

Onjuist omschreven factuur ingediend. Samenwerking met andere adviseurs. Wat is courtage?

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 Centrale Raad is van oordeel dat er geen enkel misverstand mag 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. Door tot twee keer toe mee te werken aan aanpassing van een nota, waarbij onder meer de omschrijving van de werkzaamheden onjuist wordt weergegeven en het laten bestaan van onduidelijkheid over de door haar (en door haar ingeschakelde derden) verrichte werkzaamheden, heeft de makelaar in strijd met de Erecode en daarmee tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld. De klacht blijft gegrond

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

A Makelaars, lid NVM, kantoorhoudende te H, appellante/beklaagde,

tegen

NOTARISKANTOOR S, kantoorhoudende te E
klager sub 1

en

X BANK, kantoorhoudende te S, klager sub 2

hierna gezamenlijk: klagers

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 23 april 2014 hebben klagers een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Hilversum. In de beslissing van 11 november 2014, verzonden op 11 november 2014, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellante ingediende klacht gegrond verklaard. Aan appellante is een berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft bepaald dat appellante met een bedrag van € 2.500,- dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. Appellante is bij brief van 22 december 2014, ontvangen op 29 december 2014, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.

- 1.2 In haar brief van 5 februari 2015 heeft appellante de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Klagers hebben in hun brief van 4 maart 2015 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 21 april 2015 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;
 - namens appellante: mevrouw A. H., vergezeld van de heer M. B. en de heer H. van de V.

Namens klagers is niemand verschenen. Appellante is door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en heeft haar standpunten nader toegelicht.

2. **De feiten**

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klager sub 1 (hierna ook: de Notaris) heeft op 6 januari 2014 een koopovereenkomst met betrekking tot een bedrijfspand in E ontvangen, waarin was bepaald dat de levering zou plaatsvinden op 3 maart 2014 ten overstaan van haar.
- 2.2 In verband met problemen van de verkoper met het nakomen van haar hypothecaire verplichtingen had klager sub 2 (hierna ook: de Bank) aangekondigd het bedrijfspand ter veiling aan te bieden. Vooruitlopend daarop is alsnog een koper gevonden, waarmee overeenstemming was bereikt over een onderhandse verkoop.
- 2.3 Artikel 17 van de koopovereenkomst bepaalt dat deze tot stand is gekomen door bemiddeling van een makelaarskantoor in E, waarbij de verkoper de Notaris heeft gemachtigd de courtagenota van dit kantoor bij de eigendomsoverdracht te verrekenen.
- 2.4 Artikel 18 van de koopovereenkomst bepaalt dat de verkoper de overeenkomst kan ontbinden indien verkoper voor of uiterlijk op 28 februari 2014 geen royementsverklaring van zijn hypotheekverstrekker heeft verkregen.
- 2.5 Daags voor het transport heeft de Notaris de nota van afrekening aan verkoper en koper gezonden met daarop zichtbaar de courtagenota van de makelaar in E ad € 7.260,- inclusief 21% BTW. De verkoper heeft hiertegen bezwaar gemaakt en wenste dat de Bank de courtagenota rechtstreeks zou voldoen. Na overleg met de verkoper en de Bank heeft de Notaris deze courtagenota van de nota van afrekening gehaald.
- 2.6 De volgende dag heeft de verkoper persoonlijk een factuur ingediend bij de Notaris. De nota was afkomstig van een bedrijf, dat zich bezig houdt met de advisering en begeleiding van verkoper in verband met haar financiële problemen en bedroeg € 20.000,- exclusief BTW. Op de nota stond vermeld “verrichte werkzaamheden o.a. inzake verkoop van” en dan volgt het adres van het bedrijfspand.
- 2.7 De Notaris heeft daarop de verkoper geïnformeerd dat advies- en begeleidingsnota's niet via haar

kwaliteitsrekening mogen worden voldaan in verband met de beroepsregels voor de notaris inzake uitbetaling transportgelden.

- 2.8 Op de dag van het transport is de verkoper op het kantoor van de Notaris verschenen met een factuur van appellante (hierna ook: de Makelaar) voor hetzelfde bedrag met de omschrijving “vanwege advies en begeleiding”, welke nota met dezelfde uitleg niet door de Notaris is geaccepteerd, waarna de verkoper twee uur later is terug gekomen met een nota van de Makelaar voor hetzelfde bedrag van € 20.000,- exclusief BTW, maar nu met de omschrijving “courtage”.
- 2.9 Deze factuur is door (het kantoor van) de Notaris op de nota van afrekening geplaatst met als omschrijving “kosten makelaar”. Het transport heeft plaatsgevonden op 3 maart 2014, waarna de Bank op 4 maart 2014 aan het kantoor van de Notaris heeft laten weten niet akkoord te gaan met de afrekening aangezien de Bank de gehele verkoopopbrengst heeft opgeëist voordat het gevraagde roeyement zal kunnen worden verleend.
- 2.10 De Notaris heeft het bericht van de Bank bij e-mail van 7 maart 2014 doorgestuurd naar de verkoper. Het bedrag van de factuur is niet uit de opbrengst van de verkoop voldaan.

3. **De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht**

- 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 Klagers verwijten de Makelaar dat jegens hen tuchtrechtelijk onjuist is gehandeld doordat de Makelaar een “spookfactuur” heeft opgesteld en ingediend. Klagers hebben in de aanloop naar de verkoop en levering nimmer contact gehad met de Makelaar over de verkoop van het bedrijfspand en van de gebruikelijke verkoopinspanningen, die een courtagenota rechtvaardigen, is klagers niet gebleken. De Makelaar heeft zich aldus door de verkoper en/of adviseur van verkoper ertoe laten bewegen op haar factuur “courtage” te vermelden en zo de notariële beroepsregels omtrent het verbod tot uitbetaling van transportgelden via de kwaliteitsrekening te omzeilen. Ook verwijten klagers de Makelaar dat zij niet heeft willen motiveren welke (vermeende) werkzaamheden door haar zijn verricht.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 De Makelaar heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De Makelaar verwijst naar artikel 2 lid c en artikel 15 van de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. Volgens haar volgt uit deze bepalingen, anders dan de Raad van Toezicht heeft overwogen, niet dat het bij indienen van een courtagenota moet gaan over het expliciet zichtbaar uitvoeren van activiteiten ten aanzien van een te verkopen pand. Evenmin volgt uit deze bepalingen dat courtage enkel gaat over het honorarium dat is verschuldigd ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken.
- 4.3 De Makelaar heeft op verzoek van haar opdrachtgever gehandeld als adviseur en heeft voor haar advies samengewerkt met andere partijen. Dat is ook toegestaan op grond van de geldende

Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. De opdrachtgever van de Makelaar heeft nadrukkelijk aangegeven volledig achter de opgestelde nota te staan en is tevreden met de dienstverlening.

- 4.4 De regels waar de Raad van Toezicht in de beslissing naar verwijst zijn geschreven ter bescherming van de contractuele wederpartij van een makelaar, te weten de opdrachtgever. Klagers doen ten onrechte een beroep op normen die niet ter bescherming van hen zijn geschreven. Daar komt bij dat de Notaris zelf aan de Makelaar heeft aangegeven de omschrijving op de nota aan te passen; aan de nota zelf en de verrichte werkzaamheden is niks veranderd. Er is dan ook niet in strijd met enige gedragsregel gehandeld, aldus nog steeds de Makelaar.

