

Onafhankelijkheid. Belangenverstrengeling.

Klagers hebben een woning gekocht die beklaagde in verkoop had. Voordat de woning aan klagers verkocht werd, was met andere gegadigden ook al een koopovereenkomst tot stand gekomen. Die overeenkomst werd uiteindelijk ontbonden omdat de gegadigden de financiering niet rond kregen. In verband met deze teleurstellende ervaring heeft beklaagde met zijn opdrachtgever afgesproken dat nieuwe gegadigden eerst een financiële toets zouden moeten laten uitvoeren alvorens verdere onderhandelingen zouden worden gevoerd. Klagers verwijten beklaagde dat hij hen verplicht heeft om deze eerste financiële toets te laten uitvoeren door kantoor X, dat in hetzelfde pand als het makelaarskantoor gevestigd is.

De Raad stelt vast dat beklaagde klagers niet heeft verplicht om hun hypotheek bij kantoor X te regelen. Beklaagde heeft klagers wel verplicht om voor de eerste financiële toets kantoor X in te schakelen. Aan die eerste berekening waren voor klagers geen kosten verbonden en deze werkzaamheden leverden voor kantoor X geen "inkomen" op. Van enig financieel belang van beklaagde bij het stellen van de voorwaarde is niet gebleken. Weliswaar is het binnen het kantoor van beklaagde geen beleid dat aspirant-kopers worden verplicht een eerste financiële berekening uit te laten voeren door kantoor X, maar in dit geval was sprake van een uitzonderingssituatie, waarin door beklaagde is gekozen voor kantoor X als vertrouwd kantoor voor het vervaardigen van die eerste financiële toets van aspirant-kopers. De Raad acht de klacht ongegrond.

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 **K.**, mevrouw **G** en de heer **V.**, (hierna te noemen: klagers, dan wel respectievelijk klager sub 1, klaagster sub 2 en klager sub 3), gericht tegen de heer **W.** (hierna te noemen: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klager sub 1, mede in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van klaagster sub 2 en klager sub 3, ingediend bij de Vereniging bij brief van 1 oktober 2013 met bijlagen. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij e-mail van 1 november 2013. Vervolgens heeft klager sub 1 het standpunt van klagers nader toegelicht bij e-mail van 1 november 2013 met bijlagen, waarna beklaagde nog heeft gereageerd bij e-mail van 25 november 2013 met bijlagen.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 22 januari 2014, is klager sub 1 in persoon verschenen. Ook beklaagde is in persoon verschenen.

DE FEITEN

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

- Klaagster sub 2 en klager sub 3 zijn respectievelijk de dochter en schoonzoon van klager sub 1.
- In 2013 heeft beklaagde als makelaar-verkoper opgetreden betreffende de woning aan de [adres]. In het voorjaar van 2013 heeft beklaagde de woning verkocht, doch deze verkoop is vervolgens ontbonden, aangezien de koper de koopprijs niet bleek te kunnen financieren.
- Kort nadien, op 10 juni 2013, hebben klagster sub 2 en klager sub 3 de woning bezichtigd. Zij waren geïnteresseerd in de aankoop daarvan.
- In verband met de eerder door verkoper opgedane teleurstellende ervaring met de vorige koper van de woning heeft beklaagde met verkoper, zijn opdrachtgever, afgesproken dat toekomstige kandidaat-kopers eerst financieel getoetst dienden te worden alvorens met deze kandidaten in onderhandeling zou worden gegaan over de aankoop van de woning. Beklaagde heeft daarbij aangegeven dat die (vrijblijvende) financiële toetsing diende plaats te vinden bij [kantoor X], een onderneming die in hetzelfde pand is gevestigd als het makelaars-kantoor waaraan beklaagde is verbonden.
- Klaagster sub 2 en klager sub 3 hebben zich vervolgens gewend tot [kantoor X], waarna aldaar de eerste financiële berekening heeft plaatsgevonden. Het doel daarvan was om te bezien of genoemde klagers in aanmerking konden komen voor de benodigde financiering van de koopprijs. Op basis van die eerste financiële berekening bleek dat genoemde klagers de koopprijs zouden kunnen financieren.
- [Kantoor X] heeft vervolgens in opdracht van klagster sub 2 en klager sub 3 voor hen een hypotheek geregeld. Genoemde klagers hebben de woning aan de [adres] gekocht en deze is nadien ook aan hen geleverd.

DE KLACHT

De klacht van klagers houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij aan klagers sub 2 en 3 de eis heeft gesteld dat zij bij [kantoor X] een eerste financiële berekening zouden laten maken, alvorens een bod van deze klagers op genoemde woning in behandeling zou worden genomen.

Het verwijt dat klagers beklaagde maken richt zich niet tegen de eis van beklaagde dat er een eerste financiële berekening gemaakt diende te worden, doch tegen de door beklaagde gestelde voorwaarde dat die berekening diende plaats te vinden bij [kantoor], een onderneming die in hetzelfde pand is gevestigd als beklaagde.

Klagers stellen dat zij van de werkgever van beklaagde – het kantoor waaraan hij verbonden is – hebben vernomen dat dit kantoor niet de methode hanteert om kandidaat-kopers te verplichten gebruik te maken van de diensten van [kantoor X] voor het regelen van een hypotheek dan wel het vervaardigen van een eerste financiële berekening. Ingeval de opdrachtgever van het kantoor van beklaagde vóór het aangaan van verkooponderhandelingen wil weten of een aspirant-koper financieel capabel is om de woning te kopen, adviseert het kantoor van beklaagde de aspirant-koper om een hypotheekgesprek aan te gaan bij een erkend hypotheek-adviseur, waarbij echter geldt dat de aspirant-koper in alle gevallen vrij is om een eigen adviseur te kiezen, aldus het kantoor van beklaagde.

Naar het oordeel van klagers heeft beklaagde door de voorwaarde te stellen dat [kantoor X] de eerste financiële berekening diende te maken onjuiste informatie aan klagers verstrekt omtrent het door zijn kantoor gehanteerde beleid en bovendien de indruk gewekt dat hij een financieel belang had bij de door hem gestelde voorwaarde.

HET VERWEER

Beklaagde heeft gesteld dat hij met zijn opdrachtgever, de verkoper van de woning, heeft afgesproken - zulks naar aanleiding van een negatieve ervaring waarbij een eerder tot stand gekomen koopovereenkomst met een andere gegadigde weer is ontbonden, omdat deze gegadigde geen financiering voor de aankoop van de woning kon verkrijgen - dat toekomstige gegadigden voor de woning eerst financieel getoetst dienden te worden alvorens met deze gegadigden het onderhandelingstraject werd ingegaan. Beklaagde heeft ter zitting verklaard dat hij normaal gesproken niet de eis stelt dat die eerste financiële toetsing plaatsvindt door [kantoor X], maar dat hij in het onderhavige geval die eis wel aan gegadigden heeft gesteld.

Beklaagde wijst er op dat [kantoor X] weliswaar in hetzelfde pand is gevestigd als het kantoor van beklagde, doch dat er sprake is van twee gescheiden ondernemingen en dat beide ondernemingen ook een eigen voordeur in het pand hebben.

Beklaagde stelt dat hij geen onjuiste informatie heeft verstrekt aan klagers en ook geen financieel belang had bij de door hem gestelde voorwaarde, inhoudende dat de eerste berekening door [kantoor X] vervaardigd diende te worden. Die eerste berekening zou immers kosteloos geschieden en beklagde heeft niet de voorwaarde gesteld dat [kantoor X] ook de hypotheek voor klagers sub 2 en 3 zou regelen. Klagers hebben er zelf voor gekozen om – na die eerste financiële berekening – ook de hypotheek door [kantoor X] te laten regelen, aldus beklagde.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Op grond van de inhoud van een aan klager sub 1 gerichte e-mail d.d. 16 augustus 2013 van mevrouw Z., verbonden aan het kantoor van beklagde, staat vast dat het niet het beleid is van het kantoor van beklagde om gegadigden voor de aankoop van een woning te verplichten een eerste financiële berekening te laten maken door [kantoor X] dan wel hen te verplichten met genoemd kantoor, dat in hetzelfde pand is gevestigd als het kantoor van beklagde, in zee te gaan om een hypotheek voor hen te regelen. Indien een zodanig beleid wel gehanteerd zou worden, zou (het kantoor van) beklagde het risico lopen in strijd te handelen met het bepaalde in artikel 1 van de Erecode van de Vereniging. In genoemd artikel wordt onder meer bepaald dat leden van de Vereniging in hun communicatie dienen te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.

In het onderhavige geval heeft beklagde klagers sub 2 en 3 niet verplicht hun hypotheek te laten regelen door [kantoor X], doch hij heeft hen wel verplicht om genoemd kantoor in te schakelen voor een eerste financiële berekening. Door klagers is niet weersproken dat aan het vervaardigen van die eerste financiële berekening voor hen geen kosten waren verbonden. Een zodanige eerste berekening levert

voor [kantoor X] dus geen 'inkomen' op en om die reden acht de Raad het ook onaannemelijk dat beklagde enig financieel belang zou hebben gehad bij het stellen van zijn voorwaarde dat die eerste berekening door [kantoor X] gemaakt diende te worden. Bij een kosteloze dienstverlening door genoemd adviesbureau kan geen sprake zijn van een vergoeding ten behoeve van beklagde voor het aanbrengen van een klant. Van enig financieel belang van beklagde bij het stellen van zijn voorwaarde dat de eerste financiële berekening door [kantoor X] vervaardigd diende te worden is derhalve niet gebleken.

Voor zover de klacht inhoudt dat beklagde aan klagers onjuiste informatie heeft verstrekt, vat de Raad dit op als verwijt aan beklagde dat deze heeft gehandeld in strijd met het binnen zijn kantoor geldende beleid - inhoudende dat aspirant-kopers ook ter zake van een eerste financiële berekening geheel vrij zijn in hun keuze van een hypotheekadvieskantoor - door aan klagers de voorwaarde te stellen dat het eerste gesprek diende plaats te vinden met [kantoor X].

De Raad volgt klagers in die mening niet. Weliswaar is het binnen het kantoor van beklagde geen beleid dat aspirant-kopers worden verplicht een eerste financiële berekening uit te laten voeren door [kantoor X], maar in het onderhavige geval was sprake van een uitzonderingssituatie, waarin door beklagde is gekozen voor [kantoor X] als vertrouwd kantoor voor het vervaardigen van die eerste financiële toetsing van aspirant-kopers.

De klacht is **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. J.P. van Harseler, J.B. Boerman, G.W. Bakker, mevrouw mr. L. Klein en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 22 januari 2014, ondertekend op 12 maart 2014.

mr. J.P. van Harseler, Voorzitter

mr. 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.