact tussen klagers en T. In een op 21 juni 2011 tussen één van de klagers en T gevoerd telefonisch overleg is van gedachten gewisseld over een koopsom van € 887.500,-- voor het gehele object.
- 2.4 Appellante stelt vervolgens een concept op van een koopovereenkomst met betrekking tot de bedrijfshal die is gelegen aan de M-weg 1a te A. Appellante neemt in de tekst daarvan ondermeer op dat op 21 juni 2011 een koopovereenkomst is gesloten op basis van een koopsom van € 650.000,-- en de kopende partij de onderneming G B.V. is. Blijkens de tekst van het concept van de koopakte is de datum van eigendomsoverdracht bepaald op 1 november 2011 en is met betrekking tot de financiering van de koopsom een ontbindende voorwaarde opgenomen waarop uiterlijk op 1 oktober 2011 een beroep kan worden gedaan.
- 2.5 De tekst van het concept van deze koopakte roept bij klagers vragen op waarna de als secretaresse/medewerkster op een notariskantoor werkzame dochter van één van de klagers, mevrouw M. S., in haar e-mail van 17 juli 2011 een reeks van voorstellen doet tot wijziging van en aanvulling op de tekst van het concept. In deze e-mail is ondermeer de navolgende passage opgenomen:

*“(...) In de koopovereenkomst van de M-weg 1a dient de geschreven handtekening van kopers te luiden:*

*G BV ten deze vertegenwoordigt door J.P. van O Holding BV/V Holding BV alsmede datum van ondertekening.*

*Overdracht H-weg 12 dient tevens plaats te vinden op 1 november 2011. In beide koop-*

*overeenkomsten dient te worden opgenomen, als zijnde ontbindende voorwaarde, dat de betreffende overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Indien een van beide overeenkomsten wordt ontbonden is verkoper niet verplicht de andere overeenkomst doorgang te laten vinden.”*

- 2.6 In zijn e-mail van 19 juli 2011 aan M.S. deelt J mee dat G B.V. zich met de voorgestelde wijzigingen in de tekst kan verenigen met uitzondering van het voorstel om in de koopovereenkomsten met betrekking tot de twee onderdelen van het bedrijfsobject een bepaling op te nemen waardoor deze overeenkomsten met elkaar worden verbonden. In deze e-mail is daarover de navolgende passage opgenomen:

*“(…) Uw opmerkingen heb ik besproken met koper en deze kunnen worden opgenomen in de nieuwe koopovereenkomst op de laatste opmerking na.*

*De bedrijfsruimte en kantoorruimte zullen voor rekening van T Bouw & Ontwikkeling bouwkundig van elkaar gesplitst worden. De bedrijfsruimte is dan geheel zelfstandig.*

*Het perceel van de kantoorruimte zal door verkopers gesloopt opgeleverd gaan worden en de koopsom zal verhoogd worden met het bedrag van de sloopkosten.*

*Het traject van de herontwikkeling naar 5 units is al in gang gezet en wanneer deze twee overeenkomsten onlosmakelijk aan elkaar verbonden en de overeenkomst van de hal wordt ontbonden dan lijdt koper hier ook schade door. De koper van de kantoorruimte neemt wel het meest incurante gedeelte van het pand weg.*

*De concept koopovereenkomst van het gedeelte kantoorruimte zal z.s.m. naar u toe worden gestuurd.”*

- 2.7 Naar aanleiding van nadere vragen van M.S. bericht J haar in zijn e-mail van 27 juli 2011 ondermeer dat op haar verzoek in de koopakte zal worden vermeld dat de koopster ermee bekend is dat de kantoorruimte zal worden gesloopt en vervolgens nieuwe units zullen worden gebouwd.

- 2.8 In haar daaropvolgende e-mail van 27 juli 2011 bericht M.S. aan J:

*“Bedankt voor de informatie.*

*Wat ons betreft is alles nu duidelijk. In verband met mijn vakantie graag het vervolg contact via de gebroeders S.*

*We zien het gewijzigde koopcontract graag tegemoet.”*

- 2.9 Klagers en J ondertekenen, evenals de twee vertegenwoordigers van G B.V., de koopovereenkomst met betrekking tot het bedrijfspand aan de M-weg 1a.

