



Stichting Tuchtrect-
spraak
NVM

19-31 RvT Zuid

(Zaaknummer: RvTZ20180055)

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN [NVM](#)**

Eigen belang – makelaar koopt zelf uit eigen opdracht.

Klaagster pleegt via beklagde onderhandelingen met betrekking tot een door beklagde aangeboden woning. Deze onderhandelingen lopen op niets uit. Daarna verneemt klaagster dat de makelaar het pand voor zichzelf heeft gekocht. Zij meent dat de makelaar misbruik heeft gemaakt van de onderhandelingen die zij voerde.

De Raad van Toezicht constateert dat het privé gebruik van een woning een uitzondering vormt in regel 6 van de Erecode (het eigen belang-artikel) maar dat een aankoop als privé persoon door de makelaar wel met zich meebrengt dat de makelaar transparant is en zeker niet als makelaar voor zijn opdrachtgever kan blijven optreden. Op beide punten is de makelaar te kort geschoten.

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

Mevrouw **M.P.C. M.-de M**, te V
klaagster

tegen:

Mevrouw **A. S.**, die als aangesloten NVM-makelaar is verbonden aan Makelaardij A,
gevestigd en kantoorhoudende te A

beklaagde

gemachtigde: mr. H.R. Flipse, advocaat te Rotterdam

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM Klachtencoördinator gezonden e-mails van 28 november en 14 december 2018 met bijlage heeft mevrouw M-de M, hierna te noemen: “klaagster”, een klacht ingediend tegen de aangesloten NVM-makelaar A. S, hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” d.d. 14 december 2018 door klaagster gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klacht-dossier bij e-mail van 28 december 2018 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft op 17 januari 2019 een verweerschrift met bijlagen ingediend.
- 1.4. De Raad heeft de klacht op donderdag 7 maart 2019 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 4 januari 2019 opgeroepen. Beide partijen zijn in persoon en beklagde bovendien vergezeld door haar gemachtigde ter zitting verschenen.
- 1.5. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.6. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. Het van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder de klachtmails van 28 november en 14 december 2018 en het klachtformulier d.d. 14 december 2018.
 2. Het verweerschrift d.d. 17 januari 2019 met 8 bijlagen
 3. Proces-verbaal van de zitting d.d. 07 maart 2019

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Beklaagde was in opdracht van de eigenaren van het perceel/pand L-weg 12 te A als makelaar betrokken bij de verkoop van dat perceel/pand.
- 2.3. Klaagster was geïnteresseerd in dat perceel/pand, heeft dat perceel/pand ook door bemiddeling van beklagde bezocht en daar tenslotte biedingen op gedaan.
- 2.4. Die biedingen zijn door de eigenaren niet geaccepteerd, waarna klaagster als gegadigde is “afgehaakt” en beklagde het pand uiteindelijk als privé-woning voor haarzelf heeft gekocht.

3. De klacht

- 3.1. Klaagster heeft na vermelding van relevante feiten in haar klachtmail van 28 november 2018 concreet als klacht geformuleerd:

“Ik voel mij misbruikt en niet serieus genomen. Ik vind dat de makelaar niet de belangen van de verkoper en de koper mag behartigen. Zij heeft met de kennis van onze onderhandelingen een bod kunnen doen. Ik heb geen (...) wat zij uiteindelijk als bod heeft neergelegd. Ik gun het de eigenaren van de woning dat zij hun woning verkocht hebben. Ik kan er alleen niet van uitgaan dat wij een eerlijke kans hebben gehad. Ik vertrouw deze makelaar niet meer in ons verdere zoekproces naar een woning. Ik ben afhankelijk van haar wanneer zij een woning aanbiedt. In het geval dat zij ons een woning aanbiedt die ons bevalt voel ik mij verplicht een aankoopmakelaar in te schakelen om onze belangen te behartigen voor een eerlijk proces.”

- 3.2. Tijdens de zitting op 7 maart 2019 heeft klager als toelichting op die klacht nog opgemerkt dat

“.....waar het om gaat is dat [de makelaar] wist van de hoed en de rand en dus aan ons had moeten aangeven dat ze zelf interesse had. Die transparantie ontbrak”

