

Zaaknummer: 21-082
Datum uitspraak: 16 april 2021

Uitspraak

in de zaak van:

X
wonende te Xxxx,
Klager,

tegen

Y
h.o.d.n. Xxxx,
gevestigd te Xxx, xxxx,
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:

- de klacht van 16 februari 2021 en
- het verweer van 5 maart 2021.

1.2. Gelet op de overheidsmaatregelen in verband met het Covid 19 virus alsmede de aard en omvang van de zaak en de gewisselde stukken, heeft de voorzitter toepassing gegeven aan artikel 5.6. van het Reglement. Dit brengt mee dat geen mondelinge behandeling van de klacht zal plaats vinden en dat de zaak wordt afgedaan op de stukken. De schriftelijke uitspraak is bepaald op heden.

1.3. Na sluiting van het onderzoek en na mededeling van de beslissing van de voorzitter heeft Klager bericht verzocht op het verweer te willen reageren.

1.4. Het tuchtcollege ziet geen aanleiding de beslissing op grond van artikel 5.6 van het reglement te herzien. Daarenboven is het niet in overeenstemming met regels van een behoorlijke procedure langs deze weg Beklaagde zijn recht op het laatste woord te ontnemen.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is als makelaar en als bouwkundige verbonden aan het kantoor Xxxx te Xxxx. In 2020 is hij in opdracht van Klager als verkoopmakelaar betrokken geweest bij de verkoop van de onroerende zaak bestaande uit de woningen Xxxx nrs xxx en xxx te Xxxx Xxxx. Hierna zal Beklaagde worden aangeduid als de Makelaar.

2.2. Dit object bestaat uit een hoofdwoning Xxxx xxx en een woning Xxxx xxx. De woning Xxxx xxx was oorspronkelijk een deel van een bedrijfswoning behorende bij een aangebouwde winkel. De winkel is destijds gesloopt en op hetzelfde perceel is een nieuwe woning Xxxx xxx gebouwd. Het resterende woonhuis is toen omgebouwd tot een recreatieverblijf. Het is als zodanig ook recreatief verhuurd evenwel zonder omgevingsvergunning.

2.3. Uit het bestemmingsplan Xxxx (vastgesteld 27 februari 2012) blijkt voor beide woningen de bestemming Wonen-1. Er is sprake van een gedooglijst voor vrijstaande recreatieve onderkomens, maar nummer xxx staat niet op die lijst.

2.4. De gemeente Xxxx kent voorts een huisvestingsverordening die aangeeft dat kopers/bewoners van koopwoningen welke van buiten de gemeente Xxxx komen dan wel nog geen zes jaar op Xxxx wonen, een woonvergunning moeten hebben voor woningen met een koopsom lager dan € 450.000.

2.5. Op 10 mei 2020 heeft de Makelaar een koper gevonden in de persoon van de heer A.G. met een bod van € 547.500 voor het gehele object, dus beide woningen tezamen, met financieringsvoorbehoud. Klager heeft dit bod geaccepteerd. De koopovereenkomst is na opname door een taxateur, aannemer en een tuinarchitect, getekend op 18 mei 2020. De koper trok zich evenwel binnen de bedenktijd terug onder meer vanwege onzekerheid van het gebruik en de financiering van Xxxx xxx. A.G. gaf op dat moment niet aan open te staan voor de aankoop van enkel Xxxx xxx.

2.6. Na het afhaken van A.G. diende zich een ander belangstellende aan, door partijen aangeduid als de investeerder A. Deze bood € 545.000 voor het gehele object, zonder financieringsvoorbehoud en overdracht op 9 juni 2020, met de bijzonder voorwaarden dat Klager mocht blijven wonen tot 1 december 2020 en dat Klager tot die datum in het genot van de huuropbrengst uit Xxxx xxx zou blijven. Een en ander is vastgelegd in een koopovereenkomst getekend op 3 juni 2020. Het transport volgde 9 juni 2020 waarbij de makelaar optrad als gevolmachtigde voor de koper A.

2.7. Het snelle transport – met een woonrecht tot 1 december 2020 - bracht Klager in een slagvaardige positie, waardoor hij overeenkomstig zijn wens er in slaagde kort daarop een woning elders te kopen.

2.8. De koper A. had als investeerder het voornemen de woningen per januari 2021 te gaan verhuren. De beoogde verhuur is evenwel niet tot stand gekomen. Wel meldde de eerder afgehaakte koper A.G zich bij A., nu met de wens alleen Xxxx xxx aan te kopen.

2.9. Dit leidde op 22 juni 2020 tot de verkoop van Xxxx xxx aan A.G. tegen een koopsom van € 450.200. Dit is even boven het bedrag waarvoor niet-xxxx een woning op Xxxx kunnen aankopen (vergelijk hierboven onder 2.4.).

2.10. Daarna heeft A. de woning Xxxx xxx verkocht aan de beoogde huurder. Deze heeft die woning op 15 december 2020 in eigendom verkregen voor een koopsom van € 155.000. Als Xxxx heeft deze koper daarvoor ook een woonvergunning verkregen.

