

Eigen belang/handel. Makelaar koopt via partner/echtgenoot.

Twee makelaars (klagers) hebben beklagde, ook makelaar, een zogenaamde beleggersaanbieding gezonden inzake een aantal panden. Klagers hebben daarbij aangegeven dat zij als bemiddelaars wensten op te treden voor potentiële kopers van het onroerend goed. Beklaagde meldde zich daarop met een gegadigde bij klagers maar de panden zijn uiteindelijk buiten klagers om verkocht aan een belegger en de echtgenote van beklagde. Klagers verwijten beklagde dat hij hen bewust heeft gepasseerd en rechtstreeks met de eigenaar/verkoper contact heeft opgenomen. Voorts wordt beklagde verweten dat hij zijn eigen belang heeft gediend door het object zelf te kopen, althans zijn echtgenote dat te laten doen.

Dat beklagde of zijn opdrachtgever het aanbod van klagers tot aankoopbemiddeling hebben aanvaard, is niet komen vast te staan. Voorts is niet komen vast te staan dat beklagde klagers zou hebben gepasseerd om zodoende zich rechtstreeks in verbinding met de eigenaar/verkoper van het object te stellen. Evenmin kan de Raad de conclusie trekken dat beklagde onduidelijkheid heeft laten bestaan over zijn positie. Onweersproken is dat de aankoop van het onroerend goed een belegging betreft. Daarnaast betreft het hier een belegging van de echtgenote van beklagde, niet van beklagde zelf. De Raad heeft geen aanwijzingen dat beklagde heeft gehandeld in onroerend goed. Evenmin heeft de Raad kunnen vaststellen dat beklagde in onvoldoende mate heeft voorkomen in een verstrengeling van belangen betrokken te zijn geraakt. Het feit dat hij namens zijn echtgenote de akte van de koopovereenkomst heeft ondertekend, maakt dit, wat daarvan verder ook zij, niet anders.

De loop van de procedure

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, Afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna de Vereniging) heeft kennisgenomen van een bij de Vereniging op 28 april 2011 bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging ingediende klacht van mr. R., advocaat te G., namens de heer H. van F. B.V. te A., tevens handelend onder de naam H.C., en de heer D., handelend onder de naam D.O. De klacht is gericht tegen de heer B., makelaar werkzaam bij de makelaardij-onderneming B. B.V., gevestigd te A., alsmede tegen die makelaardij-onderneming, hierna te noemen beklagde 1 en 2 en/of beklagden.

Bij brief van 15 juli 2011 heeft mr. G., advocaat te R., namens beklagden geantwoord op de klacht van klagers. Bij brief van 28 juli 2011 heeft de raadsman van klagers hierop gerepliceerd. Vervolgens heeft de raadsman van beklagden bij brief van 6 september 2011 gedupliceerd. Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad op 9 november 2011 zijn klagers in persoon verschenen, vergezeld door hun raadsman. Beklaagde 1

is eveneens in persoon verschenen, waarbij hij tevens beklaagde 2 vertegenwoordigde. Eveneens aanwezig was hun raadsman.

DE FEITEN

Op 14 juli 2010 hebben klagers beklaagden een zogeheten beleggersaanbieding met een koopprijs van € 1.982.750,= k.k. doen toekomen inzake de panden [adressen]. Hierin is opgenomen als voorbehoud 'gunning eigenaar'. Tevens is in deze aanbieding opgenomen:

*"H.C. dient in deze uw belangen te behartigen. De in rekening te brengen courtage bedraagt anderhalf procent *."*

" collegiaal met D.O."*

Op 21 juni 2010 hebben beklaagden klagers een e-mail gestuurd waarin onder meer het volgende is opgenomen:

"ik heb je mail gezonden naar de belegger die ik er voor heb."

"(...)hij denkt aan € 1.600.000,= k.k. onder voorbehoud van onderzoek van de huurders, inzage huurovereenkomsten e.d."

Klagers hebben op 21 juni 2010 per e-mail beklaagden onder meer het volgende laten weten:

"ik heb een bod van € 1.762.500,= (12 X) en daar gaat het niet voor weg."

"minimaal moet het: 12,5 X kosten."

"dus een uitgangspunt van € 1.600.000,= (10,9 X) heeft totaal geen zin".