5. **Het verweer**

- 5.1 Klagers hebben in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Volgens klagers blijft onduidelijk wat de opdracht aan de Makelaar inhield en welke diensten zij heeft verricht. De Makelaar gaat er daarbij ten onrechte aan voorbij dat ‘honorarium’ een veel ruimer begrip is en niet hetzelfde betekent als ‘courtage’. Courtage kan alleen betrekking hebben op door een makelaar verrichte bemiddelingswerkzaamheden, waarvan nu juist vaststaat dat de Makelaar die werkzaamheden niet heeft verricht.
- 5.3 Het verweer van de Makelaar dat de regels waar de Raad van Toezicht naar verwijst alleen zijn geschreven ter bescherming van de contractuele wederpartij van de makelaar houdt geen stand. De Erecode en de statuten van de NVM vormen juist de basiskwaliteit van ieder NVM-lid.
- 5.4 Klagers betwisten de stellingen van de Makelaar dat de Notaris zou hebben aangegeven de nota aan te passen en geen bezwaar zou hebben gemaakt tegen de aangepaste facturen. Twee eerdere facturen zijn door haar geweigerd. Er is contact tussen de Makelaar en de Notaris geweest naar aanleiding van het verzoek van de Notaris aan de Makelaar te bevestigen dat sprake is van courtage. Tot het doen van dat verzoek zag de Notaris aanleiding, omdat i) haar van bemiddelingsactiviteiten door de Makelaar niet was gebleken, ii) er door de Bank al een courtagenota werd betaald aan de door de Bank ingeschakelde makelaar die de koopovereenkomst tot stand heeft gebracht en iii) de nota van de Makelaar aanzienlijk hoger is dan de door de Bank betaalde courtagenota. Eerst na de bevestiging van de Makelaar dat sprake is van courtage heeft de Notaris de van de Makelaar ontvangen nota op de nota van afrekening geplaatst. Naar achteraf is gebleken is de Notaris er ten onrechte vanuit gegaan dat de verkoper de voldoening van de nota van de Makelaar met de Bank had afgestemd.

6. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Aan de Makelaar kan worden toegegeven dat de Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM alleen rechtstreeks van toepassing zijn op de relatie die zij heeft gesloten met haar opdrachtgever, de verkoper van het bedrijfspand en dat klagers daar geen beroep op kunnen

doen. Dat laat echter onverlet dat de definitie van de term courtage in artikel 2 onder f van die voorwaarden wel van toepassing was op de wijze waarop zij haar werkzaamheden op de door haar verstrekte nota aan haar opdrachtgever mocht omschrijven.

- 6.3 Courtage wordt in genoemde voorwaarden gedefinieerd als “het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken.” Volgens de Makelaar heeft zij de opdrachtgever met een team van adviseurs bijgestaan bij de verkoop van het pand. Wat die bijstand inhield is door de Makelaar niet inzichtelijk gemaakt. Door de Makelaar is niet betwist dat zij niet heeft bemiddeld bij de verkoop van het bedrijfspand van haar opdrachtgever. Toch heeft zij haar werkzaamheden op de nota voor de betreffende opdrachtgever omschreven als “courtage”.
- 6.4 Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht heeft de Raad van Toezicht terecht onder r.o. 33 van zijn beslissing overwogen 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. Door tot twee keer toe mee te werken aan aanpassing van een nota, waarbij onder meer de omschrijving van de werkzaamheden onjuist wordt weergegeven en het laten bestaan van onduidelijkheid over de door haar (en door haar ingeschakelde derden) verrichte werkzaamheden, heeft de Makelaar in strijd met de Erecode en daarmee tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

7. Slotsom

- 7.1 De klacht is gegrond en de Centrale Raad van Toezicht acht de door de Raad van Toezicht opgelegde sanctie juist. De beslissing van de Raad van Toezicht dient te worden bekrachtigd.
- 7.2 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

8. Beslissing in hoger beroep

- 8.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Hilversum van 11 november 2014;
- 8.2 Bepaalt dat de Makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties een bijdrage van € 5.487,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen 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. K.E. Mollema, voorzitter, mr. A.L.G.R. van Grinsven, mr. J.C. Borgdorff, F.J. van der Sluijs, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/plv. secretaris en ondertekend op 9 juli 2015.

