

Zaaknummer: 17-058
Datum uitspraak: 13 april 2018

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te M,
gemachtigde: mr. A,
hierna ook: Klagers

tegen

Y,
h.o.d.n. J B.V.,
gevestigd te R,
Beklaagde

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:

- de klacht met bijlagen van 15 september 2017;
- het antwoord van Beklaagde van 22 februari 2018;
- de repliek met bijlagen van 13 maart 2018 en
- de dupliek van Beklaagde van 16 maart 2018.

1.2. Op 28 februari 2018 heeft de voorzitter van het tuchtcollege, na ontvangst van het antwoord van Beklaagde, partijen laten berichten dat naar zijn oordeel deze klachtzaak geschikt is voor de schriftelijke afdoening als voorzien in artikel 5.6 van het Reglement op de tuchtrechtspraak. Partijen hebben zich daartegen niet verzet en ieder een tweede schriftelijke termijn genomen. Na ontvangst van de dupliek van 16 maart 2018 is het onderzoek in de klachtzaak gesloten en is het tuchtcollege zich gaan be-raden. De uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde was tot xx-xx-xxxx ingeschreven als makelaar/taxateur in de SCVM Kamer Wonen. De SCVM inschrijving in de Kamer Bedrijfsmatig van Beklaagde is ge-eindigd per xx-xx-xxxx.

2.2. Beklaagde is thans werkzaam als projectontwikkelaar, handelend onder de naam J B.V., gevestigd te R.

2.3. Zoon en schoondochter van Klagers waren geïnteresseerd in de aankoop van een bouwrijp bedrijfsperceel met weg gelegen te R aan de U-weg, bekend als bouw-kavel 1, hierna ook: het Object, welk Object door C Makelaars te V te koop werd aangeboden. Zoon en schoondochter van Klagers hebben hun interesse aan C Make-laars kenbaar gemaakt en een optie verkregen op het Object tot 15 februari 2017.

2.4. Zoon en dochter van Klagers kregen de financiering van het Object niet rond, waarna ze Klagers hebben gevraagd of zij financieel wilden helpen bij aankoop van het Object. Op 13 februari 2017 melden zoon en schoondochter dat de ouders van de zoon de kavel willen kopen. Vervolgens hebben Klagers op 17 februari 2017 een gesprek met Beklaagde over de aankoop van het Object. Dit gesprek vond plaats in R in het voormalige makelaars kantoor van Beklaagde, dat ook nu nog de naam van Beklaagde draagt.

2.5. Op 23 februari 2017 ontvingen klagers via hun schoondochter een concept-koopakte. Als een van de verkopende partijen stond in dit concept vermeld J B.V. In de koopovereenkomst is opgenomen dat de koopprijs van de kavel € 275.000 bedraagt en dat levering uiterlijk 15 maart 2017 plaatsvindt. Het concept bevat geen financie-ringsvoorbehoud.

2.6. In de periode daarna wordt tussen partijen verder gesproken, onder meer over de invulling van de (rechts)persoon die als koper zou optreden.

2.7. Op 15 maart 2017 hebben Klagers aan de Makelaar kenbaar gemaakt van de aankoop van het Object te moeten afzien om financiële redenen in samenhang met gewijzigde regelgeving.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht bestaat uit een drietal verwijten van Klagers aan Beklaagde:

- Beklaagde heeft hen nooit verteld dat hij als makelaar voor zichzelf werkte, waardoor er sprake was van belangenverstremming.
- Beklaagde is naar de rechter gegaan zonder in te gaan op de uitgebreide gemotiveerde betwisting van Klagers van de door Beklaagde gestelde aankoop: de Makelaar heeft de plicht om een koop schriftelijk te bevestigen. Hier volgt naar mening van Klagers uit dat de Makelaar niet integer en onafhankelijk heeft gehandeld.
- Beklaagde heeft door zijn handelswijze zich niet ingespannen om het conflict tussen Klagers en Beklaagde te de-escaleren, minnelijk op te lossen. Daarmee heeft Beklaagde Klagers alleen maar op veel kosten gejaagd.

Hierdoor heeft Beklaagde naar mening van Klagers in strijd gehandeld met de artikelen 3, 6, 9, 12 en 13 van de SCVM Gedragscode.

3.2. De Makelaar voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. Beklaagde stelt zich op het standpunt dat de klacht niet ontvankelijk is.

4.2. Op grond van het Reglement op de Tuchtrechtspraak kan een ieder die van oordeel is dat een lid van een bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland aangesloten instelling heeft gehandeld in strijd met de Beroeps- en Gedragsregels van die aangesloten instelling, een klacht indienen bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland.

4.3. SCVM is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland en de klacht is tijdig ingediend. Het eerste (en enige persoonlijke) contact tussen Klagers en Beklaagde was op 17 februari 2017. Op dat moment was Beklaagde als makelaar/taxateur ingeschreven in het SCVM register. Dat Beklaagde op dat moment alleen was ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig doet daar niet aan af. Bovendien is het Object aangeboden als bedrijfsmatig onroerend goed.

4.4. Beklaagde stelt zich verder op het standpunt dat hij niet is opgetreden als makelaar maar enkel als grondeigenaar/projectontwikkelaar.

4.5. Naar oordeel van het tuchtcollege is evenwel van belang dat het gesprek van 17 februari 2017 plaats vond op een makelaarskantoor in R dat nota bene de naam draagt van Beklaagde. Onder die omstandigheid mochten Klagers ervan uit gaan met een makelaar van doen te hebben.

4.6. De conclusie is dan ook dat de klacht ontvankelijk is.

Verdere beoordeling van de klacht

4.7. Onderdeel 1 van de klacht betreft het verwijt aan Beklaagde dat deze niet heeft verteld dat hij tevens handelde in eigen belang. Hij was immers ten aanzien van het Object de (mede)grondeigenaar/projectontwikkelaar.