4. Het verweer

- 4.1. In haar verweerschrift komt beklagde na een uitvoerige uiteenzetting van de naar haar oordeel in casu relevante feiten en omstandigheden tot de conclusie, kort samengevat en zakelijk weergegeven, dat zij éérst de met klaagster in gang gezette onderhandeling heeft afgewacht en pas nádat die onderhandeling volledig was afgerond, zelf het perceel/pand L-weg te A heeft aangekocht. Derhalve heeft zij naar haar oordeel correct en niet in strijd met enige regel gehandeld.
- 4.2. Tijdens de zitting op 7 maart 2019 heeft beklagde dat verweer in wezen gehandhaafd en nog uitdrukkelijk opgemerkt, kort samengevat en zakelijk weergegeven, dat zij klaagster inderdaad niet over haar interesse voor het pand heeft geïnformeerd omdat haar opdrachtgever dat niet wilde. Volgens klaagster heeft zij dus in het van belang van haar opdrachtgever, en (daarom) niet in strijd met de Erecode gehandeld.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad stelt vast dat blijkens de overgelegde stukken en de toelichting van partijen daarop, de klacht betrekking heeft op het handelen van beklagde bij de verkoop van het perceel/pand aan de L-weg 12 te A èn met name op het feit dat beklagde dat perceel/pand, terwijl zij optrad als de verkopend makelaar, daarvan uiteindelijk als woonhuis voor zichzelf heeft gekocht.
- 5.2. De Raad stelt wat die klacht betreft voorop dat het feit dat beklagde genoemd perceel/pand als woonhuis voor haarzelf heeft gekocht, op zichzelf niet strijdt met de Erecode NVM. Regel 6 van de Erecode NVM houdt immers, zoals de Centrale Raad eerder overwoog, in *“..dat als hoofdregel heeft te gelden dat een NVM-lid geen direct of indirect*

belang bij onroerend goed heeft. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen toegelaten, te weten huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming” (CRvT 17/2644).

- 5.3. Niet, althans onvoldoende weersproken, geldt dat de (eerste) uitzondering van (hoofd)regel 6 Erecode NVM in casu van toepassing is. Dat laat naar het oordeel van de Raad evenwel onverlet dat een makelaar zich bij de aankoop van een woonhuis voor zichzelf, bij welke aankoop uiteraard direct eigen belang bestaat, steeds bewust moet zijn c.q. blijven van (het maatschappelijk belang van) zijn/haar functie en dat de makelaar dus ook steeds ieder mógelijke (schijn van) belangenverstrengeling dient te voorkomen c.q. te vermijden.
- 5.4. Dit impliceert dat een makelaar in zo'n geval dus sowieso niet als makelaar voor enige bij de bewuste (ver)koop betrokken partij - in casu waren verkopers beklaagdes' opdrachtgevers - kán/mág en dus ook niet behóórt op te (blijven) treden.
- 5.5. De Raad stelt op grond van de stukken en daarop gegeven toelichting allereerst vast:
 - i.) dat beklagde vanaf 6 oktober 2018 met klaagster contact heeft gehad en ook onderhandeld heeft over mogelijke (ver)koop van het perceel/pand L-weg 12 te A.
 - ii.) dat beklagde op 8 oktober 2018 's avonds haar opdrachtgevers te kennen heeft gegeven dat zij zelf geïnteresseerd was geraakt in (aankoop van) dat perceel/pand;
 - iii.) dat beklagde klaagster daarover echter níet heeft geïnformeerd en bovendien onverminderd als verkopend makelaar namens/voor haar opdrachtgevers is blijven optreden en na 8 oktober 2018 als zodanig ook met klaagster is blijven onderhandelen;
- 5.6. Op grond daarvan stelt de Raad vervolgens vast dat beklagde reeds daarom niet, althans onvoldoende zorgvuldig, betrouwbaar en zeker niet transparant te werk is gegaan c.q. dat beklagde niet heeft gehandeld zoals van een betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk NVM-makelaar gelet op de artikelen 1 jo 2 en 6 van de Erecode NVM kan en mag worden verwacht. Die norm geldt voor een makelaar naar het oordeel van de Raad steeds, dus, gelet ook op artikel 6, laatste volzin van de Erecode NVM, óók en juist omdat het een NVM-makelaar is, wanneer een makelaar in privé onroerende zaken (ver)koopt. Zeker in dat geval moet een makelaar zich er immers van bewust zijn dat de “buitenwacht” zijn/haar

activiteiten omdat hij/zij makelaar is, met argusogen beziet. In dat kader is naar het oordeel van de Raad de in overweging 3.2. geciteerde verzuchting van klaagster ter zitting dan ook bepaald niet onbegrijpelijk. Beklaagde heeft door haar handelen in deze naar het oordeel van de Raad dan ook niet alleen zichzelf, maar ook de reputatie van haar beroepsgroep als zodanig in diskrediet gebracht.

- 5.7. De klacht treft aldus doel en zal gegrond worden bevonden. Derhalve, alsook omdat aan beklagde voor zover de Raad heeft kunnen nagaan niet eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, zal de Raad beklagde de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.8. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklagde komen. De Raad ziet in casu geen bijzondere reden/aanleiding om van dat beginsel af te wijken.
- 5.9. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. **Beslissing**

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht **gegrond**.
- 6.2. Legt beklagde de straf op van berisping.
- 6.3. Veroordeelt beklagde om terzake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00 , exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal beklagde, nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur worden gestuurd, die binnen 14 dagen ná de verzenddatum op de in die factuur omschreven wijze moet worden betaald.

6.4. Verstaat dat ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, het klachtgeld ad €100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan klaagster zal worden gerestitueerd.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op 11 april 2019.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **12 april 2019**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklagde tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend