

Als makelaar-verkoper vergoeding van koper bedongen. Registratie van andere koopsom dan de werkelijke.

Een makelaar krijgt een verkoopopdracht van een woning waarvan de opbrengst ver onder de hypothecaire schuld ligt. Omdat de standaardvergoeding van de bank aanzienlijk ligt onder de kosten die de makelaar zal maken, wordt met de bank afgesproken dat van de opbrengst een bedrag van € 2500 zal worden afgesplitst ten behoeve van de makelaar. Er komt een koper die volgens de koopakte koopt voor € 110.000. Als aanvullende overeenkomst wordt een stuk opgemaakt waarbij de koper zich bereid verklaart € 2500 aan de makelaar te betalen.

Koper (klager) klaagt zich erover dat de makelaar van beide partijen een bemiddelingsopdracht heeft gehad. De raad van toezicht is van oordeel dat dit niet het geval was. De raad is wel van mening dat een NVM-makelaar zich niet van de onderhavige constructie had moeten bedienen. Hierdoor is namelijk een andere koopsom geregistreerd dan de werkelijke. Het ware beter geweest om de opdracht te weigeren als de vergoeding van de bank te laag wordt gevonden.

BESLISSING inzake KLACHT

van

mevrouw **A.Th.E. H.**, te M, klagster, gemachtigde: mr. M. Jeths
tegen:

de heer **R. R.**, makelaar in onroerende zaken te M, beklaagde

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij e-mailbericht van 9 mei 2014 met vijf bijlagen van mr. M.J. Jeths, advocaat te Utrecht, heeft door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM mevrouw A.Th.E. H. te M, hierna: “klagster”, bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer R.R., makelaar in onroerende zaken te M en aangesloten makelaar bij de NVM, hierna: “beklaagde”.
- 1.2 Bij brief van 15 augustus 2014 met vijf bijlagen heeft beklaagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 Ter zitting van de Raad, gehouden te Utrecht op 3 oktober 2014, hebben partijen, klagster vergezeld door mr. Jeths voornoemd, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Beklaagde heeft opdracht gekregen tot verkoop van de woning aan de S-weg 58 te M. Beklaagdes opdrachtgevers waren gescheiden. Zij waren in verzuim met hun hypothecaire verplichtingen. Deze waren aanzienlijk groter dan de waarde van de woning.
- 2.2 Beklaagde heeft desgevraagd eind mei 2012 van de hypotheekhoudende bank medewerking verkregen aan onderhandse verkoop van de woning. Aangezien de opdrachtgevers niet in staat waren een courtage aan beklagde te voldoen, heeft de bank zich, conform het binnen de bank bestaande beleid, bereid verklaard bij verkoop een vergoeding van € 675,00 aan beklagde te betalen. Dit bedrag zou bij lange na niet de door beklagde te maken kosten dekken, waarop beklagde aan de bank heeft voorgesteld een bedrag van € 2.500,00 van de overeen te komen koopprijs af te splitsen en door kopers aan hem te laten betalen. De bank is hiermee akkoord gegaan.
- 2.3 Op 5 juni 2012 heeft de heer Van de V namens klaagster en haar partner de woning bezichtigd. Op of omstreeks 30 juni 2012 hebben klaagster en haar partner de woning gekocht.
- 2.4 Beklaagde heeft de koopakte alsmede een akte van een aanvullende overeenkomst opgesteld. Hij heeft op 6 juli 2012 deze akten met klaagster en haar partner doorgenomen, waarna zij deze hebben ondertekend. Op 7 juli 2012 hebben opdrachtgevers van klager de koopakte ondertekend.
- 2.5 Blijkens de koopakte bedroeg de koopsom € 110.000,00 k.k.

In de onder 2.4 genoemde akte van een aanvullende overeenkomst is onder meer vermeld:

“Deze overeenkomst is een aanvulling op de koopovereenkomst van de woning gelegen aan de S-weg 58 te M, en is onlosmakelijk verbonden met de betreffende koopovereenkomst.

De ondergetekenden:

[...]

Hierna samen te noemen “kopers”

zijn akkoord met een betaling van € 2.500,-, zegge tweeduizend vijfhonderd Euro aan V Makelaars o.g. B.V. te M.

Dit bedrag maakt onderdeel uit van de door partijen overeengekomen totaalcoopsom van € 112.500,-, zegge: honderdtwaalfduizend vijfhonderd Euro.

Kopers gaan akkoord dat de notaris dit bedrag na de juridische levering zal uitbetalen aan V Makelaars o.g. B.V.”.

- 2.6 Bij notariële akte van 5 oktober 2012 hebben klagster en haar partner de eigendom van de woning verworven. In de leveringsakte is vermeld dat de koopprijs € 110.000,00 bedraagt. In de notariële afrekening die eveneens uitgaat van een koopsom van € 110.000,00 is mede als betalingsverplichting van klagster en haar partner een overboeking van € 2.500,00 aan V Makelaars opgenomen, overeenkomstig diens factuur van 15 augustus 2012.

3. De klacht

- 3.1 De klacht luidt:

- 1) dat beklagde artikel 3 van de Erecode en artikel 12 van de algemene consumentenvooraarden NVM heeft geschonden doordat hij ten onrechte meer dan één bemiddelingsopdracht heeft aanvaard met betrekking tot de woning aan de S-weg 55 te M; hij diensten heeft verricht voor klagster terwijl die diensten in strijd zijn met het belang van zijn andere opdrachtgevers, de verkopers van de woning;
- 2) dat de onder 2.5 genoemde aanvullende overeenkomst een constructie is, waarvan beklagde zich als professioneel NVM-makelaar niet had behoren te bedienen;
- 3) dat beklagde een excessieve vergoeding van klagster heeft bedongen.

- 3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd.

Vanwege de lage vergoeding heeft de bank ermee ingestemd dat beklagde uit de verkoopopbrengst een bedrag van € 2.500,00 voor zichzelf zou behouden. Beklaagde heeft met de heer Van de V namens klagster en haar partner onderhandelingen gevoerd. Ze zijn een koopsom van € 112.500,00 overeengekomen, die zou worden gesplitst in een bedrag van € 110.000,00 voor de verkopers en € 2.500,00 voor beklagde. De verkopers zijn hierover tijdens de onderhandelingen geïnformeerd en hebben ermee ingestemd en ook de bank was akkoord met deze constructie.

Beklaagde heeft geen excessieve courtage berekend.

- 4.2 *Met betrekking tot onderdeel 1) van de klacht:*

Onderdeel 1) van de klacht is ongegrond, nu niet is gebleken, dat er naast een bemiddelingsovereenkomst met verkopers ook sprake was van een bemiddelingsovereenkomst met klagster. De door klagster aanvaarde constructie met betrekking tot de courtage kan in ieder geval niet tot die conclusie leiden.

- 4.3 *Met betrekking tot onderdeel 2) van de klacht:*

Hoewel beklaagde in zijn verweer andere data vermeldt, is voldoende komen vast te staan dat de koopakte en de zogenaamde aanvullende overeenkomst op 6 juli 2012 door klaagster en haar partner zijn ondertekend. Uit de tekst van de aanvullende overeenkomst is voor hen kenbaar geweest dat zij een totale koopsom van € 112.500,00 zijn overeengekomen, ook al is in de koopakte, in de leveringsakte en in de notariële afrekening sprake van een koopsom van € 110.000,00. Klaagster en haar partner hebben zich in de aanvullende overeenkomst akkoord verklaard het resterende bedrag van € 2.500,00 aan beklaagdes makelaardij te betalen. In zoverre heeft beklaagde klaagster en haar partner niet in hun belang geschaad.

De vraag is wel of beklaagde door zich te bedienen van de hierboven onder 2.5 omschreven constructie heeft gehandeld zoals een NVM-makelaar betaamt. De Raad beantwoordt deze vraag ontkennend. De constructie brengt immers mee dat in strijd met de waarheid een andere dan de werkelijke koopsom wordt geadministreerd, zowel notarieel als in de openbare registers. Daar komt bij dat in ieder geval de bank door deze constructie lijkt te zijn benadeeld, nu in afwijking van haar beleid niet het bedrag van € 675,00, maar van € 2.500,00 op de verkoopbrengst in mindering is gekomen. Waarom de bank overigens, ondanks dit nadeel, kennelijk akkoord is gegaan met de constructie, is de Raad niet duidelijk geworden. Tot slot overweegt de Raad, dat in een situatie als de onderhavige, waarin een bank, als feitelijke opdrachtgever aan courtage niet meer wil betalen dan een bedrag € 675,00 het passender en zuiverder was geweest de opdracht niet te aanvaarden.

Dit onderdeel van de klacht is dan ook gegrond.

4.4 *Met betrekking tot onderdeel 3) van de klacht:*

De courtage die beklaagde heeft berekend bedraagt circa 1,85% van € 112.500,00 exclusief BTW. Van een tuchtrechtelijk laakbare overschrijding van het tarief is geen sprake.

Onderdeel 3) van de klacht is ongegrond.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht:

- verklaart onderdeel 2) van de klacht gegrond en de klacht voor het overige ongegrond;
- berispt beklaagde;
- bepaalt dat beklaagde een bedrag van € 2.300,00 zal bijdragen in de kosten van deze procedure te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. E.A. Messer, voorzitter, J. Sträter, lid, en mr. K. van der Meulen, plv. lid tevens plv. secretaris, en door voorzitter en secretaris ondertekend op 12 november 2014.

