

**Zaaknummer:** 15-030

**Datum:** 3 december 2015

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**X,**  
woonplaats kiezend op het kantoor van  
gemachtigde: mr. drs. H.A. Pasveer,  
advocaat te 's-Hertogenbosch,  
Klagers, hierna ook: de Erven

tegen:

**Y,** handelend onder de naam  
**Y Makelaardij**  
gevestigd te H.,  
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar



---

2.5. De erven hebben op 28 maart 2006 de Makelaar (mondeling) een opdracht tot bemiddeling bij verkoop verleend ten aanzien van het Object.

2.6. Door de Makelaar is in het eerste kwartaal 2006 de schriftelijke opdracht tot bemiddeling bij verkoop opgemaakt, welke na ontvangst niet door Klagers is ondertekend. Naar mening van Klagers dienden een aantal wijzigingen te worden doorgevoerd, welke door Klagers zijn verwoord in hun brief van 3 april 2006 aan de Makelaar.

2.7. Op 30 juni 2006 is in eigendom overgedragen aan B. (hierna ook: B.), de eigendom van de boerderij aan xxx, alsmede bijbehorende grond ter grootte van circa 3.000 m<sup>2</sup>. De courtagenota ad € 7.140 in deze is door Klagers aan de Makelaar voldaan.

2.8. Vervolgens hebben Klagers de Makelaar opdracht gegeven een koper te zoeken voor de overige landbouwgronden van in totaal 5.84.88 ha.

2.9. Op 16 april 2011 is tussen de Erven en Ballast Nedam Bouw B.V. een overeenkomst gesloten, die ziet op de verkoop van de diverse percelen cultuurgrond (tezamen het Object) tegen een koopprijs van € 557.000. Op de overeenkomst zijn geen ontbindende voorwaarden van toepassing.

2.10. In de overeenkomst is onder de bijzondere voorwaarden onder artikel 22 sub a een nabetalingsregeling opgenomen. Deze regeling voorziet, zakelijk weergegeven in een nabetaling van € 40 respectievelijk € 20 per vierkante meter perceel met woningbestemming respectievelijk bedrijventerrein bij een onherroepelijke exploitatieovereenkomst met de gemeente H. op perceel 5188. Genoemd perceel behoort tot het Object en is groot 1.78.85 ha.

2.11. In 2012 bleek dat een bestemmingswijziging geen doorgang zou hebben en er derhalve geen woningbouw zou plaatsvinden op de betreffende gronden. De Makelaar heeft de Erven bericht dat Ballast Nedam geen gevolg aan de overeenkomst van 16 april 2011 wilde geven. Vanaf dat moment richtte de zoektocht zich op kopers die de gronden met agrarische bestemming wilden verwerven, echter bleef naar zeggen van de Makelaar deze zoektocht zonder resultaat.

2.12. Bij brief van 10 februari 2014 stelt de Makelaar voor dat hijzelf de percelen grond aankoopt voor een bedrag van € 180.000 (gemiddeld € 4,43 per m<sup>2</sup>), met dien verstande dat:

- het perceel sectie D nummer 5188 groot 1.78.85 ha niet bij de koop betrokken zou worden; en

- het perceel sectie D nummer 3321 groot 0.80.63 ha direct na verkrijging door de Makelaar zou worden doorgeleverd aan twee erfgenamen, te weten: xxx en xxx.

De door de Makelaar te verkrijgen gronden, hierna ook: de gronden.

Klagers stemden in met het voorstel van de Makelaar, de koopovereenkomst werd in maart/april 2014 ondertekend en op 11 juli 2014 vond de eigendomsoverdracht plaats.

---

2.13. Op dezelfde dag, 11 juli 2014, leverde de Makelaar het perceel sectie D nummer 3321 door aan de twee genoemde erfgenamen, een en ander voor een bedrag van € 32.250 (gemiddeld € 4,- per m<sup>2</sup>).

2.14. Tevens leverde de Makelaar op diezelfde dag, 11 juli 2014, de overige door hem verkregen percelen (met uitzondering van sectie D nummer 82) door aan de familie Van L. voor een bedrag groot € 132.000 (gemiddeld € 6,- per m<sup>2</sup>).

2.15. Op 30 juli 2014 leverde de Makelaar het resterende perceel sectie D nummer 82 aan de gebroeders H. voor een bedrag groot € 47.565.