4.8. In dit kader spelen de navolgende artikelen 5 en 13 van de SCVM Gedragscode een belangrijke rol:

Artikel 5

De SCVM ingeschrevene beschermt en bevordert de belangen van haar opdrachtgever(s) en zal uitsluitend de belangen vertegenwoordigen van deze opdrachtgever(s).

Artikel 13

Behoudens het hiervoor bepaalde is het verboden activiteiten te bedrijven, of op enige andere wijze betrokken te zijn bij handelingen, waarbij de onafhankelijkheid van de SCVM ingeschrevene in het geding komt.

4.9. De VBO Gedragscode bevat een specifieke regeling voor het eigen belang van de makelaar. De betreffende bepaling luidt als volgt.

18. Het is het lid VBO toegestaan direct of indirect belang te hebben bij transacties m.b.t. registergoederen ten eigen bate, echter dienen daarbij de navolgende regels te worden gehanteerd:

- Bij koop/verkoop dan wel bij huur/verhuur door een VBO-lid dient de wederpartij erop te worden gewezen, dat het lid VBO direct of indirect belang heeft bij de betreffende transactie. Dit dient uitdrukkelijk schriftelijk te worden vermeld vóórdát de onderhandelingen beginnen.*
- Het is het lid VBO verboden in dat geval courtage te berekenen.*

Het tuchtcollege wijst erop dat deze regeling in deze klachtzaak niet toepasselijk is omdat ten tijde van de gedragingen van de makelaar deze geen VBO lid was.

4.10. Van een professioneel handelend makelaar, ingeschreven in het SCVM register, mag worden verwacht dat deze de belangen beschermt en bevordert van haar opdrachtgever. Voorts is het de makelaar verboden handelingen te verrichten, waarmee zijn onafhankelijkheid in het geding komt. De makelaar dient derhalve ervoor zorg te dragen dat de wederpartij er mee bekend is dat de makelaar een eigen belang heeft bij de voorgenomen transactie.

4.11. Het draait hierbij om transparantie: een koper moet over die informatie kunnen beschikken welke een compleet en juist beeld vormt van het object en voor hem nodig is voor het nemen van een overwogen beslissing inzake de aankoop.

4.12. In deze zaak hebben Klagers naar oordeel van het tuchtcollege onvoldoende onderbouwd dat de Makelaar niet tijdig kenbaar heeft gemaakt dat hij met betrekking tot dit object de (mede)grondeigenaar/projectontwikkelaar was. Het tuchtcollege stelt vast dat die hoedanigheid in elk geval voor Klagers kenbaar was op het moment dat het eerste concept van de koopovereenkomst werd gepresenteerd. Dit heeft bij Klagers op dat moment geen enkele opmerking uitgelokt. Het tuchtcollege heeft, gegeven het van toepassing zijn van de SCVM Gedragscode, dan ook geen reden aan te nemen dat de betreffende mededeling niet dan wel niet tijdig door de Makelaar is gedaan.

4.13. Het tuchtcollege acht dit klachtonderdeel dan ook niet gegrond.

4.14. Onderdeel 2 van de klacht bevat het verwijt dat Beklaagde naar de rechter is gestapt toen een geschil ontstond over de vraag of een bindende overeenkomst tot stand was gekomen.

4.15. Het is een fundamenteel recht van een mede-eigenaar-verkoper die een geschil heeft met een potentiële koper over de bindende kracht van een mondeling akkoord, dit geschil aan de burgerlijke rechter voor te kunnen voorleggen, bijvoorbeeld

door nakoming van het akkoord te vorderen. Daar komt bij dat naar oordeel van het tuchtcollege Beklaagde als mede-eigenaar in deze een ogenschijnlijk sterke positie had. Voor bedrijfsmatig onroerend goed geldt immers dat een mondeling akkoord over de essentialia, met name de prijs en het object, partijen bindt. De vraag welke partij als koper zal optreden behoort niet tot deze essentialia en overigens was aan de identiteit van koper reeds invulling gegeven voordat Beklaagde naar de rechter stapte. De omstandigheid dat de burgerlijke rechter Beklaagde in het ongelijk heeft gesteld maakt dit achteraf niet anders.

4.16. Voorzover Klagers aan dit klachtonderdeel ten grondslag leggen de stelling dat de Makelaar de plicht heeft om een koop schriftelijk te bevestigen, is het tuchtcollege van oordeel dat een dergelijke verplichting in het algemeen niet bestaat. Zoals hiervoor opgemerkt bindt in geval van de koop van bedrijfsmatig onroerend goed het mondeling akkoord. Dit wordt in het algemeen schriftelijk vastgelegd en nader uitgewerkt. Het is aan partijen te bepalen wie zij daar mee belasten. Indien bij de transactie makelaars zijn betrokken kan het een makelaar zijn, in dit geval hebben partijen ervoor gekozen de bereikte overeenkomst door een notaris vast te leggen. Dat is een bij bedrijfsmatig onroerend goed geen ongebruikelijke werkwijze en het tuchtcollege heeft in de overgelegde concepten geen aanwijzing gevonden dat de betreffende notaris het tussen partijen bestaande akkoord op een ongebruikelijke wijze zou hebben vastgelegd of met verwaarlozing van het belang van Klagers.

4.17. Het tuchtcollege acht klachtonderdeel 2 dan ook niet gegrond.

4.18. Onderdeel 3 van de klacht bouwt voort op de klachtonderdelen 1 en 2. Nu deze ongegrond zijn bevonden kan ook dit klachtonderdeel niet slagen.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr F.W.W.M. Govers en J. Geerdink op 13 april 2018 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter