

CR 12/2393

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.**

Toestemming tot verkoop of verhuur door alle erfgenamen. Sleutels voortijdig aan kopers overhandigd. Beweerdelijke afspraak niet schriftelijk bevestigd.

Een makelaar heeft namens een aantal erfgenamen een viertal deels verhuurde garageboxen in de verkoop. Twee daarvan worden aan de zittende huurders verkocht. Een van die huurders koopt een van de twee vrije boxen en een derde de andere vrije box. Omdat een van de erfgenamen onder curatele staat is toestemming tot verkoop van de rechtbank nodig. De twee laatste kopers vragen de makelaar om, zolang de eigendomsoverdracht nog niet heeft plaatsgevonden, de boxen alvast te mogen huren. De makelaar stelt dat de vertegenwoordiger van de erfgenamen (klager/appellant) daarvoor toestemming gaf en stelt de kopers de sleutels ter beschikking. Hij meent dit te kunnen staven met een brief aan klager. Klager ontkent dat hij toestemming gaf en dat hij die brief ooit ontving. Hij meent dat deze geantedateerd is.

De Centrale Raad vindt voor dit laatste geen bewijs. Wel acht het college de handelwijze van de makelaar laakbaar. Gezien de feitelijke omstandigheden ligt het niet voor de hand dat de vertegenwoordiger van de erfgenamen toestemming tot verhuur en sleutelafgifte gaf, zeker niet waar deze aandrong op spoedige afwikkeling van de transacties.

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

Ir. D.V.W. G., wonende te Z, appellant/klager,

tegen

MAKELAARDIJ Z B.V., lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te O, beklaagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 1 maart 2010, althans 17 mei 2010, heeft appellant een klacht ingediend bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Haarlem. In zijn beslissing van 1 maart 2011, verzonden op 1 maart 2011, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklaagde ingediende klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 In zijn beroepschrift van 22 september 2011 heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in haar verweerschrift van 14 november 2011 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 16 februari 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- Appellant in persoon vergezeld van zijn echtgenote en bijgestaan door mr. P. de Vos;
- Namens beklagde R.Z., aangesloten NVM Makelaar, vergezeld van R.L.J. G. en bijgestaan door mr. F.A. Bijlenga.

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. De Vos heeft zich daarbij bediend van pleitnotities.

2. De feiten

2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 In 2006 heeft beklagde opdracht gekregen om te bemiddelen bij de verkoop van vier garageboxen in O. De aangesloten NVM-makelaar Z (hierna: Z) werd met de uitvoering van de opdracht belast. De garageboxen waren onderdeel van de nalatenschap van de ouders van appellant. Twee garageboxen waren verhuurd en zijn in oktober 2006 aan de huurders, een zekere K en een zekere V verkocht. Voormelde K heeft nog een tweede garagebox gekocht terwijl met een zekere De G een koopovereenkomst is gesloten met betrekking tot de vierde garagebox. In de koopovereenkomsten was de voorwaarde opgenomen dat alle erfgenamen toestemming zouden verlenen voor de verkoop en daarvan zou blijken door middel van een schriftelijke verklaring. Omdat één van de erfgenamen onder curatele was gesteld was daarnaast de voorwaarde opgenomen dat de Rechtbank Leeuwarden eveneens toestemming zou verlenen voor het sluiten van de koopovereenkomsten.

2.3 In zijn e-mail van 4 oktober 2006 heeft Z meegedeeld dat de koper De G de door hem gekochte garagebox wilde gaan huren vanaf 1 oktober 2006 tot aan de op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst nog onbekende datum van eigendomsoverdracht. Bij de koper K bestond dezelfde wens met betrekking tot de tweede door hem gekochte garagebox. Z heeft aan appellant verzocht om hem mee te delen of hij met deze verhuur kon instemmen.

2.4 In oktober 2006 heeft Z de sleutel van de garageboxen aan de kopers K en De G overhandigd. Volgens Z is dit telefonisch met appellant afgesproken en heeft hij die afspraak bevestigd in de brief van 5 oktober 2006. In die brief heeft Z tevens bevestigd dat appellant de kwestie met betrekking tot de huur tot de juridische eigendomsoverdracht met de kopers gaat regelen althans afwikkelen. Appellant betwist dat hij telefonisch de door Z gestelde afspraak heeft gemaakt en voert aan dat hij de brief van 5 oktober 2006 niet heeft ontvangen en dat die brief valselijk is opgesteld.