Per 12 oktober 2010 is van het object (voor de onverdeelde helft) eigenaar geworden mevrouw K.te A, echtgenote van beklaagde 1. De koopsom van het object bedroeg € 1.765.000,=.

Op 26 januari 2011 hebben klagers beklaagden een rekening verzonden in verband met courtage van anderhalf procent exclusief btw over de koopsom, derhalve een bedrag van € 26.475,= ex btw. Beklaagden zijn niet tot betaling overgegaan.

DE KLACHT

De klacht van klagers, zo begrijpt de Raad, houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagden zich niet

als goed makelaar hebben gedragen. Hiertoe hebben klagers als klacht naar voren gebracht:

- a. Beklaagden hebben bewust klagers gepasseerd en rechtstreeks de eigenaar/verkoper van het object benaderd. Op die manier hebben beklagden getracht te voorkomen dat bij hen door klagers courtage in rekening kon worden gebracht. Hiermee is gehandeld in strijd met de Erecode daar artikel 1 daarvan onder meer bepaalt dat een lid zijn functie naar eer en geweten alsmede betrouwbaar uitoefent. Hetzelfde artikel bepaalt ook dat een makelaar dient te waken tegen een onjuiste beeldvorming over zijn positie, en ook dat hebben beklagden veronachtzaamd.
- b. Beklaagde heeft zijn eigen belang gediend door het object zelf te kopen, althans zijn echtgenote dat te laten doen. Hierdoor was beklagde niet in staat tot een onafhankelijke uitoefening van de makelaardij, gelet op het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting. Daarnaast is door de handelwijze van beklagde het vertrouwen in de NVM ernstig geschaad.

Op grond hiervan, zo menen klagers, hebben beklagden tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

VERWEER

Beklaagden hebben verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klachtonderdelen zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt dat een klacht kan worden ingediend tegen een lid van de Vereniging bestaande uit de makelaardij-onderneming dan wel tegen een NVM-makelaar in persoon. Op grond van artikel 15 lid 5 van het Reglement bepaalt de Raad dat in het kader van onderhavige klacht uitsluitend beklagde 1 als beklagde heeft te gelden.

Ten aanzien van klachtonderdeel a:

Klagers hebben naar voren gebracht dat, nu zij de beleggersaanbieding aan beklagde hebben aangeboden, waarvan de genoemde verplichting tot het betalen van courtage aan klagers een onderdeel uitmaakte, beklagde verplicht is aan die betaling van courtage aan klagers te voldoen. Immers, beklagde, dan wel zijn opdrachtgever samen met de echtgenote van beklagde, heeft uiteindelijk gekocht wat te koop werd aangeboden. Daarnaast werd die koop voorafgegaan door een bod van beklagde, al dan niet namens de uiteindelijke koper, zonder ter zake op enigerlei wijze een voorbehoud te maken. Hiermee heeft beklagde de door klagers in rekening te brengen

courtage (stilzwijgend) aanvaard. Klagers hebben verder naar voren gebracht dat beklaagde bewust klagers heeft gepasseerd en direct contact met de eigenaren heeft opgenomen. In ieder geval is uiteindelijk een koopovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot het onderwerpelijke onroerend goed door de uiteindelijke koper, tezamen met de echtgenote van beklaagde. Beklaagde heeft namens zijn echtgenote de koopakte ondertekend. Beklaagde heeft evenwel ook nadat deze koopovereenkomst tot stand kwam tegenover klagers volgehouden dat hem van die transactie niets bekend was. Beklaagde heeft derhalve willens en wetens klagers gepasseerd om zodoende geen courtage aan klagers te hoeven betalen, alsmede klagers over zijn rol volstrekt in het ongewisse gelaten ten eigen voordeel dan wel dat van zijn echtgenote. Dit alles heeft hij niet kunnen doen zonder in strijd te komen met de Erecode, aldus klagers.

