

Onafhankelijkheid. Belangenverstrengeling. Verkoop aan medewerker. Optie en bod.

Klager heeft verschillende biedingen uitgebracht op een woning die beklaagde in verkoop had. Uiteindelijk herhaalde beklaagde op 6.12.2012 namens zijn opdrachtgever het laatste voorstel van EUR 180.000,- k.k. maar klager hield vast aan zijn eindvoorstel van EUR 154.000,- v.o.n. met een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Enige tijd later ontdekte klager dat de woning op 7.12.2012 aan een medewerkster van beklaagde was verkocht voor EUR 140.000 k.k. Klager verwijt beklaagde dat hij geen eerlijke kans heeft gekregen om de woning te kopen. Beklaagde heeft onder meer aangegeven dat de verkoper de woning vóór 1.1.2013 wenste te verkopen en te leveren en dat zijn medewerkster aan die wens kon voldoen.

De Raad stelt vast dat beklaagde klager niet heeft geïnformeerd over de wens van de verkoper om de woning vóór 1.1.2013 te verkopen en te leveren. Beklaagde heeft klager niet de gelegenheid geboden om die wens in te willigen en heeft klager een onjuiste voorstelling van zaken gegeven. Door een dag na het gesprek met klager voor een beduidend lager bedrag de verkoop aan een medewerkster tot stand te brengen, heeft beklaagde de schijn van belangenverstrengeling gewekt.

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 kennis genomen van de klacht van de heer **S.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **V.**, (hierna: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij brief van 25 maart 2013 met bijlagen. Door beklaagde is op de klacht gereageerd bij e-mail van 21 mei 2013 met bijlage. Klager heeft zijn standpunt nader toegelicht bij brief van 4 juni 2013, waarna door beklaagde nog is gereageerd bij brief van 18 juni 2013 met bijlagen.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 6 november 2013, is klager in persoon verschenen, vergezeld door zijn vader. Ook beklaagde is in persoon verschenen vergezeld door zijn medewerkster mevrouw H., alsmede de heer P. als getuige.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In het jaar 2012 heeft beklaagde het appartement aan de [adres], met bijbehorende parkeerplaats, te koop aangeboden op Funda. De eigenaar van de woning – en daarmee de opdrachtgever van beklaagde – was de heer P. De vraagprijs voor de woning bedroeg € 199.000,-- kosten koper.

- Op 5 november 2012 heeft klager de woning (ten tweede male) bezichtigd. In aansluiting daarop heeft klager bij e-mail van 11 november 2012, gericht aan beklaagde, een bod op de woning uitgebracht van € 130.500,-- kosten koper. Klager bracht dit bod uit onder de ontbindende voorwaarden van het verkrijgen van een passende financiering en het verstrekken van een starterslening door de gemeente U.

- Beklaagde heeft bovengenoemd bod, dat hij veel te laag achtte, op 12 november 2012 afgewezen.

- Bij e-mail van 14 november 2012 verhoogde klager zijn bod tot € 140.000,-- kosten koper onder handhaving van de eerder door hem genoemde ontbindende voorwaarden. Klager wees er in die e-mail op dat de woning ernstig was verwaarloosd, dat noodzakelijk onderhoud daaraan niet of nauwelijks was uitgevoerd en dat dit onderhoud, voor zover dit wel was uitgevoerd, ondeugdelijk was. Klager was van mening dat de vraagprijs van € 199.000,--, gezien de slechte staat waarin de woning verkeerde, niet gerechtvaardigd was. Klager verzocht beklaagde zijn bod van € 140.000,-- over te brengen aan de verkoper.

- Bij e-mail van 15 november 2012 liet beklaagde aan klager weten dat zijn voorstel wederom werd afgewezen. Hij adviseerde klager een lokale makelaar in de arm te nemen. Klager heeft de volgende dag per e-mail aan beklaagde gevraagd of zijn bod van € 140.000,-- aan de verkoper was overgebracht, aangezien klager zulks niet uit de laatste e-mail van beklaagde had kunnen afleiden. Beklaagde liet per e-mail van 17 november 2012 weten dat hij het bod van € 140.000,-- aan de verkoper had overgebracht.

