

Eigen Belang. Makelaar koopt via rechtspersoon.

Beklaagde heeft van een gemeente een opdracht tot dienstverlening bij verkoop van een kantoorpand ontvangen. Er was weinig belangstelling en het pand is uiteindelijk na twee jaar, voor minder dan de helft van de oorspronkelijke vraagprijs, via beklagde aan een B.V. verkocht. Deze B.V. heeft het pand vervolgens binnen een half jaar doorverkocht aan een andere B.V. waarvan beklagde op dat moment zelf mede-aandeelhouder was. In deze zaak wordt beklagde door B&W van de gemeente (klagers) verweten dat hij het pand in feite (voor een belangrijk deel) aan zichzelf heeft verkocht. Beklaagde zou bij de uitvoering van zijn opdracht als makelaar een eigen belang hebben gehad. De Raad overweegt dat niet is gebleken dat beklagde al tijdens de looptijd van zijn opdracht de bedoeling heeft gehad om het pand in zijn bezit te krijgen voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Beklaagde heeft wel onvoldoende oog gehad voor het gevaar van belangenverstrengeling, althans de schijn daarvan. Het had op de weg van beklagde gelegen om vanaf het begin van zijn opdracht zijn positie (alsmede de latere wijzigingen daarin) aan klagers duidelijk te maken en om af te zien van de aankoop van het via zijn bemiddeling verkochte object door een vennootschap waarin hij als aandeelhouder deelnam. Nu beklagde het object desalniettemin langs indirecte weg (als mede-aandeelhouder) heeft verworven, stelt de Raad vast, dat in ieder geval regel 6 van de Erecode is geschonden.

**DE RAAD VAN TOEZICHT BRED A VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN V.,

[adres],
klagers,

tegen:

De heer A,

aangesloten NVM-makelaar, [naam makelaarskantoor],
gevestigd en kantoorhoudende te [adres],
beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 7 maart 2014, vergezeld van een zestal bijlagen, hebben klagers een klacht ingediend tegen beklaagde bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Breda bij brief van 2 april 2014.
- 1.2. Beklaagde heeft in zijn brief van 28 april 2014, vergezeld van 9 bijlagen, verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van de Raad van 2 juni 2014 is de behandeling van de klacht aangehouden tot de zitting van 23 juni 2014 omdat klagers niet bleken te beschikken over het bij brief van 8 mei 2014 aan hun toegezonden verweerschrift.
- 1.4. Ter zitting van 23 juni 2014 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - namens klagers en daartoe door hen gemachtigd de heren
 - drs. B
 - dr. ir. C
 - beklaagde in persoon
 - mr. W., advocaat van beklaagde.
- 1.5. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.6. Bij brief van 1 juli 2014 heeft de Raad van Toezicht ieder van partijen verzocht nadere stukken over te leggen.

- 1.7. Per e-mail van 10 juli 2014 van mr. W. heeft de Raad het gespreksverslag van 26 november 2013 van [naam adviesorganisatie] met D ontvangen (bijlage 001 van het rapport van [naam adviesorganisatie] voor de gemeente V.).
- 1.8. Per e-mail van 20 augustus 2014 meldde dr. ir. C aan de Raad dat hij het rapport zelf over de heer D niet zou overleggen vanuit het oogpunt van de bescherming van diens belangen.

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. Op 15 juni 2011 hebben klagers aan de makelaar de opdracht gegeven tot bemiddeling bij verkoop of verhuur van het kantoorpand aan de [adres]. De vraagprijs werd vastgesteld op € 1.375.000,00 k.k.
- 2.3. Inzake het verloop van de opdracht had de makelaar contact met de heren B en D, ambtenaren, en de wethouders E1 *[te onderscheiden van later genoemde E2, een persoon met (toevallig?) dezelfde achternaam, NVM]*, F en G. van de gemeente V. Zo was er contact per e-mail tussen de makelaar en D, meestal met een afschrift aan B, op 6 juni, 22 juni, 30 juni, 6 oktober en 15 november 2011.
- 2.4. De belangstelling voor het pand was niet groot. Er waren slechts enkele belangstellenden die kwamen kijken. Twee van hen waren met name geïnteresseerd met het oog op eventuele studentenhuisvesting. Geen van deze contacten heeft toen tot resultaat geleid.