2.5 In zijn e-mail van 6 oktober 2006 heeft appellant aan Z bericht dat hij een probleem had met het verhuren van de garageboxen omdat hij daarvoor aan alle erfgenamen schriftelijk om toestemming moest verzoeken. Appellant heeft in zijn bericht de verwachting uitgesproken dat een aantal erfgenamen niet voetstoots met verhuur zouden instemmen zolang de koopovereenkomsten niet waren ondertekend. In dit bericht waren voorts de navolgende passages opgenomen:

“Het lijkt mij daarom het beste om zo snel mogelijk alle koopovereenkomsten aan de erfgenamen te sturen met de aantekening dat zij met spoed moeten tekenen.

Tekenen zij inderdaad op korte termijn (ik ben daar overigens redelijk optimistisch over) dan is er niets aan de hand.

Indien dit echter onverhoopt niet het geval is dan moeten we maar even kijken wat te doen.

Wellicht kunt u aan de huurders in spe even laten weten dat dit de plannen zijn en dat er aan gewerkt wordt.”

2.6 Als gevolg van tussen de erfgenamen gerezen meningsverschillen is de eigendom van de garageboxen eerst in oktober 2009 overgedragen.

3. **De klacht**

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.

3.2 Appellant verwijt beklagde dat deze zonder toestemming en medeweten van de erfgenamen en de Rechtbank Leeuwarden de sleutels van de garageboxen heeft afgegeven aan K en De G, die deze garageboxen vervolgens zonder toestemming in gebruik hebben genomen zonder daarvoor een vergoeding te betalen.

3.3 Appellant verwijt beklagde voorts dat hij de overdracht van de sleutels aan K en De G heeft trachten te verhullen door de brief gedateerd op 5 oktober 2006 te antedateren.

3.4 Beklaagde heeft tot slot nagelaten de sleutels van K en De G terug te vragen toen aan hem was gebleken dat appellant geen toestemming had gegeven voor de afgifte daarvan.

4. **Het hoger beroep**

4.1 Appellant is van oordeel dat de Raad van Toezicht zijn klacht ten onrechte ongegrond heeft verklaard en heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Z was ermee bekend dat appellant niet zonder toestemming van de andere erfgenamen en de toestemming van de Rechtbank Leeuwarden koopovereenkomsten kon sluiten. Z had slechts opdracht tot bemiddeling bij verkoop en niet tot bemiddeling bij verhuur. Nadat mogelijke huur van de garageboxen door de kopers K en De G aan de orde was gesteld had Z met appellant de aanpassing van zijn opdracht moeten afstemmen en zich moeten afvragen of daarvoor toestemming was gegeven door de erfgenamen.

4.3 Ten onrechte is de Raad van Toezicht er van uitgegaan dat Z de door hem overgelegde en op 5 oktober 2006 gedateerde brief aan appellant heeft verzonden. Appellant betwist dat deze brief door hem is ontvangen en Z heeft ook niet kunnen aantonen dat deze brief door hem is verzonden. Appellant wijst er op dat in zijn e-mail van 6 oktober 2006 een reactie is opgenomen op de e-mail van 4 oktober 2006 van Z en daarin niet wordt ingegaan op de brief van 5 oktober 2006.