- Bij e-mail van 21 november 2012, gericht aan beklaagde, wees klager er nogmaals op dat naar zijn oordeel de economische waarde van de woning niet in verhouding was met de vraagprijs. Klager bracht in die e-mail een laatste bod uit van € 154.000,-- vrij op naam - hetgeen uitkomt op circa € 150.000,-- kosten koper – zulks onder handhaving van de eerder door hem genoemde ontbindende voorwaarden ter zake van financiering en starterslening. Klager gaf aan dat hij dit laatste bod gestand deed tot 26 november 2012 te 17.00 uur.

- Eveneens op 21 november 2012 liet beklaagde per e-mail aan klager weten dat diens laatste bod werd afgewezen. Beklaagde deed namens zijn opdrachtgever een eindvoorstel van € 180.000,--, welk voorstel door klager is afgewezen.

- Op 6 december 2012 werd klager telefonisch door beklaagde benaderd, waarbij beklaagde het eerder namens zijn opdrachtgever gedane eindvoorstel van €

180.000,-- herhaalde. Klager – op zijn beurt – herhaalde zijn eindvoorstel van € 154.000,-- v.o.n. (circa € 150.000,-- k.k.). Partijen kwamen aldus niet tot elkaar. Daarmee waren de onderhandelingen beëindigd.

- Op 7 januari 2013 ontving klager van beklaagde een e-mail met de mededeling dat de woning aan [adres] inmiddels geheel geschilderd was. Klager werd uitgenodigd de woning nog een keer te bezichtigen tijdens de open huis-dag die op 19 januari 2013 zou plaatsvinden. Klager heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Tijdens die bezichtiging constateerde klager dat de staat waarin de woning op dat moment verkeerde nauwelijks was veranderd sinds zijn eerdere bezichtiging, begin november 2012. Klager heeft vervolgens het kadaster geraadpleegd en constateerde tot zijn verbazing dat de woning op 7 december 2012 was verkocht en op 19 december 2012 was geleverd aan mevrouw H., medewerkster van het kantoor van beklaagde, voor een bedrag van € 140.000,-- kosten koper.

- Omdat laatstgenoemd bedrag circa € 10.000,-- lag onder het eindvoorstel dat klager op 6 december 2012 had herhaald en circa € 40.000,-- onder het eindvoorstel dat beklaagde op diezelfde datum namens verkoper had gedaan, heeft klager in een e-mail van 21 januari 2013 tegenover beklaagde zijn verbazing over deze gang van zaken uitgesproken. Klager vroeg zich of hoe het mogelijk was dat de toenmalig verkoper van de woning op 7 december 2012 akkoord is gegaan met een bod van € 140.000,--, terwijl daags tevoren door klager een bod van € 154.000,-- v.o.n. (€ 150.000,-- k.k.) was gedaan, welk bod is afgewezen. Klager uitte er in die e-mail zijn twijfel over of beklaagde het laatste bod van klager van € 154.000,-- v.o.n. (€ 150.000,-- k.k.) destijds wel aan de verkoper had overgebracht. Klager deed overigens in diezelfde e-mail opnieuw een laatste bod op de woning van thans € 140.000,-- vrij op naam, zulks nog altijd onder dezelfde ontbindende voorwaarden als genoemd in zijn e-mail van 11 november 2012.

- Op 22 januari 2013 liet beklaagde aan klager weten dat hij de toenmalig verkoper, de heer P., om een reactie zou vragen en die aan klager zou doorsturen.

- Op 23 en 24 januari 2013 heeft er nog verdere e-mail- correspondentie tussen klager en beklaagde plaatsgevonden. Beklaagde liet weten dat hij destijds, in november 2012, wel degelijk het laatste bod van klager ter hoogte van € 154.000,-- v.o.n aan de verkoper had overgebracht, maar dat de verkoper dit bod – en dan met name de gestelde ontbindende voorwaarden omtrent financiering en starterslening - als een te groot risico zag. Beklaagde zond de reactie van de heer P., de toenmalige verkoper, door aan klager. Deze reactie luidde – voor zover van belang -:

“Bod is toen overlegd en naderhand heb ik dit bod wel geaccepteerd maar deze man liet niets meer van zich horen .. Daarom heb ik het verkocht aan [H.] omdat ik er van af wilde.”

- Klager liet bij e-mail van 24 januari 2013 aan beklagde weten – voor zover van belang -:

“Dit antwoord laat aan duidelijkheid niets te wensen over. U heeft mijn bod ad € 154.000,-- v.o.n. inderdaad overgebracht aan de heer P. Echter, de heer P. heeft het bod wel geaccepteerd en was daarbij volledig op de hoogte van de door mij gemaakte voorbehouden, maar u heeft verzuimd de acceptatie van voornoemd bod door de heer P. aan mij over te brengen.

Sterker nog, in uw email van 21 november om 5.23 uur schrijft u: “Ik heb jouw voorstel overlegd maar de eigenaar en ik zijn van mening dat de woning meer waard is. Derhalve mag ik je ons eindvoorstel doen ad € 180.000,-- k.k.”. In een daarop volgend telefoongesprek hebt u nogmaals herhaald dat de woning toch echt meer waard is maar ben ik bij mijn bieding van € 154.000,-- v.o.n. gebleven. Ook bij deze gelegenheid had u kunnen aangeven dat de heer P. alsnog akkoord was”.

- Tussen klager en mevrouw H., de opvolgend eigenaresse van de woning en medewerkster van beklagde, is geen koopovereenkomst tot stand gekomen.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij met zijn handelwijze klager ernstig heeft misleid.

Beklaagde heeft niet aan klager doorgegeven dat de heer P. het bod van klager ad € 154.000,-- v.o.n. (€ 150.000,-- k.k.) had geaccepteerd. In plaats daarvan heeft beklagde op 6 december 2012 telefonisch contact met klager opgenomen en deze voorgehouden dat de verkoper vasthield aan zijn eindvoorstel van € 180.000,-- kosten koper, zulks terwijl klager enige tijd later heeft moeten bemerken dat de woning één dag na het voornoemde telefoongesprek voor een bedrag van € 140.000,-- kosten koper is verkocht aan de medewerkster van beklagde. Klager is van mening dat hij als gevolg van de handelwijze van beklagde geen eerlijke kans heeft gekregen de woning te kopen. Klager stelt door de handelwijze van beklagde schade te hebben geleden en hij verzoekt de Raad beklagde te veroordelen om alsnog de woning aan klager te leveren tegen diens laatste bieding dan wel beklagde te veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding van € 10.000,--.

HET VERWEER

Beklaagde stelt dat hij tijdens het verkoopproces van de onderhavige woning alles heeft besproken met zijn opdrachtgever, de heer P. Volgens beklagde bepaalt de heer P. aan wie hij verkoopt en kon deze zich niet verenigen met het voorstel van klager met de daarin gemaakte voorbehouden. Beklaagde heeft bij zijn e-mail van 21 mei 2013 een verklaring van de heer P. gevoegd. In die verklaring staat te

lezen dat de heer P. om hem moverende redenen de woning vóór 1 januari 2013 wilde verkopen en leveren en bereid was een bod te accepteren dat in de buurt kwam van hetgeen reeds was geboden. Toen de heer P. vernam dat de medewerkster van beklagde belangstelling voor de woning had en deze kon kopen en afnemen vóór 1 januari 2013, alsook omdat deze medewerkster een lastige situatie met de Poolse huurder van de woning kon afwikkelen en de heer P. geen gezeur achteraf wilde hebben over mogelijke gebreken, alsmede omdat hij had bedongen dat hij bij verkoop aan mevrouw H. geen courtage zou hoeven betalen, heeft hij besloten de woning aan de medewerkster van beklagde te gunnen. Deze verkoop aan de medewerkster geschiedde op de condities van de heer P., condities die klager niet kon vervullen gezien zijn ontbindende voorwaarden financiering en de starterslening, aldus de heer P.

DE BEOORDELING

Vooreerst merkt de Raad op dat hij – gezien zijn beperkte taak – niet bevoegd is uitspraken te doen over mogelijk door klager geleden schade. Ook behoort het niet tot de bevoegdheden van de Raad beklagde te veroordelen alsnog de onderhavige woning aan klager te leveren.