- 2.10 Bij brief van 22 augustus 2011 zeggen klagers aan de huurster van een deel van het bedrijfspand aan de H-weg 12 de huurovereenkomst op tegen 1 november 2011.

- 2.11 Op 20 september 2011 voert M.S. telefonisch overleg met J. Zij wijst er op dat klagers omstreeks 10 augustus 2011 de koopovereenkomst met betrekking tot het bedrijfspand aan de M-weg 1a en de daarbij behorende allonge na ondertekening aan J hebben toegezonden. Zij deelt voorts mee

dat een medewerkster van het in de koopovereenkomst vermelde notariskantoor aan haar desgevraagd heeft meegedeeld dat geen koopovereenkomst is ontvangen. J bevestigt tijdens dit telefonische overleg dat de desbetreffende koopovereenkomst en de allonge niet aan het notariskantoor zijn toegezonden. In haar e-mail van 26 september 2011 bevestigt M.S. dit telefonisch overleg aan J en daarin vermeldt zij ook nog dat uit de door klagers op 24 september 2011 ontvangen fotokopie van de bij de koopovereenkomst behorende allonge blijkt dat deze slechts door één van de vertegenwoordigers van de koopster is ondertekend. In haar e-mail is de navolgende passage opgenomen:

*”(...) Aangezien bij verkoper onrust is ontstaan of de overdracht van de M-weg 1a wel doorgang zal vinden bericht ik u het volgende.*

- *De koopovereenkomst m.b.t. H-weg 12 te A zal door verkoper niet worden ondertekend zolang niet duidelijk is of overdracht m.b.t. de M-weg 1a te A doorgang zal vinden.*
- *Met de heer T.G. T. (koper van de H-weg 12) is op 21 juni jl. een mondelinge overeenkomst gesloten m.b.t. de percelen M-weg en H-weg tezamen, waarin een totale koopsom is overeengekomen van E. 887.500,00 (zegge achthonderdzevenentachtigduizendvijfhonderd euro).*
- *Door de heer T.G. T. is voor wat betreft de M-weg 1a uit eigen beweging een koper gezocht voor wat betreft de M-weg 1a.*
- *De heer T.G. T. heeft voor wat betreft de mondelinge overeengekomen koopsom een eigen verdeling gemaakt, zijnde koopsom M-weg 1a zeshonderdvijftigduizend euro (E. 650.000,00) en H-weg 12 tweehonderdzevenendertigduizendvijfhonderd euro (E. 237.500,00).*
- *Uit onwetendheid van verkoper hebben zij de koopovereenkomst m.b.t. de M-weg 1a ondertekend retour gezonden, niet op de hoogte zijnde van de eventuele consequenties welke hieruit voort kunnen vloeien, en waarop de makelaar (B Bedrijfhuisvesting, de heer S. J.) hun cliënt niet attent hebben gemaakt en dus geen volledig informatie hebben verschaft.*
- *Verkoper verzoekt de heer T.G. T. voor 15.00 uur donderdag 29 september a.s. schriftelijk te informeren of hij voornemens is, indien de koopovereenkomst m.b.t. de M-weg 1a te A wordt ontbonden, de mondelinge afspraak na te komen en de H-weg 12 te A alsmede M-weg 1a te A in zijn geheel af te nemen voor de overeengekomen koopsom, zijnde in totaal achthonderdzevenentachtigduizend vijfhonderd euro (E. 887.500,00).*

*Mocht de omstandigheid zich voordoen dat de koopovereenkomst m.b.t. de M-weg 1a per 1 oktober a.s. wordt ontbonden en de heer T.G. T. niet voornemens is de M-weg 1a en H-weg 12 in zijn geheel af te nemen voor de hierboven genoemde koopsom, dan verzoekt verkoper de heer T.G. T. per genoemde datum, zijnde 1 oktober a.s. de aangebrachte reclame teksten aangaande de te bouwen units door T Bouw & Ontwikkeling te verwijderen.*

*Mocht de heer T.G. T. vragen of opmerkingen hebben met betrekking tot bovenstaande dan verneemt verkoper deze graag.”*

- 2.12 Op 27 september 2011 verzendt J per telefax de koopovereenkomst en de daarbij behorende allonge aan het notariskantoor.
- 2.13 In haar e-mail van 27 september 2011 aan J bericht M.S. dat in de allonge ten onrechte is verwezen naar het bedrijfspand aan de H-weg 12 in plaats van naar het bedrijfspand aan de M-weg 1a. Voorts wijst zij er op dat de allonge slechts door één van de vertegenwoordigers van G B.V. is ondertekend en klagers daartegen bezwaar maken. In haar e-mail van 28 september 2011 bericht M.S. aan J dat klagers naar aanleiding van het door G B.V. gedane beroep op de ontbindende voorwaarde, overlegging verlangen van twee schriftelijke

lijke verklaringen van erkende geldverstreckende instellingen waaruit blijkt dat deze niet bereid zijn tot het verstrekken van krediet. Zij voegt daaraan toe dat aan één van de deelnemers in G B.V. de gelegenheid kan worden geboden om te onderzoeken of deze in staat is om de koopsom te financieren, indien blijkt dat terecht een beroep op de ontbindende voorwaarde is gedaan. Tot slot deelt S mee dat klagers van T een schriftelijke verklaring verlangen die inhoudt dat T het gehele object voor € 875.000,- zal afnemen indien de koopovereenkomst met betrekking tot de M-weg 1a zou worden ontbonden.

- 2.14 In zijn brief van 29 september 2011 aan klager C.S. betwist T de door M.S. in haar e-mail van 26 september 2011 geschetste gang van zaken. T stelt – samengevat – dat een koopovereenkomst is gesloten met betrekking tot het bedrijfspand aan de H-weg 12, geen verband bestaat met de koopovereenkomst die is gesloten met betrekking tot het bedrijfspand gelegen aan de M-weg 1a en T nakoming verlangt van de met haar gesloten koopovereenkomst door klagers.
- 2.15 De koopovereenkomst met G B.V. is ontbonden. Na herhaald overleg over de tekst daarvan is de koopovereenkomst tussen klagers en T ondertekend op 16 februari 2012 door T. Ter voorkoming van een procedure met T heeft de advocaat van klagers geadviseerd om de met deze gesloten koopovereenkomst na te komen.
- 2.16 Appellante bemiddelt in opdracht van T bij de verkoop van de door deze te realiseren bedrijfsunits.

### 3. De klacht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Klagers verwijten appellante dat deze veeleer de belangen van T heeft behartigd dan de belangen van klagers. Zij hebben er in dat verband op gewezen dat appellante niet alleen zonder vooroverleg met hen het concept van de koopovereenkomst met betrekking tot de bedrijfshal heeft opgesteld maar in de koopaktes ook bepalingen zijn opgesteld die ten voordeel strekken van de kopende partijen.
- 3.3 Klagers verwijten appellante voorts dat zonder overleg met hen de huurster van een deel van de kantoorruimte is benaderd over een vrijwillige ontruiming daarvan tegen betaling van een vergoeding.

### 4. Het hoger beroep

- 4.1 Appellante heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Appellante heeft in eerste instantie onvoldoende concreet verweer gevoerd tegen de klacht waardoor de beslissing van de Raad van Toezicht op onjuiste gronden tot stand is gekomen. Voorts geldt dat klagers werden bijgestaan, ook ter zitting van de Raad van Toezicht, door een dochter/nicht van klagers die werkzaam is op een notariskantoor en appellante geen rechtsbijstand

had, zodat geen sprake is geweest van “equality of arms”.

- 4.3 Anders dan klagers hebben aangevoerd is met T geen koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de beide bedrijfsgebouwen, althans heeft appellante bij de totstandkoming van een dergelijke koopovereenkomst niet bemiddeld. T heeft van meet af aan gesteld niet geïnteresseerd te zijn in de aankoop van het gehele object en klagers waren daarvan op de hoogte, evenals van de tussen appellante en T bestaande zakelijke relatie waartegen zij geen bezwaar hebben gemaakt.
- 4.4 In een poging om een oplossing te vinden voor de verkoop van het al drie jaar tevergeefs te koop aangeboden object is een contact ontstaan met G B.V. Deze onderneming had belangstelling voor de aankoop van de bedrijfshal die voor het door haar beoogde gebruik daarvan door G B.V. daarvoor bouwkundig geschikt kon worden gemaakt door T. G B.V. was bereid om voor de bedrijfshal een koopsom van € 650.000,-- te betalen. Aangezien klagers bereid waren om het gehele object voor een koopsom van € 887.500,-- te verkopen en T bereid was om voor het kantoorgedeelte € 237.500,-- te betalen, heeft T rechtstreeks met klagers overleg gevoerd over een dergelijke gesplitste verkoop van de beide onderdelen van het object. Klagers hebben daarmee ingestemd. J is door T geïnformeerd over de uitkomst van dit overleg met klagers. Tegenover J hebben klagers desgevraagd bevestigd dat T de met hen gemaakte afspraak juist had weergegeven. In zijn brief van 29 september 2011 en zijn verklaring van 8 augustus 2013 heeft T een dergelijke gang van zaken met betrekking tot de verkoop van het bedrijfsobject geschetst.
- 4.5 Klagers hebben gesteld dat zij onder invloed van J de door T voorgestelde benadering zouden hebben aanvaard en J aan hen een koopakte ter ondertekening heeft aangeboden waarvan de inhoud niet in overeenstemming was met de rechtsreeks tussen klagers en T gemaakte afspraak. Dit standpunt is onjuist. Het concept van de koopakte is op verzoek van klagers aangepast aan hun wensen waarna M.S. aan J per e-mail van 27 juni 2011 heeft bericht dat klagers instemden met de inhoud daarvan. Appellante betwist dat in de koopakte en de daarbij behorende allonge bepalingen waren opgenomen die slechts in het voordeel van G B.V. en daarmee in het nadeel van klagers zouden strekken. Klagers hebben nagelaten om te vermelden op welke bepalingen zij doelen.
- 4.6 Naar aanleiding van het door G B.V. gemaakte voorbehoud met betrekking tot de financiering van de koopsom is door de aan de ABN AMRO bank verbonden medewerker H. van L. meerdere malen aan J meegedeeld dat de verwachting bestond dat financiering zou worden verleend. Op 28 september 2011 heeft G B.V. echter aan J bericht dat een beroep op de ontbindende voorwaarde werd gedaan omdat geen krediet werd verstrekt. Aan het aanbod van één van de deelnemers van G B.V. om te streven naar uitvoering van de koopovereenkomst door een andere onderneming zijn klagers voorbijgegaan. In plaats daarvan hebben zij T gesommeerd om te verklaren dat het gehele bedrijfsobject door haar zou worden afgenomen indien de koopovereenkomst met betrekking tot de bedrijfshal zou worden ontbonden.
- 4.7 Uit een in hoger beroep overgelegde verklaring van één van de deelnemers in G B.V. volgt, dat deze het initiatief heeft genomen om de namen van de kopende partij te wijzigen die door appellante waren opgenomen in de bij de koopovereenkomst behorende allonge. Uit deze verklaring volgt daarnaast dat J daarover niet is geïnformeerd omdat de allonge rechtstreeks aan de notaris is afgegeven.
- 4.8 Onjuist is het verwijt dat een collega van J tijdens diens afwezigheid het initiatief zou hebben

genomen om de huurster van een deel van de kantoorruimte te benaderen zonder daarover eerst met klagers overleg te voeren. Uit de e-mail van 23 augustus 2011 van J aan de accountant van klagers volgt dat over de benadering van de huurster van gedachten is gewisseld.

## 5. Het verweer

- 5.1 Klagers hebben in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Appellante heeft in hoger beroep gesteld dat in eerste instantie sprake is geweest van ongelijkheid van partijen als gevolg van een kennisachterstand aan haar zijde. Aan deze stelling moet voorbij worden gegaan omdat de aan een notariskantoor verbonden secretaresse M.S. met het voeren van een dergelijke procedure niet meer ervaring heeft dan J en zij evenmin over meer kennis beschikt dan deze. Anders dan in hoger beroep is aangevoerd heeft J ter zitting van de Raad van Toezicht het standpunt van appellante naar behoren kunnen verwoorden.
- 5.3 Tijdens de periode dat appellante was belast met de uitvoering van de opdracht van klagers heeft zij daarnaast bemiddeld bij de verkoop van door T gebouwde bedrijfsunits. Anders dan appellante heeft aangevoerd waren klagers daarmee niet bekend. Appellante heeft daardoor gehandeld in strijd met het in de regelgeving van de NVM opgenomen voorschrift met betrekking tot conflicterende belangen. Appellante heeft nagelaten om, zoals dat is voorgeschreven, daarover overleg te voeren met klagers om vervolgens één van de opdrachten op te schorten of te beëindigen.
- 5.4 Appellante heeft ter onderbouwing van haar stellingen in hoger beroep een verklaring overgelegd van T waarin deze negen van de door de advocaat van appellante geformuleerde vragen heeft beantwoord. Deze verklaring moet worden gelezen tegen de achtergrond van de inhoud van de brief van 29 september 2011 van T aan klagers. Aangezien T daarin een onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven kan aan de verklaring van T in hoger beroep geen bewijsrechtelijke betekenis worden gehecht.
- 5.5 Klagers en T hebben op 21 juni 2011 telefonisch overleg gevoerd en bij die gelegenheid heeft T meegedeeld dat zij bereid was om het gehele object te kopen voor € 875.000,-- . Over dat aanbod van T waren klagers kort daarvoor door J geïnformeerd. Anders dan appellante heeft gesuggered, is tussen klagers en T op 21 juni 2011 niet onderhandeld over een splitsing van het bedrijfsobject en uit de verklaring van T volgt ook niet dat daarover van gedachten is gewisseld bij die gelegenheid. Niet kan worden uitgesloten, zoals T heeft verklaard, dat tussen J en T wel over een splitsing van gedachten is gewisseld maar klagers zijn niet geïnformeerd over dergelijk overleg. J heeft ook nooit met klagers besproken dat bij T slechts belangstelling bestond voor de aankoop van de kantoorruimte.
- 5.6 T heeft het gehele object op 21 juni 2011 gekocht voor € 875.000,--, waarna T of J deze koopsom heeft verdeeld en aan de bedrijfshal een waarde heeft toegekend van € 650.000,-- . Klagers zijn daarbij niet betrokken geweest. Evenmin waren klagers ermee bekend dat op basis van door J gemaakte berekeningen over koopsommen van € 850.000,-- en € 882.500,-- tussen J en T is gesproken zoals T heeft verklaard. Op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst op 21 juni 2011 waren klagers niet op de hoogte van de mogelijke belangstelling van G B.V. voor aankoop van de bedrijfshal.

- 5.7 Uit de gehele gang van zaken blijkt dat J en T klagers hebben bewogen om het gehele object voor een veel te lage koopsom te verkopen. J heeft vervolgens het concept van een koopakte opgesteld waarin de naam van de voor klagers onbekende koopster G B.V. was vermeld. In dit concept waren bepalingen opgenomen die in strijd waren met de belangen van klagers. Naar aanleiding van vragen daarover heeft J aan klagers voorgehouden dat zij er op konden rekenen dat de overeengekomen totale koopsom zou worden betaald.
- 5.8 J heeft gehandeld in strijd met de belangen van klagers door te verzuimen de beide koopovereenkomsten met elkaar te verbinden door middel van de opname van daartoe strekkende bepalingen in de koopaktes. Als gevolg daarvan waren klagers, nadat was gebleken dat G B.V. geen uitvoering kon geven aan de koopovereenkomst, gehouden om de kantoorruimte voor een koopsom van € 237.500,- te leveren aan T. Klagers zijn er niet in geslaagd om voor de bedrijfshal opnieuw een koopster te vinden.
- 5.9 In overleg met de accountant van klagers is bij brief van 22 augustus 2011 aan de huurster van een deel van de kantoorruimte de huurovereenkomst opgezegd. Tijdens op 30 september 2011 met de huurster gevoerd overleg is aan klagers gebleken dat J, zonder hen daarover te raadplegen, aan de huurster een vergoeding heeft aangeboden indien deze bereid zou zijn om de gehuurde ruimte voortijdig te ontruimen. Aangezien de huurovereenkomst door klagers al was opgezegd bestond daartoe geen noodzaak. Aangezien klagers zich niet bereid hadden verklaard om aan de huurster een vergoeding te voldoen dringt zich de vraag op namens welke partij J aan de huurster heeft aangeboden om een vergoeding te betalen.
- 5.10 Appellante heeft nagelaten om klagers bij te staan nadat problemen waren gerezen bij de uitvoering van de koopovereenkomst. Appellante is aldus ernstig tekort geschoten tegenover klagers en daarom kan niet worden volstaan met door de Raad van Toezicht opgelegde maatregel van berisping en een boete van € 5.000,-.