- 4.4 De Raad van Toezicht heeft ten onrechte uit de door appellant in zijn e-mail van 6 oktober 2006 opgenomen term “huurders in spe” afgeleid dat appellant zou hebben ingestemd met de verhuur onder de voorwaarde dat de erfgenamen de koopovereenkomsten zouden hebben ondertekend. Uit dit bericht kan evenmin worden afgeleid dat appellant aan Z toestemming zou hebben gegeven om de sleutels over te dragen.
- 4.5 Onbegrijpelijk is de overweging van de Raad van Toezicht dat Z geen redenen had om de door hem overgedragen sleutels terug te vragen omdat appellant de door de erfgenamen ondertekende koopaktes op 1 december 2006 aan beklagde had toegezonden. Uit deze toezending kon niet meer worden afgeleid dan dat toestemming werd gegeven voor de verkoop en niet dat daarnaast ook werd ingestemd met verhuur. Het had op de weg van Z gelegen om na te gaan of de in de e-mail van 6 oktober 2006 door appellante vermelde problemen waren opgelost en door de erven met verhuur werd ingestemd. Z heeft op eigen initiatief gehandeld en de sleutels al op een ver vóór 1 december 2006 gelegen datum aan de kopers ter hand gesteld. Zelfs achteraf is appellant daarover door Z niet geïnformeerd. Na kennisname van de e-mail van 6 oktober 2006 had Z ervoor moeten zorg dragen dat de sleutels weer aan appellant ter beschikking werden gesteld.

5. Het verweer

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Met toestemming van de erfgenamen zijn de garageboxen verkocht en de eigendomsoverdracht zou op 15 december 2006 plaatsvinden. In de e-mail van 4 oktober 2006 en de brief van 5 oktober 2006 is de afspraak bevestigd dat deze verhuurd zouden worden. In zijn e-mail van 6 oktober 2006 heeft appellant aan Z meegedeeld dat de verhuur geen probleem zou opleveren als de erfgenamen op korte termijn de koopovereenkomsten zouden ondertekenen en appellant heeft aan Z verzocht om aan de “huurders in spe” over te brengen dat bij de erfgenamen daartoe het plan bestond.
- 5.3 In zijn e-mail van 6 oktober 2006 heeft appellant niet de in de brief van 5 oktober 2006 bevestigde afspraak over de overdracht van de sleutels betwist. Appellant heeft zijn stelling dat hij de door Z verzonden brief niet zou hebben ontvangen niet onderbouwd. Uit brieven van K en De G aan appellant blijkt ook dat appellant aan Z heeft verzocht om de sleutels aan hen te overhandigen.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 De klacht ligt in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Bij de beoordeling van het geschil stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop, dat Z de opdracht had te bemiddelen bij de verkoop van vier garageboxen in O. Twee garageboxen zijn door de zittende huurders gekocht en de huurders van de twee andere garageboxen hebben van aankoop afgezien, waarna via bemiddeling van Z in oktober 2006 koopovereenkomsten zijn gesloten met K en De G. In deze koopovereenkomsten is expliciet de voorwaarde opgenomen, dat alle erfgenamen met de verkoop middels een schriftelijke verklaring moesten instemmen en dat in verband

met de onder curatele stelling van één van de erfgenamen toestemming van de rechtbank Leeuwarden voor het sluiten van de koopovereenkomsten diende te worden gegeven. Voorts staat in artikel 6 van de koopovereenkomst de (standaard)bepaling dat de feitelijke levering en aanvaarding plaatsvinden op de datum van de definitieve eigendomsoverdracht.

De twee kopers hadden – kennelijk ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomsten – aan Z gevraagd de twee garages voorafgaande aan de juridische eigendomsoverdracht te huren. Z heeft dit verzoek bij e-mail van 4 oktober 2006 aan appelland overgebracht. Appelland antwoordt bij e-mail van 6 oktober 2006 dat hij voor verhuur van beide garages de toestemming van alle erfgenamen nodig heeft, dat naar zijn inschatting een aantal van die erfgenamen hun toestemming niet zullen geven zolang zij nog geen koopovereenkomsten hebben gezien en dat hij voorstelt de erfgenamen de koopovereenkomsten zo spoedig mogelijk toe te sturen met de aantekening met spoed tot ondertekening over te gaan. Als spoedige ondertekening van de koopovereenkomsten uitblijft “moeten we maar even kijken wat we doen”. Anders gezegd, uit de e-mail van 6 oktober 2006 blijkt dat appelland voorlopig de twee garages niet wenst te verhuren, maar zo spoedig mogelijk de eigendomsoverdracht van beide garages wil realiseren zodat verhuur ook niet nodig is.