2.16. In totaal heeft de Makelaar voor de doorgeleverde gronden ontvangen een bedrag van € 211.815.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. De klacht ziet op het door de Makelaar aankopen van de gronden van Klagers, zonder dat de Makelaar op dat moment Klagers op de hoogte bracht van het feit dat hij reeds met derden een koopovereenkomst had gesloten inhoudende een doorverkoop van de gronden voor een hoger bedrag dan door hem als koper betaald. Dat de doorverkoop door de Makelaar al geregeld was voordat hij de gronden van Klagers verkreeg, blijkt naar mening van Klagers uit de koopovereenkomst met H., die op 7 maart 2014 is ondertekend, derhalve vóór ondertekening van de koopovereenkomst met Klagers. Gezien het tijdsverloop trekken Klagers ook ten aanzien van de doorverkoop aan Van L. dezelfde conclusie.

3.2. Ten gevolge van bedoelde doorverkoop door de Makelaar aan derden heeft de Makelaar volgens Klagers ten onrechte, na aftrek van het bedrag dat hij betaalde aan Klagers, een bedrag van € 31.815 overgehouden (€ 211.815 - € 180.000). Klagers betwisten de uitleg van de Makelaar dat dit bedrag een afgesproken vergoeding is en hem toekomt als courtage en voorgeschoten kosten (kadaster, referentie, kosten stedenbouwkundig bureau e.d.) voor alle door hem inzake het Object verrichte werkzaamheden.

3.3. Klagers zijn van mening dat de Makelaar geen recht heeft op dit bedrag, aangezien er geen afspraken gemaakt zijn op grond waarvan Klagers aan de Makelaar een vergoeding verschuldigd zouden zijn, zonder dat er een koopovereenkomst tot stand was gekomen. Er was immers, naar zeggen van Klagers, geen (door alle partijen) getekende opdracht tot bemiddeling bij verkoop.

3.4. Artikel 2 van de aan Klagers toegezonden concept-opdracht luidt als volgt:  
*2. De opdrachtgever verplicht zich NIET tot het betalen van courtage zoals hieronder is overeengekomen.*

*De courtagenota zal bij koper in rekening worden gebracht, te voldoen zodra door bemiddeling van de VBO Makelaar-Taxateur de overeenkomst tussen opdrachtgever en de derde onvoorwaardelijk tot stand is gekomen.*

---

Klagers zijn van mening dat is afgesproken dat slechts bij totstandkoming van een koopovereenkomst er een courtage ten behoeve van de Makelaar verschuldigd zou zijn en wel door koper.

Voorts staat in artikel 12 van de concept-opdracht dat er geen kosten in rekening zullen worden gebracht voor de foto's, tekeningen e.d.

3.5. Klagers verwijten de Makelaar dat deze in strijd heeft gehandeld met de artikelen 7 en 18 van de Beroeps- en Gedragscode Vereniging VBO Makelaar door biedingen van derden op het Object, waaronder het bod van de heer Van A. begin 2014, niet door te geven aan Klagers, alsmede door Klagers niet op de hoogte te brengen van het feit dat er kopers waren voor de percelen grond. In plaats daarvan heeft de Makelaar Klagers het aanbod gedaan dat hij de gronden zelf zou aankopen en heeft hij de gronden na verkrijging doorverkocht voor een hoger bedrag. Klagers zijn van mening dat de Makelaar hen van de belangstelling van deze kopers op de hoogte had moeten brengen, zodat de gronden rechtstreeks van Klagers aan de kopers geleverd hadden kunnen worden, voor het hogere bedrag. De Makelaar zou dan recht hebben gehad op courtage gebaseerd op de gerealiseerde verkoopprijs.

3.6. Tevens heeft de Makelaar naar de mening van Klagers in strijd gehandeld met de Beroeps- en Gedragscode Vereniging VBO Makelaar door gronden te verpachten, zonder daarover transparant te zijn jegens de Klagers. Klagers verwijten de Makelaar ook hier niet integer te hebben gehandeld.

3.7. Na de eigendomsoverdracht aan B. (boerderij met 3.000 m<sup>2</sup> huiskavel) is tevens conform afspraak aan hem verpacht het perceel D nummer 3313, totaal circa 2 ha, voor € 1.000 per jaar.

3.8. Op advies van de Makelaar besloten Klagers alle gronden (in totaal 5.84.99 ha) vanaf 1 februari 2009 aan de Makelaar te verpachten tegen een pachtprijs van € 2.625 per jaar, die op zijn beurt het perceel sectie D nummer 3313 zou onderverpachten aan B. voor € 1.000 per jaar.

3.9. Klagers is gebleken dat de Makelaar de grond aan B. doorverpachtte voor € 1.500 en had aangegeven dat Klagers alleen wilden blijven verpachten voor een hogere pachtprijs. Tevens is Klagers gebleken dat de Makelaar de pacht niet altijd goed regelde, aangezien er van een aantal jaren een door de Grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst ontbreekt.

3.10. Ten aanzien van de overgelegde pachtovereenkomst tussen de Makelaar en B., waarin een bedrag van € 500 staat vermeld, geven Klagers aan dat naar zeggen van B. naast het bedrag van € 500 in de jaren 2009, 2010, 2011 en 2012 ook nog een bedrag van € 750 (contant) is voldaan en in de jaren 2013 en 2014 een bedrag van in totaal € 1.500, ook deels contant. Klagers zijn van mening dat de Makelaar klachtwaardig heeft gehandeld door buiten de pachtovereenkomst om contante bedragen in ontvangst te nemen en daarvan Klagers niet op de hoogte te stellen en onjuist te informeren.

3.11. Ter onderbouwing van de klacht is de koopovereenkomst tussen de erven xxx en Ballast Nedam Bouw B.V. van 16 september 2011 naar voren gebracht. De

---

koop van de cultuurgronden is gesloten zonder ontbindende voorwaarden. De koop is derhalve onherroepelijk. Wat betreft een mogelijke bestemmingswijziging is een nabetalingsregeling van toepassing. Toen bleek dat de bestemmingswijziging geen doorgang zou hebben en op de percelen geen woningbouw zou plaatsvinden, heeft de Makelaar na overleg met Ballast Nedam Bouw B.V., de koopovereenkomst terzijde geschoven. Klagers zijn van mening dat de Makelaar hier in het geheel niet de belangen van Klagers heeft behartigd, waardoor zij ernstige schade hebben geleden.

3.12. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

#### **4. De beoordeling**

##### ***Ontvankelijkheid***

4.1. De Makelaar is lid van VBO Makelaar. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Artikel 4.4. van het Tuchtreglement luidt als volgt: *Een klacht kan slechts worden ingediend binnen een termijn van een jaar na de dag waarop Klager van het handelen of nalaten van Beklaagde dat aanleiding geeft tot het indienen van de Klacht kennis heeft genomen en in ieder geval niet later dan binnen een termijn van vijf jaren na het betreffende handelen of nalaten van Beklaagde.*

De klacht ziet op een handelen van de Makelaar binnen de in artikel 4.4. gestelde termijn. De klacht is daarom ontvankelijk.

4.2. Voor zover Klagers ook vergoeding van geleden schade met de klacht beogen, is een vordering ter zake niet ontvankelijk, aangezien in de procedure bij het tuchtcollege een tuchtrechtelijke beoordeling van de gedragingen van de Makelaar voorop staat. Klagers kunnen eventuele schade desgewenst verhalen in een procedure bij de gewone rechter, waarbij zij zo nodig kunnen verwijzen naar het bindend advies dat het tuchtcollege in deze zal geven.

##### ***Verdere beoordeling van de klacht***

4.3. Het tuchtcollege constateert dat de klacht ziet op een langdurig verkooptraject. De opdracht tot bemiddeling van 27 maart 2006 is weliswaar door slechts een van de Erven getekend, maar dat doet er niet aan af dat de overeenkomst in elk geval de Makelaar bindt, omdat hij deze heeft opgesteld, heeft ondertekend en zich overeenkomstig de overeenkomst is gaan gedragen. De Erven kunnen de overeenkomst dan ook tegen de Makelaar inroepen.

4.4. Voor de volgens de Makelaar afgesproken vergoeding, zijnde courtage en voorgeschoten kosten (kadaster, referentie, kosten stedenbouwkundig bureau e.d.) voor alle door hem inzake het Object verrichte werkzaamheden, is in de bemiddelingsovereenkomst geen grondslag te vinden. Dit brengt mee dat de bedragen die voor de bemiddeling ten laste van de Erven zijn gebracht ten onrechte – immers zonder voldoende contractuele grondslag – door de makelaar zijn ontvangen. Dit onderdeel van de klacht is dan ook gegrond.

---

4.5. De naar de mening van de Makelaar gemaakte afspraak dat de koopovereenkomst tussen Klagers en Ballast Nedam Bouw B.V. zou worden ontbonden op het moment er geen bestemmingswijziging en derhalve geen woningbouw zou plaatsvinden ten aanzien van de percelen van Klagers, blijkt niet uit de koopovereenkomst van 16 april 2011, noch anderszins.

