

Onjuist omschreven factuur ingediend. Samenwerking met andere adviseurs.

Een notaris en een bank klagen erover dat een makelaarskantoor bij eerstgenoemde een factuur heeft ingediend voor werkzaamheden die het samen met andere adviseurs voor verkoper heeft verricht. Krachtens notariële beroepsregels mag de notaris bij het transport alleen bemiddelingsnota's van makelaars en financieringsbemiddelaars verrekenen en geen advies- en begeleidingskosten. Teneinde dit te omzeilen dient de makelaar een nieuwe factuur in voor hetzelfde bedrag en omschrijft een en ander nu als courtage.

De raad van toezicht is van oordeel dat een NVM-makelaar aan een dergelijke constructie niet mag meewerken. Tegen inschakeling van derden door een makelaar en daarvoor bij die derde een rekening indienen, bestaat geen bezwaar.

U I T S P R A A K op de klacht van:

Notariskantoor **S**, klager 1, gevestigd te E

en

X bank, klager 2, gevestigd te S

hierna gezamenlijk te noemen: klagers

tegen

A MAKELAARS , kantoorhoudende te H

hierna te noemen beklaagde

Zitting: 10 september 2014

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

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van klagers van 23 april 2014 met bijlagen;
- het verweerschrift van beklagde van 30 juni 2014 met bijlagen;
- de ter zitting door klager overgelegde e-mail van klager 1 aan de verkoper van 7 maart 2014;

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op woensdag 10 september 2014 om 11.15 uur 's morgens;

- klager 1, vertegenwoordigd door mevrouw mr. S;
klager 2, vertegenwoordigd door de heer A.J.T. de V
en
- beklagde, vertegenwoordigd door mevrouw A. H. en vergezeld van de heer
M. B.;

OVERWEEGT:

Ten aanzien van de feiten

1. Klager 1, een notaris, heeft op 6 januari 2014 een koopovereenkomst met betrekking tot een bedrijfspand in E ontvangen, waarin is bepaald dat de levering zal plaatsvinden op 3 maart 2014 ten overstaan van klager 1.
2. In artikel 17 van de koopovereenkomst staat dat deze tot stand is gekomen door bemiddeling van een makelaarskantoor in E, waarbij de verkoper klager 1 machtigt de courtagenota van dit kantoor bij de eigendomsoverdracht te verrekenen.
3. In verband met problemen van de verkoper met het nakomen van haar hypothecaire verplichtingen heeft klager 2 aangekondigd het bedrijfspand ter veiling aan te bieden. Vooruitlopend daarop is er alsnog een koper gevonden, waarmee overeenstemming is bereikt over een onderhandse verkoop.
4. In artikel 18 van de koopovereenkomst is opgenomen dat de overeenkomst door de verkoper kan worden ontbonden indien verkoper vóór of uiterlijk op 28 februari 2014 geen roeyementsverklaring van zijn hypotheekverstrekker heeft verkregen.
5. Daags voor het transport heeft klager 1 de nota van afrekening aan verkoper en koper gezonden met daarop zichtbaar de courtage nota van de makelaar in E van € 7.260,- incl. 21% BTW. Na overleg met de bank is deze courtagenota van de nota van afrekening afgehaald.
6. De volgende dag heeft de verkoper persoonlijk bij klager 1 een factuur ingediend van een bedrijf, dat zich bezig houdt met de advisering en begeleiding van verkoper in verband met haar financiële problemen, van € 20.000,- ex BTW met de vermelding “verrichte werkzaamheden o.a. inzake verkoop van” en dan volgt het adres van het bedrijfspand.
7. Klager 1 heeft daarop de verkoper geïnformeerd dat advies- en begeleidingsnota's niet via de kwaliteitsrekening van klager 1 mogen worden voldaan in verband met de “beroepsregels notaris uitbetaling transportgelden”.
8. Op de dag van het transport is de verkoper op het kantoor van de notaris verschenen met een factuur van beklagde voor hetzelfde bedrag met de omschrijving “vanwege advies en begeleiding”, welke nota met dezelfde uitleg niet door klager 1 is geaccep-

teerd, waarna verkoper twee uur later is terug gekomen met een nota van beklagde voor hetzelfde bedrag van € 20.000,- ex BTW, maar nu met de omschrijving “courtagé”.