Beklaagde heeft naar voren gebracht dat er door hem persoonlijk nimmer enig aanbod is aanvaard. In dat verband heeft beklaagde erop gewezen dat in de beleggingsbrief staat vermeld dat het een uitnodiging betrof om in onderhandeling te treden. Tevens heeft beklaagde naar voren gebracht dat zijn bod van 21 juni 2010 voor één van zijn opdrachtgevers nog op dezelfde dag door beklaagde is verworpen. Beklaagde heeft verder naar voren gebracht dat klagers zich louter en alleen hebben aangeboden als belangenbehartiger van de door beklaagde eventueel aan te dragen investeerder. Met de verwerping van dat bod van beklaagde namens die eventuele gegadigde hebben klagers doen blijken, zo meent beklaagde, dat zij in weerwil van hun aanbiedingsbrief in het geheel niet bereid waren om namens die gegadigde op te treden. Sterker nog, zo heeft beklaagde aangevoerd, door die verwerping hebben klagers op zijn minst de indruk gewekt dat zij in werkelijkheid als bemiddelaars ten behoeve van de verkopende partij wensten op te treden. Hieruit moet de conclusie worden getrokken dat klagers geen overeenkomst wensten aan te gaan met (de gegadigde van) beklaagde, en dat in ieder geval tussen beklaagde en klagers geen overeenkomst tot stand is gekomen. Klagers kunnen derhalve geen aanspraak maken op courtage. Verder heeft beklaagde als verweer naar voren gebracht dat hem niet kan worden verweten dat zijn gegadigde vervolgens geheel zelfstandig en apart in contact is getreden met de verkopende partij. Met de totstandkoming van die transactie heeft beklaagde geen bemoeienis gehad, en beklaagde biedt aan dat te bewijzen. Ook om die reden kan beklaagde geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt, aldus beklaagde.

De Raad stelt vast dat het in de beleggingsbrief genoemde onroerend goed geen eigendom van klagers was. Evenmin beschikten zij over een opdracht van de eigenaren een overeenkomst tot verkoop van het onroerend goed tot stand te

brengen. De eigenaren hadden dan ook reeds een opdracht daartoe aan een derde-makelaar verschaft, zo is de Raad gebleken. In de beleggingsbrief wordt vermeld dat klagers als bemiddelaars wensten op te treden voor potentiële kopers van het onroerend goed. De betaling van de courtage die klagers voor die bemiddeling wensten te ontvangen, werd ook in de beleggingsbrief genoemd. Ter zitting is nadrukkelijk door klagers bevestigd dat de beleggingsbrief als een aanbod tot aankoopbemiddeling van potentiële kopers door klagers moet worden gezien.

Begrijpt de Raad klagers goed, dan zien zij de e-mail van beklagde van 21 juni 2011 als zijn aanvaarding van het aanbod van klagers tot die aankoopbemiddeling. Een dergelijke zienswijze is reeds moeilijk te rijmen zijn met het feit dat beklagde een makelaar is. Immers, de werkzaamheden van een makelaar, naar algemeen bekend is, plegen gericht te zijn op de totstandkoming van overeenkomsten tussen derden. Meer in zijn algemeenheid kan de Raad niet de kennelijke zienswijze van klagers onderschrijven dat de enkele reactie op een ontvangen aanbiedingsbrief als die van klagers tot exclusiviteit van aankoopbemiddeling door de desbetreffende aanbieders moet leiden, dan wel tot courtageverplichting bij de ontvanger daarvan. Daarenboven blijkt in de bewuste e-mail niet van enige aanvaarding door beklagde of zijn opdrachtgever. In de e-mail is nota bene een tegenaanbod door beklagde gedaan dat expliciet en onmiddellijk door klagers is verworpen. In dit alles kan de Raad geen aanvaarding door beklagde van het aanbod tot aankoopbemiddeling door klagers lezen, en dus evenmin de basis tot een verplichting tot het betalen van courtage aan klagers.

De Raad overweegt verder dat door beklagde is bestreden dat hij met de totstandkoming van de latere koopovereenkomst inzake het onroerend goed bemoeienis heeft gehad. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting heeft de Raad het tegendeel niet kunnen afleiden. Gelijk de Raad hiervoor heeft geconcludeerd, is er tussen klagers en beklagde geen overeenkomst tot stand gekomen. Met de e-mailwisseling op 21 juni 2011 waren de contacten tussen klagers en beklagden beëindigd. Beklagde heeft verder bestreden dat hij, nadat de genoemde koopovereenkomst tot stand kwam, en hij klagers ontmoette, tegenover hen zou hebben volgehouden dat hem die transactie onbekend was. Ter zitting heeft beklagde in dat verband aangevoerd dat hij bij die gelegenheid uitsluitend heeft ontkend dat hij courtage van de kopers heeft verkregen, niet dat hem de transactie onbekend was.