- 2.5. Op 19 juni 2012 schreef de makelaar namens X B.V. i.o., welke vennootschap hij samen met E2 had opgericht, een brief aan het College van B&W van V. betreffende het initiatief “[naam initiatief]”.
- 2.6. Per e-mail van 31 augustus 2012 liet ambtenaar D aan de makelaar weten dat wethouder E1 had aangegeven, dat ook serieuze biedingen onder de miljoen zeker bespreekbaar zijn, maar in de maanden daarna dienden zich geen nieuwe kandidaten aan.
- 2.7. Op 8 november 2012 heeft de makelaar, samen met E2 en D de vennootschap X B.V. notarieel opgericht.
- 2.8. Per e-mail van 18 januari 2013 heeft E2 aan D, met afschriften aan de secretaresse van B&W V. en aan de makelaar kenbaar gemaakt dat hij belangstelling had voor het pand aan de [adres] en dat hij een aantal zaken concreet zou willen bespreken met de wethouder (E1).
- 2.9. Na een gesprek met wethouder E1 op 24 januari 2013 heeft E2 op 1 februari 2013 zijn initiatief betreffende het pand per brief toegelicht en daarbij opgemerkt dat hij de huidige vraagprijs van € 975.000,00 aan de hoge kant vond. Deze brief ging vergezeld van een projectomschrijving waarin hij uitkwam op een maximale verwervingsprijs van ± € 600.000,00 k.k.
- 2.10. Op 13 februari 2013 heeft de makelaar in een schriftelijk advies aan de Gemeente V. ter attentie van D. onder meer geschreven dat E2 “een goede bekende” van hem was.
- 2.11. Per e-mail van 19 februari 2013 liet D aan de makelaar weten dat wethouder E1 besloten had het overleg met E2 zonder makelaar te willen voeren.

- 2.12. Per e-mail van 1 of 4 april 2013 adviseerde de makelaar de gemeente V. “om deze klant (E2) als het kan binnen te houden. Concrete alternatieven zijn er niet”.
- 2.13. Op 5 april 2013 kwamen wethouder E1 en E2 (E2 Beheer B.V.) tot overeenstemming over de verkoop van het onderhavige pand voor € 550.000,00. De levering vond plaats op 26 juni 2013.
- 2.14. Op 27 juni 2013 heeft D zijn aandelen in X B.V. overgedragen aan E2 en A [*beklaagde, NVM*]. Daarbij was tevens overeengekomen dat D die aandelen te allen tijde weer tegen de nominale waarde kon terugkopen, waarvoor de beide kopers toen een onherroepelijke volmacht hebben afgegeven.
- 2.15. Op 18 juli 2013 is de naam van X B.V. gewijzigd in X Holding B.V. en is tegelijkertijd een nieuwe vennootschap X B.V., opgericht.
- 2.16. Op 1 november 2013 heeft E2 Beheer B.V. het pand voor € 550.000,00 doorverkocht aan X Holding B.V.

3. De klacht

- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat hij het pand aan de [adres] in feite (voor een belangrijk deel) aan zichzelf verkocht heeft en dat hij dus bij de uitvoering van zijn opdracht als makelaar een eigen belang had.
- 3.2. Dat eigenbelang en de nauwe commerciële en financiële betrokkenheid die de makelaar had/heeft met de koper van het pand en de betrokken ambtenaar, heeft hij stelselmatig voor klagers verzwegen.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar voert aan dat hij de opdracht van klagers goed heeft uitgevoerd en dat hij daarbij slechts het belang van klagers voor ogen heeft gehad. In een markt met een sterk gedaalde vraag voor kantoorpanden was, na twee jaar verkoopinspanningen, het initiatief van E2 het enige concrete resultaat. Daarom gaf hij klagers het advies om E2 als het kan binnen te houden als mogelijke koper.

- 4.2. Dat E2 een goede bekende van hem was, heeft hij expliciet per e-mail van 13 februari 2013 gemeld aan de heer D. Ook daardoor was wethouder E1 daarvan op de hoogte. Die wist bovendien dat de makelaar met E2 een onderneming had, zoals ook wethouder F en een aantal ambtenaren dat wisten.
Wethouder E1 wilde volgens de makelaar ook juist daarom zonder hem rechtstreeks met E2 onderhandelen over de verkoop van het pand.

