

Zie ook 16/2577

Overtreding verbod op handel. Verantwoordelijkheid van de onderneming voor het optreden van de makelaar.

De bank wenst als hypotheekhouder van een appartement tot verkoop daarvan over te gaan. De rechtbank behandelt het verzoek van de bank om het pand aan klager te mogen kopen. Een week later wijst de rechtbank dit verzoek af en bepaalt dat het object aan een beleggingsmaatschappij moet worden verkocht. De koopsom bedraagt € 770.000. Van die beleggingsmaatschappij is de makelaar (indirect) aandeelhouder. Daarna wordt het appartement te koop gezet voor € 925.000. Een paar maanden later wordt het verkocht voor € 895.000. De NVM heeft zich in deze zaak gevoegd. Klager voert aan dat de raad van toezicht heeft nagelaten om naast de makelaar ook diens onderneming te veroordelen.

De NVM stelt dat de raad van toezicht ten onrechte heeft geoordeeld dat de makelaar ook tuchtrechtelijk verantwoordelijk is voor het doen en laten van de onderneming. Sinds de NVM het ondernemingslidmaatschap kent is dat niet langer juist. Er bestaat een wezenlijk verschil tussen bijvoorbeeld de schorsing van de makelaar en die van de onderneming/het NVM-lid.

De Centrale Raad is het zowel met klager als de NVM eens. Omdat de makelaar reeds in persoon is gestraft en de onderneming van diens schorsing reeds de nadelen heeft ondervonden, wordt bij de strafmaat voor het NVM-lid volstaan met een berisping.

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

G MAKELAARS, NVM-lid, kantoorhoudende te A, beklaagde in hoger beroep

tegen

M. DE G, wonende te A klager

en

HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM (hierna: “de NVM”), gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein, appellante.

1. Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 16 mei 2014 heeft klager zowel tegen G Makelaars (hierna: het NVM-lid) als tegen de heer P. M. (hierna: de Makelaar) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Amsterdam.

1.2 In de beslissing van 19 februari 2015, verzonden op 25 februari 2015, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen de Makelaar ingediende klacht gegrond verklaard. Aan de Makelaar is een boete opgelegd van € 10.000,-. Ook is aan de Makelaar een schorsing voor de tijd van één maand opgelegd. De Raad van Toezicht heeft tevens bepaald dat de Makelaar met een bedrag van € 2.200,- dient bij te dragen in de kosten

van de behandeling van de klacht.

1.3 De Makelaar is bij brief van 16 april 2015, ontvangen op 17 april 2015, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. De Makelaar heeft in deze brief de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.

1.4 Op de voet van artikel 42 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM heeft het Algemeen Bestuur van de NVM (nader te noemen de NVM), vertegenwoordigd door de Commissie Lidmaatschapszaken, bij brief van 1 april 2015, ontvangen op 2 april 2015, tijdig hoger beroep ingesteld tegen voormelde beslissing. In deze brief heeft de NVM de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.

1.5 Bij brief van 11 mei 2015 heeft de Makelaar zijn verweer tegen het beroep van de NVM uiteen gezet.

1.6 De NVM heeft ter zitting verweer gevoerd tegen het beroep van de Makelaar.

1.7 Bij brief van 31 mei 2015 heeft klager gereageerd op de beroep- en verweerschriften van de Makelaar en de NVM.

1.8 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.

1.9 Ter zitting van 24 november 2015 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;

1. - de Makelaar in persoon, vergezeld van mr. H.C. Bollekamp;
2. - namens de NVM: de heer mr. G.F. Terhaar sive Droste, de heer J.G.M. Snijders en de heer A.F. Enderink;
3. - klager in persoon.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht

1.10 Bij beslissing van 11 februari 2015 heeft de Centrale Raad van Beroep de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam ten aanzien van de Makelaar bekrachtigd. Aan de Makelaar is een boete van € 10.000,- opgelegd en hij is eveneens voor een periode van één maand geschorst.

1.11 Ten aanzien van de klacht tegen het NVM-lid heeft de Centrale Raad de beslissing aangehouden, om het NVM-lid in de gelegenheid te stellen te reageren op de klacht van klager.

1.12 Bij brief van 18 maart 2016 heeft het NVM-lid haar verweer tegen de klacht uiteen gezet.

1.13 Partijen hebben vervolgens aangegeven af te zien van een nadere mondelinge behandeling en de Centrale Raad van Toezicht verzocht om uitspraak te doen.

2. **De feiten**

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

2.1 In een onderhandse akte d.d. 9 december 2013 is de verkoop vastgelegd van het appartement met de bestemming woning aan de S-kade 163B te A (hierna: het appartement) aan klager tegen een koopprijs van € 730.000,-. De achtergrond van deze transactie betrof de wens van de ING Bank (hierna: de bank) om als hypotheekhouder van het pand tot executieverkoop van het appartement over te gaan.

2.2 Op 22 januari 2014 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam, sector civiel, tijdens een openbare zitting het verzoek d.d. 12 december 2013 van de bank behandeld om het appartement onderhands aan klager te mogen verkopen. In de beschikking van 29 januari 2014 heeft de voorzieningenrechter het verzoek afgewezen onder de gelijktijdige bepaling dat de verkoop van het appartement onderhands diende te geschieden aan M Beleggingsmaatschappij B.V. (hierna: MB) voor de prijs van € 770.000,-.

