

Beweerdelijke instructies bij verkoop niet opgevolgd. Declaratie zonder overleg bij notaris ingediend? Nodeloze kosten veroorzaakt?

Klager krijgt van de bank, die bij de rechter verlof had gevraagd om de woning van klager voor een zeker bedrag te verkopen, alsnog de gelegenheid onderhands te verkopen voor een hoger bedrag. Daartoe schakelt klager beklagde in die daarin slaagt. Klager stelt dat zijn makelaar tegen zijn instructies in zelf contact opnam met de bank en de notaris, dat de makelaar zijn declaratie zonder overleg met hem bij de notaris indiende en dat door het optreden van de makelaar nodeloos hoge kosten zijn veroorzaakt. De makelaar zegt dat hij gezien de onduidelijke situatie wel contact op moest nemen met bank en notaris en dat klager hem tevoren zulks nimmer had verboden. Over zijn declaratie informeerde hij klager per mail. De raad van toezicht constateert dat de makelaar het gelijk aan zijn zijde heeft.

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

de heer J.M. L., wonende te S, bijgestaan door mevrouw mr. M. Sanders, klager,

tegen

de heer J. VAN B., makelaar o.g. te S, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde,

1 Verloop van de procedure

- 1.1. Namens klager heeft mevrouw mr. M. Sanders bij brief met bijlagen van. 15 mei 2014 bij de NVM een klacht ingediend tegen beklagde. De NVM heeft de klacht bij brief van 11 juni 2015 aan de Raad van Toezicht Noord toegestuurd.
- 1.2. Bij brief met bijlagen van 30 september 2015 heeft beklagde verweer gevoerd.
- 1.3. Vanwege vakantie en ziekte is de mondelinge behandeling van de klacht nader bepaald op 27 november 2015. Ter zitting zijn verschenen:
 - klager in persoon, bijgestaan door zijn raadvrouw mr. M. Sanders;
 - beklagde in persoon.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Ten behoeve van klager was op het appartementsrecht aan de J-laan 12 te V een tweede recht van hypotheek gevestigd. De Rabobank was eerste hypotheekhouder en had in die hoedanigheid de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland om verlof gevraagd het appartementsrecht onderhands te verkopen voor € 68.000,-. Klager is daar met succes tegen opgekomen, in die zin dat de voorzieningenrechter hem bij beschikking van 25 april 2014 in de gelegenheid heeft gesteld om binnen één maand met een gunstiger aanbod te komen.
- 2.3. Klager heeft zich daarvoor tot beklagde gewend met het verzoek een dergelijk beter bod te realiseren. Beklagde heeft deze opdracht aanvaard.
- 2.4. Beklagde heeft binnen de gegunde termijn een bieding weten te krijgen van € 87.500,-.
- 2.5. Beklagde heeft op 12 juni 2014 zijn declaratie van € 3.695,34 inclusief advertentiekosten en BTW rechtstreeks toegezonden aan het notaris kantoor dat het transport zou verzorgen.

3. De klacht

- 3.1. De klacht valt uiteen in vier onderdelen:

- a. klager verwijt beklagde dat hij zich niet aan de voorwaarden heeft gehouden waaronder hem de opdracht is verstrekt, te weten dat hij geen contact zou hebben met de Rabobank en het notariskantoor. Gezien de complexiteit van het geheel en de moeizame en delicate samenwerking met de Rabobank en het betreffende notariskantoor wenste klager deze contacten zelf te onderhouden. Beklaagde heeft echter wel contact opgenomen met zowel de bank als het notariskantoor;
- b. de tweede klacht luidt dat beklagde zijn declaratie zonder overleg met klager bij het notariskantoor heeft ingediend en in de financiële afwikkeling van het transport van het appartementsrecht heeft laten meeliften;
- c. de derde klacht luidt dat de door beklagde in rekening gebrachte courtage à € 2.750,- exclusief BTW buitenproportioneel is en niet acceptabel. Klager verwacht een reductie tot een acceptabel bedrag;
- d. De vierde klacht bestaat erin dat beklagde door zijn contacten met de bank en het notariskantoor enorme kosten heeft veroorzaakt tot een bedrag van € 7.600,-.

4 Het verweer

4.1. Ad a:

beklaagde zegt de klacht dat hij contact heeft gezocht met de notaris en de Rabobank niet te begrijpen. Volgens beklagde was er sprake van een uitzonderlijke situatie. Beklaagde heeft daarover advies ingewonnen bij de juridische dienst van de NVM. Die heeft hem geadviseerd de feitelijke situatie te achterhalen. Beklaagde moest tenslotte weten wat hij verkocht en de uitzonderlijke situatie aan potentiële gegadigden kunnen uitleggen. Daarvoor heeft hij contact opgenomen met de Rabobank en het notariskantoor.