2.11. De kadastrale splitsing en de fysieke loskoppeling van beide woning alsmede het maken van een aansluiting op eigen nutsvoorzieningen zijn door investeerder A. geregeld, waarbij Beklaagde dit als bouwbegeleider ter plekke heeft begeleid.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de Makelaar dat hij door de handelwijze van de Makelaar schade heeft geleden. De omvang van die schade bedraagt het verschil tussen de na doorverkoop gerealiseerde opbrengst (€ 450.200 + € 155.000 = € 605.200) en de door hem gerealiseerde opbrengst (€ 545.000). Het verschil bedraagt mitsdien € 60.200. In zijn klaagschrift stelt Klager voor tenminste € 50.000 te zijn benadeeld. Hij stelt verder dat hij de constructie die door de Makelaar voor de investeerder A. is geregeld, ook graag had gewild.

3.2. Klager verwijt de makelaar verder meerdere belangen te hebben gediend die niet met elkaar verenigbaar zijn.

3.3. De makelaar is in januari 2021 benaderd door Klager omdat de objecten zes maanden later voor een hogere prijs zijn verkocht. Tegen dit verwijt heeft de makelaar zich toen verweerd met een mail van 1 februari. In deze mail geeft hij navolgende uitleg:

De koper 2 kwam in beeld, een investeerder, met een koopsom van €550.000 k.k. incl. inventaris van € 5.000 geeft € 545.000 voor het onroerend deel met de restrictie van vrij wonen tot 1 december 2020 en een huuropbrengst van de recreatiewoning welke voor de verkoper was en geen financieringsvoorbehoud. De woning transporteren begin juni 2020 zodat jullie in Xxxx-Xxxx op zoek konden gaan naar een andere woning en konden gaan bieden zonder financieringsvoorbehoud en zonder

voorbehoud verkoop eigen woning, dit lukte. Een beduidend betere bieding dan de eerste koper.

De koopovereenkomst is getekend op 3/6/2020.

Hiermee rekening houdend zou de verkoopsom in feite liggen rond € 560.000, zonder rekening te houden met het niet hebben van een financieringsvoorbehoud.

Wanneer je dit bedrag gaat indexeren naar 1 december 2020 zou dit zijn € 593.400.

Hierbij zou je de splitsingskosten van xxx en xxx nog bij op moeten tellen ca.

€ 10.000, wordt totaal € 603.400.

3.4. Wat betreft het verwijt meerdere belangen te dienen heeft de makelaar gesteld:

Het verwijt dat ik met meerdere petten op zou lopen lijkt mij niet gegrond daar eerst de ene transactie is afgesloten alvorens er aan een andere is begonnen.

Het tekenen als gevolmachtigde voor de koper was zuiver praktisch op verzoek van de notaris, wellicht minder handig en gaf een verkeerde indruk. Dit gaan we in de toekomst een andere invulling geven.

3.5. Hierna wordt voorzover nodig ingegaan op hetgeen verder als verweer heeft aangevoerd.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. VBO is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland en de klacht is tijdig ingediend. De klacht ziet op de gedragingen van de Makelaar in verband met de verkoop van een ontroerende zaak. De Makelaar is lid van VBO. Gelet op de begripsbepalingen die deel uitmaken van het tuchtreglement is de klacht ontvankelijk.

4.2. Voorzover klager beoogt schadevergoeding te ontvangen is de klacht niet ontvankelijk. Daartoe dient Klager zich te wenden tot de gewone rechter.

Verdere beoordeling van de klacht

4.3. Wat betreft het nadeel dat Klager zou hebben geleden stelt het tuchtcollege voorop dat er niet zonder meer van uit mag worden gegaan dat dat vrijwel nihil is, zoals de makelaar in zijn verweer weergegeven onder 3.3 heeft voorgerekend. Anderzijds is echter geenszins aannemelijk dat de schade in de buurt komt van de raming 'ten minste € 50.000' van Klager. Het tuchtcollege kan er niet aan voorbij dat Klager bij de verkoop aan investeerder A. aanmerkelijke voordelen heeft genoten zoals een aankoop zonder financieringsvoorbehoud, een afname op uiterst korte termijn, een woonrecht over bijna vijf maanden en de huuropbrengst uit nummer xxx ook over vijf maanden. Klager heeft ook weinig oog voor de waardeontwikkeling van woningen in de periode van juni tot december 2020

4.4. Het tuchtcollege zal zich evenwel niet uitlaten over de omvang van het nadeel. Waar het immers om gaat is zoals Klager aangeeft dat hij de constructie die door de Makelaar voor de investeerder A. is geregeld, ook graag had gewild.

4.5. Dat een dergelijke constructie in mei 2020 ten behoeve van Klager zou kunnen worden opgetuigd, is naar oordeel van het tuchtcollege volstrekt onaannemelijk. De constructie zou immers betekenen dat A.G. het geheel zou moeten afnemen, op een

korte termijn, vervolgens voor onbepaalde termijn niet de beschikking zou hebben over de woning xxx, zou moeten investeren in een kadastrale en technische splitsing en op zoek zou moeten gaan naar koper of huurder voor de woning xxx. De omstandigheid dat A.G., gelet op zijn financieringsmogelijkheden bezien tegen de achtergrond van de publiekrechtelijke beperkingen op Xxxx, moest afzien van de voorgenomen aankoop van het geheel, maakt onwaarschijnlijk dat hij dat meerdere wel zou kunnen financieren.