- 4.3. Dat de makelaar met E2 in de onderneming X B.V. samenwerkte was immers al meegedeeld in de brief die hij op 19 juni 2012 namens die B.V. i.o. in aansluiting op het gesprek van 14 juni 2012 met wethouder F en beleidsmedewerker J aan het College van B&W van de gemeente V. had geschreven.
Eind augustus 2012 is D door E2 bij deze onderneming (X B.V. i.o.) betrokken en op 8 november 2012 is de oprichting daarvan notarieel verleden.
Nadat op 26 juni 2013 het onderhavige pand was geleverd aan E2 Beheer B.V., heeft D op 27 juni 2013 zijn aandelen in X B.V. geleverd aan de beide andere aandeelhouders, teneinde een belangenconflict tussen hem en klagers, zijn werkgever, te vermijden.

- 4.4. De makelaar is van mening dat zijn samenwerking met E2 genoegzaam bekend was bij klagers c.q. de wethouders en de ambtenaren van klagers.

5. De beoordeling

- 5.1. Niet is komen vast te staan dat de makelaar al tijdens de uitvoering van zijn opdracht de bedoeling heeft gehad om uiteindelijk zelf het pand in zijn bezit te krijgen voor een koopprijs lager dan de marktwaarde. Ook anderszins is niet gebleken, dat de makelaar bij de uitvoering van zijn opdracht een “eigen belang” had.
- 5.2. Door echter als (mede)aandeelhouder van X Holding B.V. binnen een half jaar na de via zijn verkoopbemiddeling tot stand gekomen verkoop ditzelfde pand aan te kopen heeft de makelaar evenwel de schijn op zich geladen, dat hij al tijdens de uitvoering van zijn bemiddeling hiermee rekening heeft gehouden.
- 5.3. En hoewel dit laatste niet expliciet is gebleken, wordt die schijn wel versterkt door enkele omstandigheden, zoals het feit, dat hij klagers in zijn brief van 13 februari 2013 wel heeft geschreven, dat E2 “een goede bekende” van hem was, maar niet, dat hij samen met hem in een vastgoedonderneming zat en evenmin, dat ook D als medeaandeelhouder in diezelfde onderneming was betrokken, terwijl die brief bovendien niet was verstuurd aan klagers als zodanig, maar slechts aan “De gemeente V., de heer D”.

- 5.4. Ook uit het feit, dat D al een dag na de aankoop door de gemeente zijn aandelen in X B.V. “vanwege mogelijke belangenverstrengeling” aan de makelaar en E2 overdroeg met de afspraak, dat hij deze na verloop van tijd weer zou kunnen terugkopen, valt af te leiden, dat de makelaar toen al moet hebben geweten althans moet hebben vermoed, dat er in de relatie tussen de aandeelhouders van X Holding B.V., toen nog geheten: X B.V., en de Gemeente V. sprake was van (mogelijk) tegenstrijdige belangen.
- 5.5. De Raad is mitsdien van oordeel dat de makelaar onvoldoende oog heeft gehad voor het gevaar van belangenverstrengeling, althans de schijn daarvan. Het had op de weg van de makelaar gelegen om vanaf het begin van zijn opdracht zijn positie (alsmede de latere wijzigingen daarin) aan klagers duidelijk te maken en om af te zien van de aankoop van het via zijn bemiddeling verkochte object door een vennootschap waarin hij als aandeelhouder deelnam.
- 5.5. Nu de makelaar het object desalniettemin langs indirecte weg (als medeaandeelhouder) heeft verworven, stelt de Raad vast, dat in ieder geval regel 6 van de Erecode is geschonden.
- 5.6. De Raad oordeelt de klacht gegrond.

6. Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:
- verklaart de klacht gegrond.
 - legt aan de makelaar de straf op van een berisping.

- 6.2. De Raad bepaalt voorts, dat de makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van de zaak een bijdrage van € 3.404,70 exclusief eventuele BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na verzending van deze uitspraak moet worden voldaan aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer W.R. Schulting, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

14 oktober 2014

mr. Th.A.J. Verster
voorzitter

14 oktober 2014

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris