



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-13 RVT West

Ref: 18/06

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

**Ongepast dreigement dat fiscus wordt ingelicht. Beweerdelijk onduidelijke uitleg
opdracht.**

Klager geeft een makelaarskantoor een veelomvattende opdracht die betrekking heeft op het saneren van kassen, eventueel te ontwikkelen bouw kavels c.q. verkregen bouwrechten en resterende bouwgrond te verkopen. Daarover wordt een speciale courtage afgesproken. Als klager na de afwikkeling van de opdracht problemen maakt over de courtage, maakt beklagde melding van een zogenaamde fout in de overeenkomst waarvan hij zegt dat hij de fiscus daarvan op de hoogte zal stellen. De raad van toezicht acht dit drukmiddel om klager te bewegen de courtage alsnog te betalen ongepast. De raad conformeert zich aan het oordeel van de kantonrechter die klager veroordeelde tot betaling van de vordering. De provisieafpraak was helder.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

G. van der W., wonende te D,
klager,

contra:

T. G. en T. G. Makelaardij, kantoorhoudende te B,
gezamenlijk hierna te noemen “beklaagde”,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. De klacht is door klager ingediend per e-mail van 6 november 2018 en doorgezonden aan de Raad op 7 december 2018. Het verweer is vervat in een door beklaagde ingediend verweerschrift van 19 december 2018.

De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 6 februari 2019. Ter zitting waren

2. aanwezig klager en beklaagde in de persoon van de heer T. G.. De klacht van klager richt zich tegen T. G. Makelaardij, NVM lid en de heer T. G., NVM makelaar.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klager stelt dat beklaagde de regels van de NVM Erecode heeft overtreden door:
 - a) te dreigen dat hij naar de belastingdienst gaat en aldaar melding maakt dat de opsplitsing van de koopsom in de koopakte niet juist was en is opgenomen om zodoende minder belasting te betalen;
 - b) de overeenkomst “Opdracht tot dienstverlening” niet goed uit te leggen aan beklaagde.
4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Ten aanzien van klachtonderdeel a

Beklaagde stelt dat hij het voor rekening van klager laat als zijn opmerking - dat hij een fout zou hebben gemaakt en daar aangifte van zou doen - door klager als dreigement wordt gekwalificeerd. Daarnaast stelt beklaagde dat in de overeenkomst letterlijk de tekst is opgenomen die door de advocaat van klager is voorgesteld en welke tekst is afgestemd met de accountant van klager. Volgens beklaagde zou klager zijn opmerking dan ook niet als dreigement hoeven te beschouwen als hij vertrouwen heeft in zijn accountant en advocaat.

Vervolgens stelt beklaagde dat hij in een poging om klager te bewegen de factuur te betalen en een rechtszaak te voorkomen, hij de “fout” in de verdeling van de koopsom heeft bedacht. Beklaagde stelt dat dit niet chic was en dat hij dat achteraf gezien beter niet had kunnen doen.

Ten aanzien van klachtenonderdeel b

Beklaagde stelt dat hij ervan uitgaat dat de klacht betrekking heeft op de opdracht die door partijen is aangegaan en betwist dat hij de opdrachtbevestiging niet goed aan beklaagde heeft uitgelegd.

Verder stelt beklaagde dat hij op 5 april 2016 een bezoek heeft gebracht aan klager en dat tijdens dit bezoek de opdrachtbevestiging is doorgesproken en ondertekend. De hoogte van



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

de provisie was het enige punt dat tijdens de bespreking serieus aan de orde was gesteld. Nadat beklaagde had toegelicht hoe hij tot het voorgestelde percentage was gekomen en weigerde het percentage aan te passen is de overeenkomst ondertekend.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) in het voorjaar van 2016 hebben partijen een opdracht tot dienstverlening ondertekend “om te adviseren en te bemiddelen bij het saneren van kassen en de eventuele aankoop en latere verkoop van de gepachte grond, staande en gelegen te [R.] en daarmee het te verkrijgen bouwrecht te verkopen dan wel de ter plaatse te ontwikkelen bouwkvael(s) te verkopen en eventueel overblijvende landbouwgrond te verkopen”.
- b) in voornoemde opdracht tot dienstverlening is voor zover in deze zaak relevant het volgende overeengekomen:

De makelaar zal van de opdrachtgever een courtage ontvangen van 3,5% excl. BTW van de totale verkoopprijs excl. BTW.

