

Klacht van notaris tegen makelaar: beweerdelijk onjuiste advisering en ondeskundigheid. Optreden van makelaar in privé.

De broer van de makelaar bezit een appartement dat hij wil verkopen. De onderhandelingen met een gegadigde lopen stuk waarna de eigenaar een nieuwe huurovereenkomst sluit. Juist op dat moment komt de afgehaakte gegadigde weer op de proppen en worden koper en verkoper het alsnog eens. In die fase treedt de makelaar als adviseur en gemachtigde van zijn broer op die in het buitenland zit. De problematiek zit in de zojuist gesloten huurovereenkomst. De makelaar legt de afspraken tussen koper en verkoper vast in een verslag dat koper aan de notaris toezendt met het verzoek de afspraken in een koopakte vast te leggen. Daarop neemt de notaris (klager) contact op met de makelaar en stelt dat die afspraken juridisch niet mogelijk zijn. Hij verwijt de makelaar ondeskundigheid.

De raad van toezicht is van oordeel dat de verwijten van klager onterecht zijn. Dat er discussie is over de vraag of gemaakte afspraken in een koopovereenkomst zijn te verwerken betekent nog niet dat de verslaglegger ondeskundig is. Ook het feit dat de makelaar in deze in privé als adviseur voor zijn broer is opgetreden is niet verwijtbaar. Het feit dat een enkele maal gebruik is gemaakt van briefpapier van de onderneming van beklagde maakt dit niet anders.

UITSPRAAK

op de klacht van:

de heer mr. **P.. DE B** notaris, kantoorhoudende te H, hierna te noemen: klager

tegen

de heer **A. W.**, makelaar in onroerende zaken, kantoorhoudende te H, hierna te noemen beklaagde

Zitting: 22 mei 2014

De Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM.

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van klager van 1 februari 2014 met bijlagen;

- het verweerschrift van beklaagde van 20 maart 2014 met bijlagen;
- het aanvullend verweer van beklaagde van 28 maart 2014 met bijlagen;
- de pleitnota van klager van 22 mei 2014;

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op donderdag 22 mei 2014 om 10.00 uur 's morgens;

- klager
- en
- beklaagde

OVERWEEGT:

Ten aanzien van de feiten

1. De broer van beklaagde, hierna te noemen verkoper, was eigenaar van een appartement in A. Dat appartement werd vanaf 2006 verhuurd in verband met het verblijf van verkoper in het buitenland.
2. In juni 2013 heeft de eigenares van het boven dit appartement liggende appartement, hierna te noemen koper, interesse getoond in de aankoop van het appartement van verkoper op het moment dat de toenmalige huurder had aangegeven de huurovereenkomst te willen beëindigen en had toegezegd een vervangende huurder te zoeken.
3. In het daarop volgend overleg tussen verkoper en koper bleek, c.q. leek het verschil tussen vraagprijs en aanbod te groot om tot overeenstemming te komen, ook nadat verkoper had aangekondigd een huurovereenkomst met een nieuwe huurder te gaan sluiten.
4. Na de ondertekening van de huurovereenkomst kwam koper alsnog met een voor verkoper acceptabele koopprijs, waarna discussie tussen verkoper en koper is ontstaan over de datum van levering en de vraag of er al dan niet in verhuurde staat zou worden geleverd.
5. Beklaagde heeft gedurende het onderhandelingstraject zijn broer geadviseerd en is door verkoper en koper op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen, waarna be-

klaagde, na ook daadwerkelijk betrokken te zijn geraakt bij de voortgezette discussie tussen partijen, de uiteindelijk tussen partijen bereikte overeenstemming heeft vastgelegd in een verslag.

