

**Zaaknummer:** 20-078  
Datum uitspraak: 12 november 2020

### **Eindbeslissing**

in de zaak van:

**X,**  
gemachtigde: mr. xxxx  
Klaagster,

tegen

**Y,**  
h.o.d.n. Xxxx,  
gevestigd te Xxxx,  
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar

---

## **1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure**

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 23 april 2020;
  - het verweerschrift met bijlagen van 8 juni 2020;
  - de repliek met bijlagen van 17 juli 2020;
  - de dupliek van 2 september 2020;
  - de tussenbeslissing van 23 september 2020;
  - de nadere reactie van Beklaagde van 8 oktober 2020, met bijlage;
  - de nadere reactie van Klaagster van 19 oktober 2020, met bijlage.

1.2. Na ontvangst van het verweerschrift is partijen bericht dat vanwege de dreiging van het Covid-19 virus geen mondelinge behandeling zal worden bepaald. Partijen zijn wel in de gelegenheid gesteld een tweede schriftelijke termijn te nemen (repliek en dupliek). Het tuchtcollege heeft beraadslaagd op basis van die stukken maar achtte zich onvoldoende geïnformeerd. Het tuchtcollege heeft daarop in een tussenbeslissing een mondelinge behandeling bepaald en partijen nadere informatie verzocht. De mondelinge behandeling heeft plaats gevonden op 29 oktober 2020. Klaagster is verschenen in persoon, vergezeld van haar gemachtigde mr. xxxx. Beklaagde is niet verschenen. De gemachtigde heeft de zaak toegelicht aan de hand van een pleitnotitie met bijlagen die is overgelegd. Uitspraak is bepaald op heden.

## **2. De feiten**

2.1. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam Xxxx te Xxxx. Beklaagde is lid van VBO sinds xx-xx-xxxx.

2.2. Klaagster is gehuwd (huwelijkse voorwaarden, koude uitsluiting) geweest met Xxxx (hierna: Xxxx). De echtscheiding is uitgesproken op 19 augustus 2020 maar nog niet ingeschreven. Tijdens het huwelijk was de echtelijke woning de woonboerderij die deel uitmaakte van de melkveehouderij van haar echtgenoot. Het bedrijf en die woning is in 2018 verkocht met verkoop-bemiddeling van de Makelaar.

2.3. Staande huwelijk bestond tussen Klaagster en Xxxx vanaf 1 januari 2016 een maatschap. Deze maatschap is vastgelegd in een maatschapsovereenkomst van 22 december 2017. Bij die overeenkomst is door Xxxx ingebracht – zakelijk weergegeven – het gebruik en genot van de tot de onderneming behorende cultuurgronden en opstallen alsmede de economische en juridische eigendom van machines en werktuigen, inventaris en overige goederen.

2.4. De verkoopopdracht is schriftelijk vastgelegd. Klaagster heeft overgelegd een opdracht tot bemiddeling bij verkoop woning (het woord woning is doorgehaald en in handschrift vervangen door onrgd). Deze overeenkomst is gedateerd 26 februari 2018 (datum in handschrift) en noemt als opdrachtgever enkel Xxxx; Klaagster wordt in de overeenkomst niet genoemd. Als opdrachtnemer worden genoemd Beklaagde en Xxxx als VBO makelaar werkzaam bij Xxxx. (opdrachtnemer is hierbij in handschrift toegevoegd). Een courtage van 0.8 % inclusief BTW is overeengekomen.

2.5. Klaagster heeft bij de mondelinge behandeling overgelegd het voorblad van een opdracht tot bemiddeling bij verkoop onroerend goed en fosfaatrechten. In deze overeenkomst worden Xxxx en Klaagster (gegevens Klaagster in handschrift) genoemd als opdrachtgever. Deze overeenkomst is gedateerd 9 april 2018 (gedrukte tekst). Opdrachtnemer is Klaagster.

2.6. De onroerende zaken alsmede de veestapel, machines en de fosfaatrechten zijn geleverd op 4 juli 2018. In de leveringsakte wordt Xxxx genoemd als verkoper. In verband met de toestemming ex artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar een door Klaagster gegeven onderhandse volmacht. Uit de akte blijkt dat onder meer zijn mee verkocht de fosfaatrechten ten bedrage van € 529.290.

2.7. In de afrekeningsnota van 5 juli 2018 is opgenomen een bedrag van € 38.515,51 als courtage makelaar en hetzelfde bedrag als nota Xxxx.

2.8. Op 5 juli 2018 vraagt Klaagster aan de jurist die het gehele verkoopproces heeft begeleid uitleg over de in rekening gebrachte kosten:

*Ik heb vandaag Xxxx gesproken over de verkoop van de boerderij. Ik ben blij dat het is afgehandeld. Ik heb van Xxxx de verschuldigde kosten gehoord die we aan jou en de makelaar moeten betalen vanwege de verkoop van de boerderij. Wat me vooral verbaast is waarom wij 2 x de makelaarscourtage moeten betalen? Is het niet één bedrijf waarvan wij één offerte aan makelaarscourtage moeten ontvangen? Waarom twee keer € 38.000? Een gemiddelde makelaarscourtage ligt tussen de 1% en 2 % van de verkoopprijs. Hoe komt het dat wij zoveel moeten betalen? Hoe is dit bedrag berekend? Het is mij erg vreemd dat twee makelaars die voor één organisatie werken afzonderlijk betaald moeten worden.*

2.9. Klaagster heeft hierop geen bevredigend antwoord ontvangen. Zij wendt zich tot mr. xxxx als belangenbehartigster. Mr. xxxx wendt zich schriftelijk tot de Makelaar, maar krijgt niet de verzochte informatie.

### **3. De klacht**

3.1. Klaagster verwijt de Makelaar dat deze structureel weigert aan Klager informatie te verschaffen over de verkoop van de melkveehouderij en echtelijke woning, de gemaakte afspraken en financiële afwikkeling.

3.2. Klaagster heeft meerdere keren contact gezocht met de Makelaar, ook met tussenkomst van haar gemachtigde mr. xxxx, en getracht inzage te krijgen in de gemaakte (prijs)afspraken maar krijgt geen reactie van de Makelaar.

3.3. Klaagster heeft vernomen dat de door haar (ex)partner gemachtigde ingeschakelde partijen exorbitante bedragen in rekening hebben gebracht, echter kan zij dit niet verifiëren omdat de Makelaar haar geen informatie verstrekt. Klaagster verwijt de Makelaar niet transparant te zijn en daarmee in strijd te handelen met de Beroeps- en gedragscode van VBO.

3.4. Deze omstandigheden bij elkaar geven Klaagster gerede twijfel omtrent de onafhankelijkheid van de Makelaar. Klaagster vraagt zich af of de Makelaar tevens de belangen van koper heeft gediend, aangezien verkoper en koper door dezelfde gemachtigde bij elkaar zijn gebracht.

### **4. De beoordeling**

#### ***Aanhoudingsverzoek***

4.1. Daags voor de mondelinge behandeling ontving het tuchtcollege een bericht van Be-  
klaagde, inhoudende het verzoek nader stukken in te mogen dienen. Voorts bevat de brief het verzoek, zo begrijpt het tuchtcollege, de zaak aan te houden dan wel een digitale zitting te organiseren. In het aanhoudingsverzoek wordt verwezen naar lichte koorts- en verkoudheidsklachten. Onderbouwing, bijvoorbeeld in de vorm van een testafpraak, wordt niet gegeven. Klaagster biedt niet aan bij gemachtigde te verschijnen.

4.2. Wegens de laattijdigheid van het verzoek, is het verzoek tot aanhouding ter zitting besproken. Hierbij is overwogen dat dag en uur van de mondelinge behandeling in overleg met partijen is vastgesteld. Op 1 oktober 2020 is partijen bericht dat de mondelinge behandeling zal zijn op 29 oktober 2020, 10:00 uur. De oproeping was vergezeld van de door het tuchtcollege getroffen maatregelen om onder Corona omstandigheden een veilige behandeling te waarborgen. Partijen is voorts bericht dat zij, conform de tussenbeslissing, in de gelegenheid worden gesteld in laatste termijn stukken en een toelichting daarop in te dienen. Die toelichtingen zijn ook ontvangen, van beide zijde zonder enige vraag of opmerking over een zitting onder Corona omstandigheden. Een digitale zitting was op de korte termijn niet te organiseren, ook al omdat

---

van Beklaagde geen enkele handreiking was ontvangen wat betreft de vorm van digitale zitting die haar voor ogen stond en op welke wijze zij daaraan zou kunnen deelnemen.

4.3. Het tuchtcollege kon het verzoek niet eerder bespreken met Klaagster dan bij de gelegenheid van de mondelinge behandeling. Gelet op het belang van Klaagster bij een spoedige beslissing en het ontbreken van een feitelijke onderbouwing van het verzoek heeft het tuchtcollege het verzoek tot aanhouding afgewezen en is Beklaagde verstek verleend.

#### ***De ontvankelijkheid van de klacht***

4.4. De klacht betreft een verwijt aangaande het handelen als verkoopmakelaar door een VBO lid. VBO is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Klaagster stelt belang te hebben bij de uitvoering van de verkoopopdracht. Gelet op het Reglement op de Tuchtrecht-spraak is de klacht ontvankelijk.

#### ***Verdere beoordeling van de klacht***

4.5. De klacht is enerzijds gericht op de weigering van de Makelaar informatie te verstrekken aan Klaagster over de verkoopopdracht en haar declaratie, anderzijds ligt in de klacht ook besloten dat Klaagster de makelaar verwijt bovenmatig te hebben gedeclareerd. Het tuchtcollege bespreekt beide onderdelen van de klacht afzonderlijk.

#### *Informatie verstrekking*

4.6. Beklaagde stelt zich kort gezegd op het standpunt dat Klaagster geen belanghebbende is bij de verkoopopdracht en daarom geen recht heeft op kennisname van de inhoud van de verkoopopdracht en op kennisname van haar declaratie na voltooiing van de opdracht.

4.7. Het tuchtcollege gaat ervan uit dat de verkoopopdracht voor "verkoop onrgd" van 26 februari 2018 de geldende opdracht betreft. Deze is door Beklaagde overgelegd als de opdracht in kwestie en is ook getekend en geparafeerd. Het tuchtcollege zal niet uitgaan van de verkoopopdracht "onroerend goed en fosfaatrechten" van 9 april 2018. Deze sluit, qua titel en door het noemen van Klaagster als echtgenote en de niet vermelding van Xxxx (geen makelaar) als opdrachtnemer, aan bij de werkelijkheid, maar daar staat tegenover dat de door Klaagster overgelegde eerste bladzijde van die opdracht niet is geparafeerd en dat het tuchtcollege niet over de vervolgbladzijden beschikt. Het tuchtcollege weegt ook mee dat het document pas is overgelegd als bijlage bij de pleitnotitie, zodat Beklaagde daarvan niet tijdig kennis kon nemen.

4.8. Het gegeven dat de geldende verkoopopdracht Klaagster niet uitdrukkelijk als opdrachtgever noemt brengt evenwel niet mee dat Klaagster niet als belanghebbende kan worden aangemerkt. De kring van belanghebbenden beperkt zich niet tot de in de overeenkomst genoemde partijen.

4.9. De Makelaar had er zelfs beter aan gedaan Klaagster als opdrachtgever in de overeenkomst op te nemen. Van belang daartoe is dat de boerderij door Klaagster werd bewoond, dat er (zoals ter zitting aangegeven door Klaagster) nog geen sprake was van een echtscheidings-situatie (Xxxx en Klaagster waren voornemens te emigreren) en bovenal dat het object dat verkocht moest worden een complete onderneming was die door Klaagster samen met Xxxx in maatschapsverband werd gevoerd.

4.10. In die maatschapsovereenkomst was immers opgenomen dat de economische en juridische eigendom van machines en werktuigen, inventaris en overige goederen door Xxxx in de maatschapsovereenkomst was ingebracht. Het tuchtcollege wijst erop dat de fosfaatrechten tot de overige goederen dienen te worden gerekend. Nu de opdracht zag op ook de verkoop van de overige goederen die waren ingebracht in de maatschap had ook Klaagster als opdrachtgever in de overeenkomst moeten worden opgenomen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Opmerkelijk is dan ook dat in de niet geparafeerde verkoopopdracht van 9 april 2018 Klaagster wel als opdrachtgever is genoemd en dat deze overeenkomst in zijn titel wel uitdrukkelijk naar de fosfaatrechten verwijst.

4.11. Dat de Makelaar Klaagster zag als een betrokken belanghebbende blijkt ook uit de gang van zaken gedurende het verkooptraject. Klaagster heeft diverse emailcorrespondentie overgelegd, waarin de Makelaar Klaagster (aangeschreven als Xxxx) als aanspreekpunt gebruikt. Op 26 april 2018 worden namens het kantoor van de Makelaar de voor de levering nodige gegevens gestuurd naar de notaris. Xxxx en Klaagster worden daarin als verkoper genoemd, kopie van het paspoort van beiden is dan bijgevoegd.

4.12. Tegen de achtergrond van de hiervoor genoemde omstandigheden had de Makelaar Klaagster zonder meer als belanghebbende moeten aanmerken. Zij had dan ook recht op en belang bij de opgevraagde stukken waaronder in elk geval de verkoopopdracht en de declaratie. Het onderdeel van de klacht dat ziet op een tekortschietende informatieverstrekking is dan ook gegrond.

#### *Bovenmatige declaratie*

4.13. In zijn tussenbeslissing heeft het tuchtcollege de Makelaar uitdrukkelijk verzocht inlichtingen te verschaffen onder overlegging van schriftelijke stukken waaronder in elk geval haar eigen courtagenota. De Makelaar is die opdracht niet nagekomen, zij heeft zich beperkt tot overlegging van de nota van afrekening van de notaris waarin onder kosten derden is vermeld de courtage van de Makelaar ten bedrage van € 38.515,51 en de nota van Damman bedrijfsadvies, voor eenzelfde bedrag.

4.14. Het tuchtcollege legt het totaalbedrag van € 77,031 naast de door Klaagster overgelegde opdracht van 26 februari 2018. Daarin is opgenomen dat de opdracht zal worden uitgevoerd door de Makelaar en Xxxx tezamen en dat een courtage zal worden berekend van 0.8 % excl. BTW. Uit de leveringsakte blijkt dat de koopprijs van het verkochte is € 4.244.290. Het tuchtcollege concludeert dat circa tweemaal zoveel is gedeclareerd als overeengekomen. De bovenmatigheid is daarmee gegeven.

4.15. Ook als het zo zou zijn dat de Makelaar alleen voor haarzelf € 38.515,51 heeft gedeclareerd en Xxxx voor het bedrijfsadvies nog eens € 38.515,51, roept een en ander vragen op.<sup>2</sup>

4.16. Het tuchtcollege vraagt zich af wat de meerwaarde is geweest van de tussenkomst van Beklaagde als verkoopmakelaar en wat de reden is dat juist zij is ingeroepen als verkoopmakelaar.

4.17. Het kantoor van Beklaagde is gevestigd in Xxxx en legt zich toe op de bemiddeling van woningen en bedrijfsonroerend goed. Agrarisch onroerend goed heeft het kantoor niet in portefeuille, het tuchtcollege heeft niet kunnen vaststellen dat zij is opgeleid of gecertificeerd voor bemiddeling in agrarisch onroerend goed. Uit het dossier komt niet naar voren dat Beklaagde de uiteindelijke kopers heeft gevonden of een bijdrage heeft geleverd aan de prijsbepaling of onderhandeling. Het model van de verkoopopdracht is toegesneden op de bemiddeling bij verkoop van een woning in opdracht van een consument, maar volledig ongeschikt om gebruikt te worden in een situatie dat een agrarisch bedrijf en de daaraan verbonden goederen waaronder fosfaatrechten, wordt overgedragen.

4.18. Het tuchtcollege kan zich niet aan de indruk onttrekken dat bij de verkoop het echte werk is gedaan door de agrarisch bedrijfsadviseur Xxxx, eveneens gevestigd in Xxxx. Het had op de weg van Beklaagde gelegen inzichtelijk te maken wat de rechtvaardiging is van een declaratie van gelijke grote als die van Xxxx. Nu zij dit heeft verzuimd acht het tuchtcollege het geraden er vanuit te gaan dat die rechtvaardiging ontbreekt, zodat ook vanuit die optiek haar declaratie voor bovenmatig moet worden gehouden. Bij die stand van zaken is ook het tweede deel van de klacht gegrond.

---

<sup>2</sup> Zoals bij voorbeeld de vraag wat de grondslag is voor de nota van Damman. Is er wellicht toch een afzonderlijke opdracht gegeven aan Damman, of is de door Klaagster overgelegde opdracht van 26 februari 2018 niet de werkelijke? Deze vragen gaan het bestek van deze klachtzaak, waarin Damman geen partij is, te buiten.

---

## 5. De op te leggen maatregel

5.1. De klacht is op al zijn onderdelen gegrond. Het dossier als geheel roept een beeld op waarbij de Makelaar maar al te graag de verkoop van een agrarische onderneming faciliteerde. Zij liet zich niet weerhouden door het gegeven dat een dergelijke opdracht haar vaardigheden te boven ging. Ze heeft er geen oog voor gehad dat de onderneming werd gevoerd door een maatschap, zodat ook recht en belang van de andere maat moet worden gewaarborgd. Terwijl zij aanvankelijk wel communiceerde met de andere maat (Klaagster) heeft het er de schijn van dat toen zich tussen de maten een echtscheidingssituatie ontwikkelde zij haar oren volledig heeft laten hangen naar de maat die zij als haar opdrachtgever beschouwde.

5.2. In deze klachtzaak is de Makelaar tot driemaal toe in de gelegenheid gesteld om schriftelijk dit beeld recht te zetten. De derde maal heeft zij het zelfs bestaan de vragen van het tuchtcollege te laten beantwoorden door XXXX, haar opdrachtgever. Bij de mondelinge behandeling is zij zonder valide reden niet verschenen.

5.3. Het tuchtcollege heeft hierboven al vastgesteld dat de Makelaar tekort is geschoten richting Klaagster. Dat zij ook haar opdrachtgever niet naar behoren heeft bediend is haar kenmerkend ontgaan. De Makelaar roept een beeld op van iemand die heeft geprofiteerd van een gemakkelijk te maken financiële slag waarbij het inhoudelijke werk, waar zij geen kaas van had gegeten, door een ander werd gedaan.

5.4. Alles afwegende komt het tuchtcollege dan ook tot de beslissing en oplegging van een maatregel zoals hieronder verwoord.

5.5. Met toepassing van het reglement op de tuchtrechtspraak zal de Makelaar voorts, nu zij in het ongelijk wordt gesteld, dienen bij te dragen in de kosten van de procedure.

## Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht gegrond;

en legt met toepassing van artikel 6.2 van het Reglement de maatregel op van:

- een berisping en

- een boete ten bedrage van € 5.000;

en bepaalt dat de penningmeester van VBO wordt belast met de facturering en inning van de boete, betaling door Beklaagde dient te geschieden uiterlijk 31 december 2020;

en bepaalt met toepassing van artikel 6.6 van het Reglement dat Beklaagde als bijdrage in de kosten voor de behandeling van deze klacht dient te betalen een bedrag van € 1.800, te vermeerderen met BTW. De penningmeester van VBO wordt belast met de facturering en inning van dit bedrag, betaling door Beklaagde dient te geschieden uiterlijk 31 december 2020;

Deze eindbeslissing is genomen op 12 november 2020 door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. A. Helmig en A. Hoevens en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen  
voorzitter