2.3 De Makelaar is (indirect) bestuurder en aandeelhouder van MB.

2.4 Het appartement is vervolgens onder meer op Funda te koop aangeboden met als vraagprijs € 925.000,-, waarbij beklagde als verkopend makelaarskantoor optrad. Medio 2014 is het appartement verkocht voor € 895.000,-.

3. **De klacht in hoger beroep**

3.1 Klager heeft in hoger beroep aangevoerd dat zijn klacht in eerste aanleg ook was gericht tegen beklagde, het NVM-lid. Ten onrechte heeft de Raad van Toezicht de klacht zo opgevat dat deze alleen tegen de Makelaar zou zijn gericht.

3.2 De klacht tegen beklagde houdt in dat zij er niet voor heeft gezorgd dat de aan haar verbonden personen handelen overeenkomstig de regels van de NVM. De Makelaar heeft in strijd met artikel 6 van de Erecode gehandeld door bewust in onroerend goed te handelen. Op grond van regel 10 van de Erecode is beklagde daar tuchtrechtelijk voor verantwoordelijk, aldus klager.

4. **Het hoger beroep van de NVM**

4.1 De NVM heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Het oordeel van de Raad van Toezicht dat de Makelaar tevens tuchtrechtelijk verantwoordelijk is voor het handelen en nalaten van het NVM-lid is onjuist, nu in 2009 het ondernemingslidmaatschap is ingevoerd. Sindsdien is de NVM-makelaar als zodanig enkel tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor zijn eigen handelen of nalaten. Het NVM-lid is op grond van regel 10 van de Erecode tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor het handelen of nalaten van alle personen die aan dat lid zijn verbonden. De NVM komt tegen het oordeel van de Raad van Toezicht in beroep, omdat de onjuiste beoordeling ook gevolgen heeft voor de reikwijdte van de beslissing van de Raad van Toezicht. Er bestaat een significant verschil tussen een schorsing van de NVM-makelaar en een schorsing van het lid, aldus de NVM.

5. **Het verweer van beklaagde**

5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

5.2 Met de uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht van 11 februari 2016 is tuchtrechtelijk onherroepelijk vast komen te staan dat de Makelaar in strijd heeft gehandeld met regel 6 van de Erecode. De Makelaar heeft echter gehandeld op eigen titel en niet namens beklaagde. Het gaat volgens beklaagde dan ook niet aan dat ook zij als NVM-lid nog een sanctie opgelegd krijgt. Zij heeft immers ook op geen enkele wijze geprofiteerd van de schending door de Makelaar van regel 6. Haar treft geen blaam. Als de Centrale Raad van Toezicht al tot het oordeel zou komen dat ook beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, dan past daarvoor geen sanctie. Zij heeft immers door de schorsing van de Makelaar de gevolgen van zijn handelen al aan den lijve ondervonden, aldus steeds beklaagde.

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

6.1 In regel 6 van de Erecode is onder meer bepaald dat een lid van de NVM geen direct of indirect belang bij onroerend goed heeft, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Regel 6 verbiedt daarnaast de handel, direct of indirect, in onroerend goed en draagt het NVM-lid op om zich te onthouden van risicodragende projectontwikkeling. Daaraan is toegevoegd dat het NVM-lid ook dient te voorkomen dat hij betrokken raakt in een verstrengeling van belangen die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen. Regel 10 bepaalt dat het NVM-lid ervoor zorgt dat de aan haar verbonden personen zich gedragen overeenkomstig de regels van de NVM.

6.2 Met de uitspraak van 11 februari 2016 is onherroepelijk vast komen te staan dat de Makelaar heeft gehandeld in strijd met regel 6 van de Erecode. Het NVM-lid heeft niet aangevoerd dat zij geen wetenschap heeft gehad van het handelen door de Makelaar. Het dossier biedt ook overigens geen aanknopingspunten voor deze stelling. Nu het NVM-lid heeft nagelaten ervoor zorg te dragen dat binnen haar kantoor de regels van de Erecode werden nageleefd, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat ook het NVM-lid tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De klacht is dan ook gegrond.

6.3 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat, gelet op de ernst van de zaak, ook aan het NVM-lid een sanctie dient te worden opgelegd. Rekening houdend met de al aan de makelaar opgelegde sanctie, zal echter aan het NVM-lid niet ook nog een boete worden opgelegd, maar wordt volstaan met een berisping. Waar dit hoger beroep voornamelijk het gevolg is van het feit dat de klacht in eerste aanleg ten onrechte ook niet als gericht tegen het NVM-lid is behandeld, zal eveneens geen bijdrage in de kosten van de behandeling van dit beroep worden bepaald.

6.4 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 Verklaart de klacht als onder 3.2 weergegeven gegrond;

7.2 Legt aan beklagde de straf op van berisping.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.C. Borgdorff, W. van Haselen, mr. J.T. Anema, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 23 juni 2016.