9. Deze factuur is door (het kantoor van) klager 1 op de nota van afrekening geplaatst met als omschrijving “kosten makelaar”. Het transport heeft plaatsgevonden op 3 maart 2014, waarna klager 2 op 4 maart 2014 aan het kantoor van klager 1 heeft laten weten niet akkoord te gaan met de afrekening aangezien klager 2 als bank de gehele verkoopopbrengst heeft opgevraagd voordat het gevraagde royement zal kunnen worden verleend.
10. Dat bericht van klager 2 heeft klager 1 op 7 maart 2014 per e-mail doorgestuurd naar de verkoper. Het bedrag van de factuur is niet uit de opbrengst van de verkoop voldaan.

Ten aanzien van de klacht

11. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
12. Klagers verwijten beklagde dat zij een “spookfactuur” heeft opgesteld en ingediend. Klagers hebben in de aanloop naar de verkoop en levering nimmer contact gehad met beklagde over de verkoop van het bedrijfspand en van de gebruikelijke verkoopinspanningen, die een courtagenota rechtvaardigen, is klagers niet gebleken.
13. Beklagde heeft zich aldus door de verkoper en/of de adviseur van verkoper ertoe laten bewegen op haar factuur “courtagé” te vermelden en zo de notariële beroepsregels omtrent het verbod tot uitbetaling van transportgelden via de kwaliteitsrekening te omzeilen.
14. Ook verwijten klagers aan beklagde dat zij niet heeft willen motiveren welke (vermeende) werkzaamheden door haar zijn verricht.
15. Klagers verzoeken de Raad in dat verband zich uit te spreken over de vraag of een makelaar, die lid is van de NVM mag meewerken aan het indienen van facturen waarop “courtagé” is vermeld, terwijl van gebruikelijke verkoopinspanningen niet is gebleken.
16. Voorts richt de klacht zich tegen het feit dat beklagde kennelijk met de hiervoor genoemde adviseur van de verkoper in groepsverband samenwerkt en dat beklagde stelt dat de betaling van de factuur van de adviseur even goed via beklagde kan lopen.
17. Klagers verzoeken de Raad een uitspraak te doen over de legitimiteit van het samenwerken door een NVM lid met andere disciplines, zoals bedrijven die insolventie begeleiden, waarbij het niet uitmaakt aan wie de klant/opdrachtgever de betaling verricht.

Ten aanzien van het verweer

18. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
19. Beklaagde is een makelaarskantoor dat met haar jarenlange ervaring veel klanten begeleidt in oriëntatie, aankoop en verkooptrajecten en beslissingen. De aard van de advisering en begeleiding wordt altijd passend ingevuld. Er is beklagde nooit gebleken dat er bij het indienen van een nota verantwoording moest worden afgelegd over de inspanningen en de daaraan gekoppelde ingediende nota. Te meer nu er toestemming van en overeenstemming is met de opdrachtgever.
20. In haar adviserende en begeleidende rol wordt er in het belang van haar opdrachtgever daar waar nodig samen gewerkt met diverse partijen. Dit is ook omgekeerd het geval en wordt beklagde gevraagd haar expertise in te zetten om opdrachtgevers van derden te adviseren.
21. In dit geval heeft de verkoper zich laten begeleiden door de hiervoor genoemde adviseur op het gebied van herstructurering/insolventie, een financieel adviseur, een accountant en beklagde. Daarbij is er veel werk geleverd aan de opdrachtgever. Het advies en de begeleiding hebben zich niet geuit in het te koop zetten van het vastgoed, doch vooral in de voorbereidende en afrondende fase, hoe en op welke wijze om te gaan met de feiten en mogelijkheden om de desastreuze gevolgen van de financiële problemen te beperken.
22. De genoemde adviseur van verkoper heeft de coördinerende rol ingevuld in de gesprekken en de begeleidingsnota bij de notaris ingediend via de verkoper. Klager 1 heeft in eerste instantie aangegeven dat het een nota van een makelaar moest zijn en vervolgens dat het woord courtage op de nota moest worden vermeld. Daarna heeft klager 1 tegenover de verkoper de indruk gewekt dat de nota betaald zou worden, hetgeen mede volgt uit het feit dat klager 1 haar paraaf op de nota van afrekening met daarbij de nota van beklagde heeft gezet.
23. Beklaagde stelt zich op het standpunt dat de definitie van courtage veel antwoorden kent, te weten makelaarsloon, het geldbedrag dat aan de makelaar is verschuldigd voor het verrichten van diensten en afsluitprovisie die een makelaar ontvangt bij de aan- of verkoopbegeleiding.
24. Beklaagde heeft in dit geval niet opgetreden als verkopend makelaar, maar was lid van het adviesteam om te komen tot een gefundeerde beslissing. De financieel adviseur is vrij om volgens haar algemene voorwaarden, kennis en expertise van derden in te huren.
25. Tenslotte wijst beklagde op het feit dat het adviesteam in juni 2014 voor eenzelfde transactie wel betaald is voor bewezen inspanningen. Beklaagde herkent zich daarom

niet in de zienswijze van klagers.

Ten aanzien van het recht

26. 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 beklagde 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 - lid is van deze vereniging.
27. Vast staat dat beklagde zelf geen contact heeft gehad met klagers over de uiteindelijk door haar ingediende nota. Het door beklagde ingenomen standpunt dat klager 1 akkoord was met de nota en dat deze betaald zou worden heeft zij dus “van horen zeggen”. De communicatie daarover heeft immers plaatsgevonden tussen de verkoper en klager.
28. De uitleg van klager 1, dat zij in het algemeen aan de verkoper heeft toegelicht dat zij in verband met haar beroepsregels geen advies- en begeleidingsnota's via haar kwaliteitsrekening mag voldoen, maar slechts nota's van makelaars en financieringsbemiddelaars, is in dat verband niet onbegrijpelijk evenals de uitleg dat zij de ter goedkeuring bij de bank ingediende nota met de vermelding “courtage” slechts “voor gezien” heeft geparafeerd, hetgeen nog niet de garantie geeft dat deze betaald zal worden.
29. Belangrijker vindt de Raad echter dat beklagde een nota heeft opgemaakt en ingediend, waarbij (ook) werkzaamheden door haar in rekening zijn gebracht, welke niet door haar verricht zijn. Het staat immers vast, en dat is ook zo door beklagde ter zitting verklaard, dat deze nota betrekking heeft op de werkzaamheden van het voltallige adviesteam, zoals beklagde haar samenwerking met de andere adviseurs omschrijft, en dat er vervolgens door de andere leden van het team een nota bij beklagde zou worden ingediend voor hun respectievelijke deel van de uitgevoerde werkzaamheden.
30. De Raad is van oordeel dat een NVM-makelaar niet aan dergelijke constructies moet en mag meewerken. De Raad is zich ervan bewust dat de werkzaamheden van een NVM-makelaar niet beperkt zijn tot bemiddeling bij verkoop en taxatie en dat in de Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM ook wordt gesproken over “overige door de makelaar te verrichten diensten”. Maar de Raad is van oordeel dat het (ook) in rekening brengen van werkzaamheden van derden bij de opdrachtgever zonder op die rekening inzichtelijk te maken welke werkzaamheden door de NVM-makelaar verricht zijn en welk honorarium daaraan verbonden is, tot verwarring kan leiden.
31. Dit klemmt te meer nu op de uiteindelijk ingediende nota de term “courtage” vermeld wordt. Courtage wordt immers in artikel 2 van de hiervoor genoemde voorwaarden omschreven als “het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken”. Welnu, het staat vast en is ook door beklagde zelf gesteld dat zij in dit geval niet bemiddeld heeft.

32. Bovendien was er al eerder conform het bepaalde in de koopovereenkomst met betrekking tot de bemiddeling bij de verkoop van het bedrijfspand een nota voor courtage door een andere makelaar gestuurd.
33. Het moge zo zijn dat beklagde door haar eigen opdrachtgever op het verkeerde been is gezet en dat haar opdrachtgever geen bezwaar had tegen deze constructie, dat neemt niet weg dat een NVM-makelaar zich in het maatschappelijk verkeer ook jegens derden zodanig dient te gedragen dat er geen enkel misverstand kan bestaan over de juistheid, zowel voor wat betreft de omschrijving als het in rekening gebrachte bedrag, van een door de makelaar opgestelde nota voor zijn/haar werkzaamheden.
34. Door tot twee keer toe mee te werken aan een aanpassing van de betreffende nota, ten eerste door de nota van de genoemde adviseur op haar eigen naam te stellen en vervolgens ook nog eens de omschrijving van de werkzaamheden te wijzigen in een onjuiste benaming, daarbij ook werkzaamheden van derden in rekening brengend zonder dat inzichtelijk te maken, heeft beklagde zich niet gedragen als van haar als NVM-makelaar verwacht mag worden. De klacht op dit punt is dan ook gegrond.
35. Ten overvloede merkt de Raad op dat er geen bezwaar tegen bestaat dat beklagde haar advieswerkzaamheden bij een derde, zoals een financieel adviseur, in rekening brengt, zoals in dit geval kennelijk de bedoeling was. De derde is dan de opdrachtgever van de NVM-makelaar.
36. De Raad heeft dan ook vanuit tuchtrechtelijk oogpunt geen bezwaar tegen dit soort feitelijke samenwerkingen als de NVM-makelaar de zaken zuiver en duidelijk houdt en zijn/haar werkzaamheden op de juiste wijze in rekening brengt bij zijn/haar opdrachtgever.
37. Wat dat betekent voor de vraag in hoeverre de door de derde aan zijn opdrachtgever gezonden nota uit de opbrengst van een verkoop betaald kan worden en welk standpunt de notaris daarbij moet innemen is niet aan de Raad om daarover een beslissing te nemen.
38. Tenslotte is de Raad ingevolge artikel 33 van het Tuchtreglement bevoegd een straf voorwaardelijk op te leggen indien zij van oordeel is dat de beklagde ten opzichte van de klager of een derde een bepaalde gedragslijn dient te volgen. Klagers verzoeken de Raad zowel een (onvoorwaardelijke) straf op te leggen als daaraan de voorwaarde te verbinden dat beklagde de bedoelde factuur intrekt. Reeds daarom kan niet aan dit verzoek worden voldaan, nog daargelaten dat de Raad zich niet bevoegd acht over de civielrechtelijke verschuldigheid van deze factuur een uitspraak te doen.

BESLISSENDE:

Beklaagde heeft zich naar het oordeel van de Raad 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
de klacht als hiervoor omschreven voor:

reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart

GEGROND

en legt aan beklaagde de straf op van:

BERISPING

met bepaling dat beklaagde aan de NVM zal voldoen een bedrag van € 2.500,-- (vijfentwintighonderd euro) exclusief BTW als bijdrage in de op de behandeling van de zaak vallende kosten door overmaking van dit bedrag binnen 30 dagen na verzending van deze uitspraak naar de bankrekening van de NVM te Nieuwegein.

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. J. Nienaber en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: november 2014