6. Koper heeft dit verslag op 22 juli 2013 naar klager, haar notaris, gezonden met het verzoek op basis van dit verslag een koopovereenkomst op te stellen, waarvan de ondertekening moest plaats vinden op 26 juli 2013.
7. Op 23 juli 2013 heeft klager, althans een medewerker van zijn kantoor, een concept van de koopovereenkomst naar het zakelijke e-mailadres van beklagde gemaaild, waarop beklagde heeft gereageerd met een aantal aanpassingen en met name heeft gewezen op de gemaakte afspraken met betrekking tot de leveringsdatum en de in het verslag van de bereikte overeenstemming opgenomen mogelijkheid tot ontbinding van de koopovereenkomst als het verkochte door verkoper niet vrij van huur en gebruik zou kunnen worden geleverd aan koper.
8. Klager heeft daarop beklagde gebeld en het standpunt ingenomen dat het juridisch niet mogelijk was de door beklagde vastgelegde afspraken en intenties tussen zijn broer en koper in een koopovereenkomst te verwerken, waarbij de notaris vasthield aan het door hem gehanteerde Amsterdamse Model. De door beklagde voorgestelde teksten zouden onredelijk in het voordeel van de verkoper zijn.
9. Ook ter gelegenheid van de ondertekening van de koopovereenkomst op 26 juli 2013 is er tussen klager en beklagde nog discussie geweest over de inhoud van de koopovereenkomst, welke uiteindelijk door/namens partijen is ondertekend nadat duidelijk was geworden dat de mogelijke problemen met de op dat moment nog bestaande huursituatie waren opgelost. De huurders hadden inmiddels afgezien van de huurovereenkomst en het verkochte zou daarom zonder enig voorbehoud of ontbindende voorwaarde vrij van huur en gebruik geleverd kunnen worden.
10. De levering van het verkochte appartement heeft plaats gevonden op 15 augustus 2013. Voorafgaand aan de levering heeft beklagde namens zijn broer bij klager bezwaar gemaakt tegen de nota van afrekening, in het bijzonder het niet verrekenen van reeds betaalde servicekosten en het in rekening brengen van honorarium voor extra werkzaamheden door klager. Klager heeft het bezwaar tegen de door hem in rekening gebrachte kosten niet gehonoreerd en de overdracht heeft na aandringen van klager plaats gevonden.
11. Beklagde heeft na de overdracht namens zijn broer op 16 augustus 2013 de door zijn broer op 15 augustus 2013 opgestelde klacht tegen klager ingediend bij de Kamer voor het Notariaat Amsterdam wegens onterecht declaratiegedrag, dreiging en partijdigheid.

12. Met zijn e-mail van 14 januari 2014 heeft klager bij beklagde een klacht ingediend. Kern van het verwijt is dat beklagde naar de mening van klager als zijnde niet ter zake kundig vele fouten heeft gemaakt en dat de door beklagde verrichte werkzaamheden in de kwestie van de overdracht klager enorm veel tijd en schade hebben gekost. Klager is bereid af te zien van het indienen van een klacht bij de NVM indien beklagde aan klager zijn werkzaamheden, 10 uur tegen zijn adviestarief, vergoedt. Beklagde is niet op dit voorstel ingegaan.

Ten aanzien van de klacht

13. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
14. Klager verwijt beklagde dat hij zijn eigen cliënt en de cliënt van klager volkomen onjuist heeft geadviseerd, hetwelk klager tot overmatige inspanningen heeft genoodzaakt (notariële Belehrung) teneinde de zaak toch nog in goede banen te leiden.
15. Beklagde verstaat zijn vak niet en is niet op de hoogte van de beginselen van het contractenrecht, hetgeen hem er niet van weerhoudt klager van vermeende begane onjuistheden te betichten.
16. Beklagde heeft “onder de gordel” gewerkt door vermeende klachten in geheel andere zaken uit het (verdere) verleden ter onderbouwing van zijn gelijk en de “onkunde” van klager.
17. Tenslotte zegt beklagde op eigen titel namens zijn broer te handelen, maar gebruikt hij wel constant het briefpapier en de e-mail layout van zijn kantoor.

Ten aanzien van het verweer

18. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
19. Primair stelt beklagde zich op het standpunt dat hij in het kader van zijn activiteiten met betrekking tot de totstandkoming van de koopovereenkomst tussen zijn broer en de koper niet bedrijfsmatig als NVM makelaar heeft gehandeld, maar privé in zijn hoedanigheid van broer van de verkopende partij, waarbij hij als mondeling gevolmachtigde namens zijn broer heeft gehandeld en niet als opdrachtnemer van zijn broer.

20. Subsidiair ontkent beklaagde zich klachtwaardig jegens de notaris te hebben gedragen. Beklaagde heeft de notaris erop gewezen dat de inhoud van de concept-koopovereenkomst naar zijn mening niet voldeed aan de inhoud van het door hem opgestelde verslag van de tussen partijen bereikte overeenstemming, welk verslag door beide partijen als een juiste vastlegging van de bereikte overeenstemming is beschouwd. Van onjuiste advisering is geen sprake geweest.
21. Beklaagde is niet duidelijk waarop klager baseert dat beklaagde zijn vak niet verstaat. Beklaagde heeft er alleen op gewezen dat hij werkzaam is op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed en niet op de woningmarkt, terwijl hij ook geografisch in een andere regio dan A werkzaam is. Daarmee heeft beklaagde duidelijk willen maken dat hij juist niet als makelaar heeft gehandeld, maar alleen zijn broer vertegenwoordigd heeft. Dat betekent niet dat beklaagde daarmee erkent dat hij zijn vak (bedrijfsmakelaar niet in A) niet verstaat.
22. De vermeende begane onjuistheden van klager zijn door c.q. namens de broer van beklaagde aan de orde gesteld bij de Kamer voor het Notariaat.
23. Tenslotte heeft beklaagde niet verwezen naar klachten tegen klager in andere zaken, maar is dat een opmerking van de broer van beklaagde in zijn klacht tegen klager bij de Kamer voor het Notariaat.