- 6.3 Onder deze omstandigheden – het expliciet bepaalde in artikel 6 lid 1 van de koopovereenkomst, de voorwaarden dat alle erfgenamen de koopovereenkomsten dienden te tekenen en de toestemming van de rechtbank Leeuwarden voor de koopovereenkomst en het voorafgaand aan de eigendomsoverdracht het verkochte niet in gebruik krachtens huur willen geven – ligt het niet voor de hand dat appelland instemt met een feitelijke ter beschikking stelling van het gehuurde door alvast de sleutels van de garage aan de kopers te geven.
Desondanks stelt Z dat appelland die toestemming telefonisch aan hem heeft gegeven en dat hij die toestemming nadien bij brief van 5 oktober 2006 schriftelijk heeft bevestigd.
- 6.4 De Centrale Raad van Toezicht neemt tot uitgangspunt dat een makelaar, gegeven de daaraan verbonden gevolgen, niet tot de overdracht van sleutels en het in gebruik geven van een door hem te verkopen object bevoegd is, dan nadat zijn opdrachtgever hem daartoe toestemming heeft verleend. Ter vermijding van onzekerheid, misverstand of geschil ligt het op de weg van de makelaar om, als aan hem daartoe mondeling toestemming is verleend, deze toestemming schriftelijk aan zijn opdrachtgever te bevestigen. Een makelaar zal, als hij kan vermoeden dat de opdrachtgever kennelijk op een gegeven toestemming wil terugkomen of blijkt geeft de bevestigingsbrief niet te hebben gelezen/ontvangen, zich ervan hebben te verzekeren dat de opdrachtgever de bevestigingsbrief heeft ontvangen en het daarin gestelde de juiste afspraken weergeeft.
- 6.5 Niet is komen vast te staan, zoals door appelland is gesteld maar door beklagde is bestreden, dat de brief van 5 oktober 2006 door beklagde zou zijn geantedateerd en niet aan appelland zou zijn verzonden. Het onder 3.3 opgenomen klachtonderdeel is ongegrond. Overigens kan de Centrale Raad van Toezicht ook niet vast stellen dat de brief wel op 5 oktober 2006 is verzonden.
- 6.6 De Centrale Raad van Toezicht kan evenmin vaststellen of op 5 oktober 2006 of daaraan voorafgaand appelland en Z telefonisch – volgens Z is er veelvuldig en intensief telefonisch contact met appelland geweest – zijn overeengekomen dat de kopers K en De G vooruitlopend op de eigendomsoverdracht en de ondertekening van de koopovereenkomst van alle erfgenamen alvast het feitelijk gebruik van de garages mochten hebben en dat daartoe de sleutels aan de kopers mochten worden overhandigd.

- 6.7 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat gelet op de inhoud van de e-mail van appelland van 6 oktober 2006 en de hiervoor geschetste omstandigheden van het geval bij Z twijfel had moeten ontstaan of hij de door hem gestelde telefonische afspraak met appelland goed had begrepen en of hij de inhoud van dat gesprek in zijn brief van 5 oktober 2006 juist had verwoord en of appelland die brief van 5 oktober 2006 had ontvangen. Z heeft dit nagelaten hetgeen hem gelet op de betrokken belangen te verwijten valt. Als hij wel dat onderzoek zou hebben gedaan en hem zou zijn gebleken dat appelland geen toestemming tot overdracht van de sleutels (meer) gaf, dan had het op zijn weg gelegen die sleutels terug te vragen. In dit opzicht zijn de klachten onder 3.2 en 3.4 gedeeltelijk gegrond.
- 6.8 Dit heeft tot gevolg dat de beslissing van de Raad van Toezicht niet in stand kan blijven. De Centrale Raad van Toezicht acht na te melden straf juist en acht termen aanwezig om beklagde te belasten met na te melden bedrag ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in hoger beroep.
- 6.9 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Vernietigt de beslissing van 1 maart 2011 van de Raad van Toezicht Haarlem.
- 7.2 Verklaart de klachtonderdelen 3.2 en 3.4 gedeeltelijk gegrond en klachtonderdeel 3.3 ongegrond.
- 7.3 Legt aan beklagde de straf op van een berisping.
- 7.4 Bepaalt dat beklagde met een bedrag van € 1.500,-- zal bijdragen in de kosten van de behandeling van de klacht in hoger beroep en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, W. van Haselen, mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, secretaris/lid en ondertekend op mei 2012.