Op grond hiervan kan de Raad niet tot de conclusie komen dat beklagde klagers zou hebben gepasseerd om zodoende zich rechtstreeks in verbinding met de eigenaar/verkoper van het object te stellen. Evenmin kan de Raad de conclusie trekken

dat beklagde onduidelijkheid heeft laten bestaan of voortbestaan over zijn positie.

Dit klachtonderdeel is derhalve in haar geheel **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel b:

Klagers hebben aangevoerd dat hen uit het Kadaster is gebleken dat de oorspronkelijke gegadigde die beklagden reeds ten tijde van de verzending van zijn e-mail van 21 juni 2011 bediende, eigenaar is geworden van het onroerend goed. Tevens bleek hen dat mevrouw K., zijnde de echtgenote van beklagde, vanaf 12 oktober 2010 daarvan voor de helft eigenaar was geworden. Deze nevenactiviteiten van B, te weten de opbouw van een beleggingsportefeuille, al dan niet gezamenlijk en/of op naam van zijn vrouw, staan in de weg aan juiste en onafhankelijke uitoefening van de makelaardij. Dit klemt te meer nu beklagde de koopovereenkomst, waardoor uiteindelijk zijn vrouw voor de helft eigenaar werd, namens haar heeft ondertekend.

Als verweer heeft beklagde aangevoerd dat hij na 21 juni 2010 geen bemoeienis meer heeft gehad bij de uiteindelijke transactie met betrekking tot het onroerend goed. De desbetreffende relatie van beklagde, de heer H, heeft beklagde evenmin verder ingeschakeld. De heer H, zo heeft beklagde naar voren gebracht, is in de maanden daarna één van de eigenaren van het onroerend goed tegen het lijf gelopen. Die partijen zijn vervolgens in onderhandeling getreden en die hebben geleid tot de uiteindelijke koopovereenkomst van het onroerend goed. Nadat die tot stand was gekomen, heeft de heer H contact gezocht met beklagde in privé met de vraag of hij gedeeltelijk de financiering van de aankoop op zich kon nemen. Uiteindelijk is de echtgenote van beklagde hierop ingegaan, met dien verstande dat zij zekerheid in de vorm van gedeelde eigendom als voorwaarde heeft gesteld. Uiteraard staat het de echtgenote van beklagde vrij, zo meent hij, om een belegging tot stand te brengen, ook al is zij de echtgenote van een makelaar. Overigens heeft mevrouw K. wel meer onroerend goed in eigendom als belegging, zo heeft beklagde naar voren gebracht.

De Raad overweegt dat artikel 6 van de Erecode als volgt luidt:

"een NVM-lid heeft geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging voor hem zelf of zijn onderneming. Hij handelt dan ook direct nog indirect in onroerend goed en onthoudt zich van risico dragende projectontwikkeling. Hij voorkomt betrokken te raken in een verstrengeling van belangen die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen."

Onweersproken is dat de aankoop van het onroerend goed een belegging betreft. Daarnaast betreft het hier een belegging van de echtgenote van beklaagde, niet van beklaagde zelf. De Raad heeft geen aanwijzingen, ook niet in het onderhavige geval, dat beklaagde heeft gehandeld in onroerend goed. Evenmin heeft de Raad kunnen vaststellen dat beklaagde in onvoldoende mate heeft voorkomen in een verstrengeling van belangen betrokken te zijn geraakt. Het feit dat hij namens zijn echtgenote de akte van de koopovereenkomst heeft ondertekend, maakt dit, wat daarvan verder ook zij, niet anders. Ook dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de behandeling van de klachtonderdelen a en b tot het oordeel is gekomen dat beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klagers inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M.,

Mr R.A.J. van der Linde, Mevrouw Mr.L.C. Klein, Mr J.P. van Harseler, G.W. Bakker en P.H. Roos, in aanwezigheid van Mr R. Vos, op 9 november 2011, ondertekend op 8 december 2011.

Mr R.A.J. van der Linde, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein