

18-69 RvT West

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Verkoop zonder medeweten/toestemming van eigenaar. Ontbreken van getekende opdrachtbevestiging. Verkoper wordt geconfronteerd met procedure van beweerde koper.

Klaagster verwijt haar makelaar (beklaagde) dat zij een aan haar toebehorend beleggingspand, zonder haar medeweten en instemming, heeft verkocht en zich daarbij schuldig heeft gemaakt aan valsheid in geschrifte. Beklaagde heeft daarbij geen enkel dossier bijgehouden en verder haar zorgplicht jegens klaagster ernstig verzaakt. Beklaagde stelt dat alle handelingen m.b.t. de verkoop van het pand plaatsvonden met medeweten en toestemming van klaagster maar erkent wel bij de dossiervorming te zijn tekortgeschoten.

De Raad stelt vast dat de lezingen van partijen over de gang van zaken fundamenteel uiteenlopen. Zelfs al neemt de Raad tot uitgangspunt dat sprake is van een door klaagster aan beklaagde verstrekte verkoopopdracht, en zelfs al zou de verkoop met medeweten en instemming van klaagster hebben plaatsgevonden dan nog kan de Raad geen andere conclusie trekken dan dat de uitvoering van die beweerde bemiddelingsopdracht door beklaagde, beneden alle peil was. Zo ontbreekt een getekende opdrachtbevestiging hetgeen zeker gelet op de omvang van de beweerde transactie ongebruikelijk en niet zorgvuldig is. Voorts heeft beklaagde geen enkele mail aan en van de beweerde koper aan klaagster voorgelegd of doorgestuurd en heeft beklaagde m.b.t. de gestelde ontbindende voorwaarden geen enkele actie ondernomen. De Raad acht de problematiek waarmee klaagster is geconfronteerd (een procedure ingesteld door de beweerde koper) geheel of in ieder geval in belangrijke mate terug te voeren op de wijze van optreden van beklaagde en verklaart de klacht in zoverre gegrond. De Raad acht de overtreding door beklaagde ernstig en is van mening dat de overtreding in beginsel tot schorsing van beklaagde zou dienen te leiden. Gelet evenwel op het feit dat het verweten handelen feitelijk door een medewerker is verricht die de organisatie van beklaagde inmiddels heeft verlaten, wordt volstaan met een voorwaardelijke schorsing.

UITSpraak DOENDE:

inzake:

M.

wonende te D.

klaagster,

contra:

[Makelaarskantoor X],
gevestigd te D.,
beklaagde,

1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 8 november 2017 en doorgezonden aan de Raad op 6 december 2017. Het verweer is vervat in een op 19 januari 2018 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 2 juli 2018. Ter zitting waren aanwezig klaagster, bijgestaan door mr. v. d. Z, alsmede beklagden in de persoon van mevrouw [Y], bijgestaan door mr. L. en vergezeld van de heer [Z].
3. Mede gelet op het verhandelde ter zitting behelst de klacht, kort samengevat, dat beklagde zonder haar medeweten en instemming een aan klaagster toebehorend beleggingspand heeft verkocht en zich daarbij schuldig heeft gemaakt aan valsheid in geschrifte. Beklagde heeft daarbij geen enkel dossier bijgehouden en verder haar zorgplicht jegens klaagster ernstig verzaakt.
4. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, in dat alle handelingen die beklagde heeft verricht met betrekking tot de verkoop van het pand van klaagster plaatsvonden met medeweten en instemming van klaagster. Beklagde erkent wel dat haar dossiervorming tekortgeschoten is.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a. klaagster is eigenares van het verhuurde beleggingspand [adres] ("het Pand"); op de parterre is een [naam supermarkt] gevestigd en op de verdiepingen kantoren;
 - b. klaagster is een relatie van het kantoor van beklagde;
 - c. ten tijde van belang (in ieder geval medio 2016 en gedurende het jaar 2017) was de heer [Z] als makelaar in dienst van beklagde op het gebied van bedrijfshuisvesting;