## 6. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Uit hetgeen partijen over en weer hebben gesteld en de in de procedure in beide instanties overgelegde stukken blijkt, dat tussen klagers en T tijdens het op 21 juni 2011 gevoerde telefonische overleg overeenstemming is bereikt over de aankoop van het bedrijfsobject door T voor een koopsom van € 875.000,-. Klagers hebben hun door appellante betwiste stelling dat een belangrijk te lage koopprijs zou zijn overeengekomen niet onderbouwd zodat de Centrale Raad van Toezicht daaraan bij gebrek aan feitelijke grondslag voorbij gaat.
- 6.3 Uit de gedingstukken blijkt dat tijdens overleg dat is gevoerd voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst, van gedachten is gewisseld over de mogelijkheid van de gesplitste verkoop van de bedrijfshal en de kantoorruimte. Uit de gedingstukken blijkt voorts dat aan de zijde van klagers vragen zijn gerezen over het door J opgestelde concept van de koopakte waarin G B.V. was vermeld als de koopster van de bedrijfshal. Uit de naar aanleiding van die vragen tussen M. S. namens klagers en J gevoerde correspondentie volgt dat klagers zich, na de gevraagde toelich-



ting, met deze verkoop hebben verenigd en dat volgt ook uit het feit dat klagers de desbetreffende koopovereenkomst hebben ondertekend. Aangezien tussen M.S. en J over het concept van die koopakte inhoudelijk is gecorrespondeerd gedurende de periode 17 juli 2011 tot 28 juli 2011 en deze correspondentie werd besloten met de schriftelijke mededeling van M.S. dat klagers zich met de voorgestelde gang van zaken konden verenigen, bestaat geen grond voor het verwijt van klagers dat zij onder de druk van J zijn bewogen om de koopovereenkomst met G B.V. te ondertekenen.

- 6.4 Appellante heeft de stelling van klagers dat in deze koopovereenkomst diverse bepalingen waren opgenomen die te zeer waren gericht op de belangen van G B.V. betwist. Klagers hebben nagelaten om aan te duiden op welke bepalingen uit de koopovereenkomst zij daarbij het oog hebben. Nu niet is gebleken dat in de door J opgestelde koopakte gebruik is gemaakt van de voor de leden van de NVM opgestelde model-koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model juli 2008), gaat de Centrale Raad van Toezicht aan de kritiek van klagers met betrekking tot de totstandkoming van deze koopovereenkomst en de inhoud van de desbetreffende koopakte voorbij, met uitzondering van het navolgende.
- 6.5 Namens klagers heeft M.S. in haar e-mail van 17 juli 2011 aan J verzocht om de koopovereenkomsten met betrekking tot de bedrijfshal en de kantoorruimte met elkaar te verbinden door de opname in deze overeenkomsten van ontbindende voorwaarden. Uit haar e-mail blijkt dat bij klagers de uitdrukkelijke wens bestond om de beide koopovereenkomsten op deze wijze met elkaar te verbinden met het doel om een situatie te voorkomen waarin klagers zouden worden belast met de verplichting om de bedrijfshal of de kantoorruimte ook in eigendom over te dragen indien aan één van deze koopovereenkomsten geen uitvoering zou worden gegeven door de desbetreffende kopende partij. Naar aanleiding van deze uitdrukkelijke en in het belang van klagers gerechtvaardigde wens heeft J blijkens zijn e-mail van 19 juli 2011 aangevoerd – samengevat – dat de herontwikkeling van het bedrijfspand al in gang zou zijn gezet en door een eventuele ontbinding van de koopovereenkomst met G B.V. schade zou worden geleden door de koopster van de kantoorruimte. In het kader van een behoorlijke belangenbehartiging had van J als verkopend makelaar mogen worden verwacht dat hij zich had ingespannen om ernaar te streven dat in de koopovereenkomst met G B.V. de door klagers verlangde ontbindende voorwaarde zou worden opgenomen. Nu niet is gebleken dat J zich daarvoor op enige wijze heeft ingezet is hij naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht tekort geschoten in de uitvoering van de opdracht. De klacht is in zoverre gegrond.
- 6.6 Uit de in hoger beroep overgelegde verklaring van één van de deelnemers in G B.V. blijkt dat buiten medeweten van J de namen zijn gewijzigd van de in de bij de koopovereenkomst behorende allonge opgenomen kopende partijen. De aldus gewijzigde allonge is blijkens deze verklaring rechtstreeks aan de notaris verstrekt en J is daarover niet geïnformeerd en aan hem is evenmin een fotokopie verstrekt van de gewijzigde allonge. Bij deze stand van zaken kan J daarvan geen verwijt worden gemaakt.
- 6.7 Uit hetgeen door partijen in hoger beroep is gesteld, blijkt dat klagers er van op de hoogte waren dat tussen T en appellante een zakelijke relatie bestond en dat appellante eerder diensten aan T had verleend. Appellante heeft in hoger beroep gesteld dat klagers ervan op de hoogte waren dat zij, indien T zou slagen in de aankoop van de kantoorruimte en de daarin te ontwikkelen bedrijfsunits, vervolgens opdracht tot bemiddeling met betrekking tot deze units zou verkrijgen. Klagers hebben deze stelling bestreden. De enkele omstandigheid dat voor appellante het voor-