4.6. Aan de zijde van Klager was er kennelijk ook geen ruimte voor enige voorfinanciering van gesplitste verkoop. De makelaar heeft er in zijn mail van 1 februari 2021 op gewezen dat door het transport, begin juni 2020, Klager in Xxxx-Xxxx op zoek kon gaan naar een andere woning en kon gaan bieden zonder financieringsvoorbehoud en zonder voorbehoud verkoop eigen woning. Dit is door Klager niet weersproken. Het tuchtcollege oordeelt dan ook dat door Klager zelf splitsen van het object en bij delen verkopen, dan wel xxx te verkopen en xxx zelf te behouden, op dat moment en onder de druk van de omstandigheid elders in het land iets aan te kopen geen haalbare kaart zou zijn.

4.7. Nadat A.G. moest afzien van de koop van het geheel was de stand van zaken zo dat de opdrachtgever van de Makelaar nog steeds belang had bij een spoedige verkoop van het object. A.G. was nog steeds geïnteresseerd in de aankoop van de woning xxx om die zelf te bewonen.

4.8. Het heeft er alle schijn van dat de Makelaar de oplossing heeft gezocht in zijn eigen bekendheid met de markt, plaatselijke bekendheid en daarnaast zijn kring van zakelijke relaties. Het was hierdoor dat de investeerder A. naar voren kwam, die kennelijk wel, zoals past bij een investeerder, over de nodige liquiditeit beschikte. Hij heeft het geheel gekocht van Klager voor een betere combinatie van koopsom en voorwaarden dan eerder geboden door A.G. Hij heeft vervolgens de investeringen gedaan waardoor splitsing en dus afzonderlijke verkoop van beide woningen nodig was. Beide woningen heeft hij afzonderlijke verkocht. Uiteindelijk maakt hij een bescheiden winst, mogelijk gelijk aan het nadeel dat Klager zegt te lijden, maar die winst lijkt een rechtvaardige beloning voor geïnvesteerde gelden en genomen risico.

4.9. Het geheel overziend is het tuchtcollege dan ook van oordeel dat de Makelaar zijn opdrachtgever zeer naar behoren heeft bediend. Daarnaast heeft hij aandacht gehad voor de belangen van derden, met name de eerste gegadigde en ook de uiteindelijke koper A.G. De gedragingen van de Makelaar beantwoorden dan ook volledig aan de norm van een goed en eerlijk makelaar.

4.10. Wat resteert is het verwijt dat de makelaar meerdere belangen heeft gediend. Klager grondt dit onder meer op het optreden bij de aankoop als gevolmachtigde van de koper A. bij de notaris en zijn bemoeienis met de kadastrale en technische splitsing.

4.11. Het tuchtcollege stelt voorop dat niet is gesteld of gebleken dat de makelaar aan twee zijden courtage heeft berekend voor dezelfde transactie. Mogelijk is het zo dat na afronding van de opdracht van Klager, de makelaar in opdracht van investeerder A. bemoeienis heeft gehad met de verdere verkoop dan wel verhuur. De vaststaande bemoeienis van de Makelaar met de splitsing duidt daarop. Het is echter niet zo dat dit kan worden aangemerkt als het dienen van twee heren. Na afronding van de opdracht tot verkoop van een onroerende zaak staat het een makelaar vrij een opdracht te aanvaarden van de koper van die zaak om diezelfde zaak, al dan niet gesplitst of verbouwd, verder te verhuren of te verkopen.

4.12. Dat bij de eerste verkoop de (verkoop)makelaar bij de notaris optreedt als gevolmachtigde van de koper kan vragen oproepen. In het algemeen dient dit te worden vermeden. Het tuchtcollege begrijpt wel dat deze gang van zaken zich kan voordoen in een situatie waarin de notaris zich een maal per week naar een xxxx begeeft voor een transactie waarin ook niet-xxxx als partij optreden en vertegenwoordiging behoeven. Van gewicht is ook dat de Makelaar kennelijk een persoon is die het vertrouwen van A.G. geniet. Het is evenwel de notaris die hierin de regie voert en zich een en ander zou moeten aantrekken. Het tuchtcollege acht de klacht op dit punt dan ook ongegrond en merkt ook op dat deze vertegenwoordiging van de koper niet kan leiden tot de conclusie dat de Makelaar meerdere tegenstrijdige belangen heeft gediend.

4.13. De conclusie is dat geen van de onderdelen van de klacht slaagt. De klacht is dan ook in zijn geheel ongegrond.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Gelet de ongegrondverklaring van de klacht is er geen aanleiding voor het treffen van enige maatregel.

5.2. Een en ander leidt tot de beslissing als hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht ongegrond;

Deze beslissing is genomen op 16 april 2021 door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en J.P.E. Geerdink en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

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

Daar de secretaris buiten staat is, is deze beslissing alleen getekend door de voorzitter.