Ten aanzien van het recht

24. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklaagde volgens eigen opgave en volgens opgave door het secretariaat van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te Nieuwegein - hierna ook te noemen de NVM - aangesloten makelaar is bij deze vereniging.
25. De Raad is van oordeel dat beklaagde met zijn bemoeienissen bij de totstandkoming van de koopovereenkomst tussen verkoper en koper en in zijn contacten met klager niet heeft gehandeld in zijn bedrijfsmatige hoedanigheid van makelaar, maar in privé als gevolmachtigde van zijn broer.
26. De verklaring, die beklaagde geeft voor het feit dat er enkele malen correspondentie via het zakelijke e-mailadres heeft plaats gevonden is begrijpelijk en afdoende. Ook de brief van beklaagde, waarmee hij de klacht van zijn broer tegen het optreden van klager als notaris bij de Kamer voor het Notariaat te A heeft ingediend, laat niets aan dui-

delijkheid te wensen over. Hij vraagt, handelend namens zijn broer, aan de Kamer de door zijn broer opgestelde klacht in behandeling te nemen.

27. Ook als beklaagde wel in zijn hoedanigheid van NVM-makelaar zou hebben opgetreden heeft de Raad niet kunnen vaststellen dat beklaagde zich klachtwaardig zou hebben gedragen. Het enkele feit dat er discussie is geweest tussen beklaagde en klager over de vraag of en de wijze waarop de tussen verkoper en koper bereikte overeenstemming in de schriftelijke koopovereenkomst kon en moest worden verwerkt en verwoord leidt niet tot klachtwaardig gedrag. Dat zou anders kunnen zijn als de wijze, waarop beklaagde zijn mening en wensen naar voren had gebracht, beledigend of nodeloos grievend zou zijn geweest, maar daar is niets van gebleken.
28. Voorts blijkt uit niets dat beklaagde zijn cliënt en de cliënte van klager onjuist heeft geadviseerd en zijn vak niet verstaat. Beklaagde heeft alleen de tussen verkoper en koper gemaakte afspraken zo goed mogelijk trachten vast te leggen en het feit dat klager kennelijk juridische problemen zag om die afspraken in een schriftelijke koopovereenkomst met een afdoende formulering, die voldeed aan de bedoeling van partijen, te verwerken betekent nog niet dat beklaagde onjuist of onvakkundig gehandeld heeft, laat staan dat dit als klachtwaardig moet worden beschouwd.
29. Ook het indienen van een klacht tegen klager als notaris, daarbij handelende in naam van zijn broer, kan niet als klachtwaardig worden beschouwd. Net zoals klager het recht heeft een klacht tegen een NVM makelaar in te dienen heeft de broer van beklaagde het recht een klacht tegen een notaris in te dienen. Daarmee is ook het feit dat beklaagde die klacht namens zijn broer heeft ingediend niet klachtwaardig.
30. Tenslotte kan de verwijzing naar andere klachten, die in het verleden tegen klager als notaris zijn ingediend, niet aan beklaagde worden toegerekend, nu vast staat dat deze verwijzing niet van beklaagde, maar van zijn broer afkomstig is.
31. Overigens laat de Raad de door de broer van beklaagde tegen klager als notaris ingediende klacht verder buiten beschouwing. Het is aan de Kamer voor het Notariaat om daar een oordeel over te geven.

BESLISSENDE:

Beklaagde heeft zich naar het oordeel van de Raad niet schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met de statuten van de N.V.M. en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen of in strijd zijn met de eer van die stand;

Gelet op de toepasselijke artikelen van het reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart de

klacht als hiervoor omschreven voor:

ONGEGROND

Aldus gewezen ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM 't Gooi door:

Mr J.B.A.M. Groenendaal, voorzitter,

Drs. E. Nienaber en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: 3 juli 2014