Het oordeel van de Raad dient zich derhalve te beperken tot het antwoord op de vraag of beklagde in deze kwestie tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. Indien de Raad die vraag bevestigend zou beantwoorden en indien de klacht gegrond wordt verklaard, kan de Raad slechts de straffen opleggen die staan vermeld in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak van de Vereniging.

De Raad overweegt in deze zaak als volgt.

Naar onbetwist is komen vast te staan heeft op 6 december 2012 een telefoongesprek tussen klager en beklagde plaatsgevonden, waarbij beklagde namens zijn opdrachtgever P. diens laatste eindvoorstel, dat reeds in november 2012 was gedaan, te weten een door deze gewenste verkoopprijs van € 180.000,-- kosten koper, tegenover klager heeft herhaald. Klager heeft op zijn beurt zijn laatste eindvoorstel ad € 154.000,-- v.o.n. (= € 150.000,-- kosten koper), eveneens in november 2012 gedaan, herhaald.

Vast staat ook dat de woning op 7 december 2012 voor een bedrag van € 140.000,-- kosten koper is verkocht aan beklagdes medewerkster mevrouw H. en dat de woning op 20 december 2012 aan haar is geleverd.

Op geen enkele wijze is de Raad gebleken dat beklagde in het telefoongesprek van 6 december 2012 aan klager heeft laten weten dat de heer P. klagers bod, neerkomende op € 150.000,-- kosten koper, had geaccepteerd. Dit laatste heeft de heer P. ondubbelzinnig verklaard in zijn e-mail van 23 januari 2013 aan beklagde. Beklagde hield in dat telefoongesprek immers vast aan het bedrag van € 180.000,-- kosten koper dat de heer P. volgens beklagde wilde ontvangen.

Evenmin is de Raad gebleken dat beklaagde tijdens dat telefoongesprek van 6 december 2012 aan klager heeft laten weten dat diens bod van € 150.000,-- kosten koper geaccepteerd kon worden, indien klager zou afzien van de door hem gestelde ontbindende voorwaarden en de woning vóór 1 januari 2013 zou afnemen, zoals de heer P. bij nader inzien kennelijk wenste. Indien beklaagde dit laatste wél aan klager zou hebben laten weten en indien klager dit geweigerd zou hebben, zou het beklaagde hebben vrij gestaan de woning voor hetzelfde of zelfs een iets lager bedrag dan klager had geboden te verkopen aan een andere gegadigde, die wel bereid was de bovengenoemde voorwaarden van de heer P. te accepteren en de woning vóór 1 januari 2013 af te nemen.

Nu beklaagde klager niet heeft geïnformeerd omtrent de wens van de heer P. om de woning vóór 1 januari 2013 te verkopen en te leveren, heeft hij klager niet de gelegenheid gegeven om die wens van de heer P. in te willigen. Niet uitgesloten moet worden geacht dat klager in staat zou zijn geweest om – eventueel door middel van een andere vorm van financiering - de woning vóór 1 januari 2013 af te nemen. Beklaagde heeft derhalve aan klager een onjuiste voorstelling van zaken gegeven. Daarmee heeft beklaagde het bepaalde in artikel 1 van de Erecode van de Vereniging overtreden.

Vervolgens is de woning een dag na het telefoongesprek tussen klager en beklaagde voor een beduidend lager bedrag dan klager had geboden verkocht aan de medewerkster van beklaagde. Hiermee heeft beklaagde de schijn van belangenverstrengeling gewekt. Dusdoende heeft beklaagde tevens het bepaalde in artikel 6 van de Erecode overtreden.

De Raad komt derhalve tot het oordeel dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

De Raad verklaart de klacht dan ook **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

De Raad acht het opleggen van een maatregel passend en legt deze aan beklaagde op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen een bedrag van **€ 2.200,00** (zegge: tweeduizend tweehonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaars-vereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M.,
mr. J.P. van Harseler, G.W. Bakker, P.H. Roos en mr. W. van Otterloo,
in aanwezigheid van mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 6 november 2013, ondertekend op 19 december 2013.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen binnen 8 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, N.V.M. Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.