- c) Op 26 januari 2018 stuurt beklaagde aan klager - voor zover relevant - de volgende e-mail:

Provisie

Wat ik me nog zat te bedenken is dat we een provisie afgesproken hebben over de koopsom, zie de bijlage. De koopsom van de te verkopen grond en kas wordt nu om fiscale redenen opgesplitst in een deel voor grond en kassen en een deel voor het verlaten van de woning. Dat moet uiteraard niet ten koste van mijn provisie gaan. Ook het deel dat jullie voor het verlaten van de woning ontvangen loopt via de notaris. Als ik het deel van de provisie dat op het bedrag van de woning rust dan pas in rekening breng, kunnen jullie vanuit privé de BTW niet terugvragen. Ik stel daarom voor dat ik het hele provisiebedrag in rekening breng op het moment van het transport [naam klager – A]. Mijn verzoek is of je deze mail wil beantwoorden en in jouw reactie duidelijk aan wil geven dat mijn voorstel van de provisieberekening akkoord is.

- d) Klager reageert diezelfde dag per e-mail:

(...) Als eerste punt Provisie: Ik ben akkoord met jouw voorstel betreffende provisieberekening (...).



- e) Op 13 maart 2018 heeft beklaagde een factuur gestuurd naar klager, waarin het volgende is weergegeven:

Datum	Omschrijving	Bedrag
22-2-2017	Bemiddeling bij de aankoop en verkoop van kavel R. sectie x nummer x (..)	€ 10.017,00
	BTW	<u>2.103,57</u>
	21%	
	Incl.	€ 12.120,57
	BTW	

- f) Uit de akte van levering van 20 maart 2018 volgt dat klager aan A. B.V. het perceel grond te R. heeft verkocht en geleverd voor een koopprijs van € 211.200,00. Naast de genoemde koopprijs zijn klager en A. B.V. het volgende overeengekomen:

“(...) dat koper aan verkoper een vergoeding voor het tijdig verlaten van de huurwoning te R. alsmede een vergoeding voor de te maken verhuiskosten, inrichting woning en tuinaanleg en dwangsom, hierna te noemen: verhuisvergoeding vergoedt van (...) € 75.000 (..)”

- g) Beklaagde heeft op 16 juni 2018 een e-mail gestuurd naar klager:

“(...) Dan nog even gevoelsmatig. Dit hebben we ook lang geleden al besproken. Wij hebben een fout gemaakt in de opsplitsing van de koopsom waardoor jullie nu ca. € 40.000,-- minder belasting hoeven te betalen. Het is me een raadsel waar je dan de euvele moed vandaan haalt om onze rekening niet volledig te betalen. Mocht de factuur niet volledig betaald worden dan ga ik zoals besproken aangifte doen van deze fout. Ik laat dit gewoon niet gebeuren. Mijn advies is dus nogmaals om het zover niet te laten komen. (...)”

- h) Bij vonnis van 18 oktober 2018 van de Rechtbank Rotterdam is klager veroordeeld de door beklaagde in rekening gebrachte courtage ad € 6.693,17 te betalen te vermeerderen met rente en proceskosten.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ten aanzien van klachtonderdeel a

De Raad is van oordeel dat vast staat dat beklaagde in zijn e-mail bericht van 16 juni 2018 heeft gedreigd melding bij de belastingdienst te doen van de wijze waarop de transactie in opdracht van klager is uitgevoerd. De Raad acht een dergelijke uitlating - in de omstandigheden wellicht menselijkerwijs te volgen - ongepast en niet overeenkomstig hetgeen een behoorlijk makelaar betaamt. Dit klachtonderdeel is derhalve gegrond. Wat de strafmaat betreft, oordeelt de Raad dat de maatregel van berisping passend en geboden is.

Ten aanzien van klachtonderdeel b

De Raad ziet geen reden anders over de uitleg van de overeenkomst tot opdracht, meer in het bijzonder de overeengekomen courtage over de totale verkoopprijs, te oordelen dan de kantonrechter in de Rechtbank Rotterdam heeft gedaan bij vonnis van 18 oktober 2018. Voldoende staat vast dat van tevoren niet duidelijk was hoe het verkoopproces zich zou ontwikkelen en dat klager zich hier ook van bewust was, maar dat wel een duidelijke provisieafpraak is gemaakt. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Uitspraak doende: verklaart de klachtonderdeel b ongegrond en klachtonderdeel a gegrond;

Veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbend factuur) en legt aan beklaagde de maatregel op van een berisping.

Verstaat dat aan klager het door hem betaalde wachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gedaan te Rotterdam op februari 2019

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
J. Verdoold RT, lid en
Mr. M. Boender-Radder, secretaris.

A.F.L. Geerdes

M. Boender-Radder