- d. beklaagde in de persoon van de heer [Z] heeft in 2016 in opdracht van klagster bemiddeld bij de verhuur van een etage in het Pand;
- e. per mail van 28 november 2016 schreef klagster aan beklaagde dat zij had begrepen dat de heer [Z] een kandidaat-koper voor het Pand had gevonden maar dat [naam supermarktketen] al had bedongen dat als het Pand verkocht gaat worden, [voornoemde supermarktketen] het gaat kopen;
- f. per mail van 20 december 2016 mailt de heer [Z] (beweerdelijk) namens klagster een uitsluitend door hem ondertekend koopvoorstel voor het Pand aan [makelaarskantoor A] met een koopprijs van EUR 2.850.000 k.k.;
- g. [Makelaarskantoor A] heeft op 22 december 2016 een tegenvoorstel met een koopprijs van EUR 2.750.000 k.k. aan de heer [Z] gemaïld;
- h. per mail van 29 december 2016 schrijft de heer [Z] aan [makelaarskantoor A] dat verkoper (=klagster, Raad) akkoord is met een koopprijs van EUR 2.760.000 k.k., levering medio april 2017, met als ontbindende voorwaarden (a) geen goedkeuring directie [bedrijfsnaam], lopende tot 30 januari 2017 en (b) intropen recht van eerste koop door [naam voornoemde supermarktketen], lopende 4 weken na 1 januari 2017;
- i. per mail van 30 december 2016 worden de personalia van de kopers aan de heer [Z] gemaïld;
- j. beklaagde heeft zelf geen enkele actie genomen ten aanzien van de hiervoor genoemde ontbindende voorwaarden en klagster niet geattendeerd op het aflopen van de daarin opgenomen termijnen;
- k. per mail van 31 januari 2017 deelt de heer [Z] aan [makelaarskantoor A] mede dat verkoper haar ontbindende voorwaarde als omschreven in de wilsovereenstemming intropet;
- l. per brief van 3 februari 2017 stelt de advocaat van de beweerdde kopers klagster in gebreke om het Pand te leveren;
- m. op enig moment heeft de heer [Z] aan de beweerdde kopers een niet helemaal gelijkluidende kopie van het koopvoorstel d.d. 20 december 2016, niet alleen met zijn

eigen handtekening maar ditmaal ook met een op de handtekening van klaagster gelijkende kopie-handtekening, ter hand gesteld;

- n. de directie van beklaagde hoorde pas van de hierboven geschetste gang van zaken toen klaagster zich in februari 2017, na ontvangst van de ingebrekestelling, tot beklaagde wendde;
 - o. de beweerde kopers zijn jegens klaagster een procedure tot nakoming (levering) gestart en in die procedure heeft klaagster beklaagde in vrijwaring geroepen; in deze procedure was ten tijde van de behandeling door de Raad nog geen uitspraak gedaan;
 - p. de heer [Z] is niet meer in dienst van beklaagde.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad dat de lezingen van klaagster en beklaagde of de heer [Z] bij de verkoop van het Pand nu wel of niet met medeweten en instemming van klaagster opereerde fundamenteel uiteenlopen. Beklaagde stelt dat de heer [Z] bij de verkoop van het Pand met medeweten en instemming van klaagster handelde; klaagster stelt daartegenover dat zij het Pand niet wilde verkopen en niets wist van het optreden van de heer [Z].
7. Het is de Raad opgevallen dat op één stuk na – de beweerdelijk door klaagster medegetekende koopbevestiging d.d. 20 december 2016, welk stuk tussen klaagster en beklaagde een betwiste status heeft en waarvan geen getekend origineel aanwezig is – er geen enkele objectieve bevestiging is van het medeweten laat staan de instemming van klaagster met het optreden van de heer [Z] ten aanzien van de verkoop van het Pand, zoals in de vorm van mailverkeer, andere correspondentie of bevestiging van telefoonverkeer. Dit is niet alleen opvallend omdat het gaat om een transactie van aanzienlijke omvang, maar is temeer opvallend omdat klaagster en de heer [Z] in de periode tot 20 december 2016 frequent per mail correspondeerden. Op en na 20 december 2016 heeft de heer [Z] echter geen enkele mail met betrekking tot de verkoop van het Pand aan klaagster, ook niet in de cc, gezonden. Ook ontbreekt ten aanzien van de verkoop van het Pand een door klaagster aan beklaagde verstrekte schriftelijke bemiddelingsopdracht met - bijvoorbeeld - afspraken over de hoogte van de courtage. En tenslotte kan uit de mail die klaagster op 28 november 2016 aan de heer [Z] zond worden afgeleid dat klaagster het Pand niet wilde verkopen. Anders dan wellicht de strafrechter of civiele rechter staan de Raad echter geen onderzoeksmiddelen ten dienste waaraan de Raad de volstreekte overtuiging zou kunnen ontlenen dat de heer [Z] met betrekking tot de verkoop van het Pand zonder medeweten en

instemming van klaagster opereerde. In zoverre kan de Raad ten aanzien van een deel van de klacht van klaagster niet tot een gegrondverklaring komen.

8. Zelfs al neemt de Raad tot uitgangspunt dat sprake is van een door klaagster aan beklaagde verstrekte bemiddelingsopdracht bij verkoop van het Pand, en zelfs al zou de verkoop met medeweten en instemming van klaagster hebben plaatsgevonden dan kan de Raad geen andere conclusie trekken dat de wijze van uitvoering van die beweerde bemiddelingsopdracht door beklaagde als beneden alle peil moet worden gekenmerkt. De Raad wijst daarbij op - in ieder geval - het volgende:
 - a. er is geen sprake van een getekende bemiddelingsopdracht waarin de afspraken over de beweerdelijk door klaagster aan beklaagde verstrekte opdracht tot verkoop van het Pand en de honorering daarvoor zijn vastgelegd; zeker gelet op de omvang van de beweerde transactie is dat ongebruikelijk en niet zorgvuldig;
 - b. beklaagde heeft om redenen die voor de Raad duister zijn gebleven nagelaten om klaagster per mail of anderszins schriftelijk in te kopiëren in de mails tussen beklaagde en de beweerde kopers; zoals hiervoor uiteengezet heeft beklaagde geen enkele mail aan klaagster voorgelegd of doorgestuurd; ook deze gang van zaken moet als ongebruikelijk en onzorgvuldig worden gekenmerkt;
 - c. beklaagde, die zelf de ontbindende voorwaarden heeft geformuleerd, heeft na verzending van de koopbevestiging op 29 december 2016 niets ondernomen met betrekking tot die ontbindende voorwaarden: zij heeft geen goedkeuring gevraagd aan de directie van [bedrijfsnaam] en evenmin [naam supermarktketen] benaderd in verband met de koopoptie die [naam voornoemde supermarktketen] als huurder had;
 - d. beklaagde heeft evenmin aan klaagster instructies gegeven ten aanzien van de ontbindende voorwaarden of klaagster op enig moment ondubbelzinnig gewezen op het (aanstaande) aflopen van de termijnen van die ontbindende voorwaarden.
9. De Raad acht de problematiek waarmee klaagster is geconfronteerd – een procedure ingesteld door de beweerde koper – in het licht van het hiervoor overwogene geheel of in ieder geval in belangrijke mate terug te voeren op de wijze van optreden van beklaagde, meer in het bijzonder de heer [Z], waarvoor beklaagde tuchtrechtelijk verantwoordelijk is. De Raad is verder van mening dat de reactie van beklaagde zelf, toen beklaagde in februari 2017 op de hoogte raakte van het optreden van de heer [Z], als inadequaaf moet worden

gekenmerkt, in aanmerking nemend de ernst van de onder 8. uiteengezette tekortkomingen in de totstandkoming en uitvoering van de beweerde bemiddelingsopdracht.

10. Het vorengaande impliceert dat de Raad de klacht deels gegrond acht. De Raad acht de overtreding door beklaagde ernstig en is van mening dat de overtreding in beginsel tot schorsing van beklaagde zou dienen te leiden. Gelet evenwel op het feit dat het verweten handelen feitelijk door de heer [Z] is verricht, die de organisatie van beklaagde inmiddels heeft verlaten, zal de Raad volstaan met een voorwaardelijke schorsing.

Uitspraak doende: verklaart de klacht gegrond, legt aan beklaagde de straf op van schorsing als lid van de NVM voor de duur van één maand, welke straf ten uitvoer zal worden gelegd indien beklaagde binnen twee jaar nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden tuchtrechtelijk veroordeeld wordt in verband met enige overtreding van de NVM-Erecode.

veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.594, te vermeerderen met BTW over € 2.120,-, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur).

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2018

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

A.F.L. Geerdes

J.A. Huijgen