uitzicht bestond dat zij na de verwerving van het onroerend goed door T en na de verbouwing daarvan een opdracht tot bemiddeling met betrekking daartoe zou verkrijgen, biedt onvoldoende basis voor de stelling van klagers dat appellante zich schuldig zou hebben gemaakt aan belangenverstrengeling.

- 6.8 Klagers hebben bij brief van 22 augustus 2011 de huurovereenkomst met de huurster van een deel van de kantoorruimte opgezegd per 1 november 2011. De tekst van deze brief was voorbereid door de accountant van klagers. In een e-mail van 23 augustus 2011 heeft een kantoorgenoot van J aan de accountant bericht dat de huurovereenkomst inmiddels was opgezegd tegen 1 november 2011 en afgesproken is dat het initiatief zou worden genomen om met de huurster overleg te voeren, mede gelet op de bestaande huurachterstand, of niet de bereidheid bestond om de bedrijfsruimte tegen een eerdere datum te ontruimen. In dat licht bezien is voldoende aannemelijk geworden dat J niet op eigen initiatief de huurster heeft benaderd maar ter zake heeft gehandeld overeenkomstig de gemaakte afspraak met klagers. Uit de in hoger beroep door klagers overgelegde verklaring van de huurster blijkt dat deze naar aanleiding van het voornemen van klagers om het bedrijfspand te verkopen afspraken had gemaakt over de beëindiging van de huurovereenkomst en de daaraan verbonden voorwaarden. Klagers hebben in hun verweerschrift in hoger beroep erkend dat met de huurster (sluitende) afspraken waren gemaakt en daarom kan worden aangenomen dat geen grond bestaat voor de overweging van de Raad van Toezicht dat – samengevat – appellante klagers niet heeft geadviseerd over mogelijke problemen die zouden kunnen ontstaan als klagers niet zouden kunnen voldoen aan de overeengekomen verplichting tot levering van het bedrijfspand vrij van huur.
- 6.9 De beslissing van de Raad van Toezicht kan niet in stand blijven. De Centrale Raad van Toezicht acht na te melden straf juist. De Centrale Raad van Toezicht ziet aanleiding om appellante te belasten met na te melden kosten ter zake van de behandeling van de klacht in beide instanties. Daarbij zijn de kosten in beroep gematigd nu het beroep deels doel heeft getroffen.
- 6.10 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## 7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Vernietigt de beslissing van 28 februari 2013 van de Raad van Toezicht 's-Gravenhage.
- 7.2 Verklaart de klacht als overwogen onder 6.5 gegrond.
- 7.3 Verklaart de klacht voor het overige ongegrond.
- 7.4 Legt aan appellante de straf van berisping op.
- 7.5 Bepaalt dat appellante terzake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties een bijdrage van € 3.500,- zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus geweest te Haarlem door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, W. van Haselen en mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 10 maart 2014.