4.6. De strekking van de koopovereenkomst van 16 april 2011 is immers dat het gehele object zonder enige ontbindende voorwaarde is verkocht, met beoogde overdracht op 15 augustus 2011. Met betrekking tot het perceel D 5188, dat een aanmerkelijk deel van het verkochte uitmaakt is bovendien een nabetalingsregeling overeengekomen. Deze regeling zou onder omstandigheden kunnen leiden tot een bonus voor de Erven ten bedrage van circa € 700.000, boven de vaststaande koopsom van € 557.000.

4.7. De gedragingen van de makelaar, nadat in 2012 bleek dat er geen bestemmingswijziging en dus ook geen nabetaling zou volgen, hebben bij de Erven en ook bij het tuchtcollege vragen opgeroepen.

4.8. Naar oordeel van het tuchtcollege heeft de makelaar geen adequate verklaring kunnen geven voor de verdere gang van zaken. Het mislopen van de nabetaling betekent niet het einde van de overeenkomst, terwijl de overeenkomst op zich ook voordelig bleef met een opbrengst van circa € 10 per m<sup>2</sup> agrarische grond.

4.9. Van een goed en eerlijk makelaar zou mogen worden verwacht dat hij zijn opdrachtgever zou hebben geadviseerd de overeenkomst van 16 april 2011 na te komen en zo nodig Ballast Nedam tot nakoming te dwingen. Uit zijn verklaringen ter zitting blijkt evenwel dat de Makelaar dit niet heeft geadviseerd en feitelijk de materie onbesproken heeft gelaten, alsof de overeenkomst ontbonden was. Door Klagers geheel niet te wijzen op hun positie ten opzichte van Ballast Nedam Bouw B.V. heeft de Makelaar in strijd gehandeld met artikel 7 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar dat voorschrijft dat voorop staat dat het lid VBO de belangen van zijn opdrachtgever dient te beschermen en te bevorderen. Met zijn (passieve) handelen is de Makelaar ernstig tekortgeschoten in het behartigen van de belangen van zijn opdrachtgever.

4.10. De klacht met betrekking tot de wijze waarop de Makelaar uitvoering heeft gegeven aan de overeenkomst van 16 april 2011, althans de wijze waarop hij deze "heeft laten lopen" is dan ook gegrond.

4.11. Door het "laten lopen" van de verkoopovereenkomst is door toedoen van de Makelaar bovendien een nieuwe situatie ontstaan waarin het Object opnieuw verkocht diende te worden. De Makelaar heeft van die nieuwe situatie misbruik gemaakt door zichzelf als 'redder in nood' te presenteren en de Erven te adviseren om alle cultuurgronden aan hem te leveren. Hij heeft daarbij geen melding gemaakt van andere geïnteresseerden die zich eerder bij hem hadden gemeld. Daardoor kon hij zijn eigen bod aantrekkelijker voor doen dan het was. Hij heeft nog meer de Erven een vals beeld voorgespiegeld door de Erven niet te informeren met betrekking tot de koopovereenkomsten, tegen een hogere koopsom, die hij reeds had gesloten met derden met betrekking tot de door hem aan te kopen percelen.

---

4.12. Door aankoop en doorlevering heeft de Makelaar een voordeel ontvangen ten bedrage van € 31.815. Nadat de Erven hem hierop aanspraken heeft hij verklaard dat dit voordeel hem toekwam als compensatie voor misgelopen courtage.

4.13. Ingevolge artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar is het een lid VBO onder strikte voorwaarden toegestaan een belang te hebben bij registergoederen ten eigen bate. Daarbij dient het handelen van de makelaar volkomen transparant te zijn. Hij dient daartoe voordat hij voor zichzelf in onderhandeling treedt zijn kaarten volledig open te leggen. Dit dient schriftelijk te worden gedaan. Het is het lid VBO verboden in dat geval courtage te berekenen.

4.14. Naar oordeel van het tuchtcollege is het handelen van de Makelaar verregaand in strijd met artikel 18 van de beroeps- en gedragscode. Dat hij voor eigen rekening zou gaan aankopen was weliswaar bekend bij zijn opdrachtgever maar transparant over de voorgenomen transactie is de Makelaar geenszins geweest. Naar eigen zeggen heeft hij bovendien zijn winst als courtage benoemd. Daargelaten dat als onder 4.4 overwogen de makelaar ingevolge de opdracht niet tot courtage gerechtigd was, heeft hij in strijd met artikel 18 via een omweg wel courtage berekend.

4.15. Hierbij komt dat hij de weg naar handelen voor eigen rekening heeft geopend door de uitvoering van de koopovereenkomst van 16 september 2011 te laten mislukken. Door het maken van een ernstige beroepsfout heeft de makelaar de mogelijkheid geopend om in eigen financieel voordeel een tweede aanmerkelijke beroepsfout te begaan. Naar het oordeel van het tuchtcollege rechtvaardigt dat de conclusie dat de makelaar ook verweten kan worden zich niet eerlijk en integer zoals bedoeld in artikel 3 van de beroeps- en gedragscode te hebben gedragen.

4.16. Ook ten aanzien van de pachtovereenkomst met B. is de Makelaar weinig transparant geweest naar Klagers en kan hem tenminste een onzorgvuldige administratie worden verweten. Voorts past het als goed en eerlijk makelaar niet gelden in contanten aan te nemen.

## **5. De op te leggen maatregel**

5.1. Een Makelaar behoort een belangenbehartiger te zijn van zijn opdrachtgever. De opdrachtgever moet erop kunnen vertrouwen dat een makelaar de verkoop in goede banen leidt en zijn werkzaamheden op eerlijke en waardige wijze uitvoert. Dit vertrouwen heeft de Makelaar met zijn handelen naar oordeel van het tuchtcollege telkenmale geschaad, de Makelaar is structureel tekort geschoten als goed en eerlijk makelaar. De Makelaar heeft Klagers met zijn handelen financieel nadeel toegebracht, maar heeft ook het aanzien van zijn beroepsgroep en zijn beroepsvereniging geschaad. De Makelaar kan hiervoor volledig verantwoordelijk worden geacht. Daarbij past de oplegging van een maatregel van gewicht.

5.2. Het Tuchtcollege slaat er acht op dat bij beslissing van heden in de klachtzaak met nummer 15-029 de klacht eveneens gegrond wordt verklaard. Ook in die zaak spreekt het tuchtcollege het oordeel uit dat de makelaar een zeer ernstig verwijt moet worden gemaakt.



---

5.3. Verder heeft het tuchtcollege ambtshalve kennis genomen van een tweetal meldingen van het NWWI welke zien op gedragingen van de Makelaar als taxateur. Beide meldingen betreffen situaties waarin de Makelaar niet zelf de opname en inspectie van het getaxeerde heeft verricht. VBO Makelaar heeft de Makelaar hierover op 27 mei 2013 schriftelijk geïnformeerd.

5.4. Alles afwegende acht het tuchtcollege de gedragingen van de Makelaar in ernst en omvang zodanig dat de Makelaar niet meer onder het verband van een beroepsorganisatie, die het publiek vertrouwen zou moeten inboezemen, werkzaam kan zijn en is beëindiging van het lidmaatschap van de vereniging VBO geboden. De beëindiging van het lidmaatschap VBO zal ingaan op 1 januari 2016.

5.5. Het tuchtcollege ziet aanleiding met toepassing van artikel 6.4. van het reglement op de tuchtrechtspraak te bepalen dat een afschrift van deze beslissing zal worden gezonden naar de besturen van SCVM en NWWI opdat die besturen kunnen doen wat zij geraden achten.

5.6. Met toepassing van artikel 6.6 van het reglement op de tuchtrechtspraak zal de makelaar als in het ongelijk gesteld, dienen bij te dragen in de kosten van de procedure, op de wijze als hieronder verwoord.

## **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht gegrond;

legt met toepassing van artikel 6.2 van het Reglement de maatregel op van de beëindiging van het lidmaatschap van VBO Makelaar;

verstaat dat deze beëindiging wordt opgelegd met ingang van 1 januari 2016.

bepaalt dat deze uitspraak zal worden voorgelegd aan SCVM en NWWI, met het verzoek daarvan kennis te nemen en die maatregelen te treffen die deze instellingen geraden achten;

bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht gedeeltelijk voor rekening van Beklaagde komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.800, te vermeerderen met BTW. De penningmeester van VBO Makelaar wordt belast met de facturering en inning van dit bedrag. Betaling door Beklaagde dient te geschieden uiterlijk 1 januari 2016;

verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Klachtnummer: 15/030  
3 december 2015

- 10 -

---

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. P. Kole en mr. A.P. Hoogendoorn en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

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