Ter zitting heeft beklagde desgevraagd verklaard dat klager had benadrukt dat een eventueel bod aan klager moest worden uitgebracht en dat klager daarvan de bank en de notaris zelf in kennis zou stellen maar dat hem niet uitdrukkelijk was verboden met de bank of de notaris contact te hebben.

Ad b:

beklaagde bestrijdt dat hij zijn declaratie zonder overleg bij de veilingnotaris heeft ingediend. Met het oog daarop heeft hij mailverkeer overgelegd waaruit blijkt dat klager hierover is geïnformeerd. Tevens is de nota van beklagde opgevoerd in de door klager geaccordeerde uitdelingslijst van de koopsom.

Ad c:

beklaagde is van oordeel dat de in rekening gebrachte courtage alleszins redelijk is gezien het arbeidsintensieve, spoedeisende en complexe karakter van de verkoopopdracht.

Ad d:

beklaagde betwist dat zijn optreden tot extra notaris/advocaatkosten heeft geleid. Beklaagde stelt dat klager dit verwijt niet heeft onderbouwd. Verder wijst beklagde op een door hem overgelegde mail waarin de Rabobank hem bevestigt dat de advocaatkosten niet zijn veroorzaakt door zijn handelen als makelaar.

5 De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar J. van B., verbonden aan het makelaarskantoor Van B Makelaars te S en lid van de NVM zodat de Raad van Toezicht Noord NVM bevoegd is om van de klacht kennis te nemen.

52 Ad a:

ten aanzien van de eerste klacht oordeelt de Raad van Toezicht dat niet is komen vast te staan dat klager beklagde uitdrukkelijk heeft verboden contact te zoeken met de Rabobank en of het notariskantoor. De Raad tekent daarbij aan dat klager ter zitting heeft gezegd dat hij van de notaris had gehoord dat beklagde bij hem informatie had ingewonnen. In een daaropvolgend contact tussen klager en beklagde heeft klager beklagde hier niet op aangesproken. Naar klager ter zitting heeft verklaard heeft hij bij die gelegenheid niet gezegd dat beklagde daardoor in strijd had gehandeld met uitdrukkelijk gegeven instructies. Naar eigen zeggen heeft klager in dat contact wel nog eens herhaald dat hij zelf de communicatie richting de rechtbank, het notariskantoor en de Rabobank zou verzorgen. Beklaagde heeft zich daaraan gehouden. De Raad acht de klacht dan ook ongegrond.

Ad b:

de klacht dat beklagde zijn declaratie zonder overleg met klager bij het notariskantoor heeft ingediend acht de Raad eveneens ongegrond. Uit de door beklagde overgelegde mail van 12 juni 2014 blijkt dat klager over de indiening van de declaratie bij de transportnotaris is geïnformeerd. Klager heeft ook op de declaratie gereageerd met zijn mail van 14 juni 2014. Vervolgens is de declaratie meegenomen in de uitdelingslijst. Klager heeft die uitdelingslijst gefiatteerd. De Raad is daarom van oordeel dat klager er op diverse momenten kennis van heeft gedragen dat de declaratie van klager uit de koopsom zou worden betaald.

Ad c:

de Raad van Toezicht is niet bevoegd kennis te nemen van klachten over de hoogte van de courtage. Notageschillen dienen aanhangig te worden gemaakt bij de Geschillencommissie Makelaardij.

Ad d:

de klacht dat beklaagde door zijn contacten met de bank en het notariskantoor nodeloos kosten heeft veroorzaakt is eveneens ongegrond. Klager heeft deze klacht niet nader onderbouwd. Beklaagde heeft een mail van de Rabobank overgelegd waaruit veeleer het tegendeel blijkt. De feitelijke grondslag van deze klacht is daardoor niet vast komen te staan.

53. Uit het voorgaande volgt dat de Raad de klacht voor zover hij bevoegd is daarvan kennis te nemen in al haar onderdelen ongegrond acht.

54. De Raad doet daarom uitspraak als na te melden.

6 De beslissing

6.1. De Raad verklaart de onderdelen a, b en d van de ingediende klacht ongegrond en verklaart zich onbevoegd kennis te nemen van klachtenonderdeel c.

ALDUS beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plv. voorzitter, R. Schoo, lid, en de plv. secretaris mr. G.W. Brouwer op 27 november 2015.

Getekend door de plv. voorzitter en de plv. secretaris op 6 januari 2016