

18-137 CRvT

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Onvoldoende belangenbehartiging. Belangenverstrengeling. Onenigheid tussen erfgenamen over verkoop.

Klager/appellant is één van de erfgenamen van de woning van zijn moeder. Beklaagde is via de rechtbank gevraagd de verkoop van de woning ter hand te nemen. Volgens het vonnis van de rechtbank dienen alle erfgenamen medewerking aan de verkoop via beklagde te verlenen. Klager heeft zelf op de woning geboden maar werd overboden door een derde. Met uitzondering van klager zijn alle erfgenamen met de verkoop aan deze derde akkoord gegaan. Uiteindelijk is klager via de rechter gedwongen om ook medewerking te verlenen. Klager heeft beklagde verschillende verwijten gemaakt over de wijze waarop hij gehandeld heeft. De Raad van Toezicht verklaarde de klacht in alle onderdelen ongegrond. Klager verwijt beklagde in de onderhavige procedure met name dat hij jegens klager onzorgvuldig heeft gehandeld doordat hij geen rekening heeft gehouden met het belang van klager om de door hem bewoonde voormalige ouderlijke woning toebedeeld te krijgen. De Centrale Raad van Toezicht komt tot de conclusie dat beklagde op juiste en zorgvuldige wijze uitvoering aan zijn opdracht heeft gegeven. Het beroep van klager wordt ongegrond verklaard en de beslissing van de Raad van toezicht wordt bekrachtigd.

CR 18/2676

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[A]**, wonende te T.,
appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

de heer **[X]**, aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te G., geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 19 april 2017, e-mail van 21 april 2017 en brief van 3 juli 2017 heeft appelland/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht Oost. De Raad van Toezicht heeft de klacht aangemerkt als gericht tegen geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de Makelaar). In de beslissing van 12 februari 2018, op 15 februari 2018 aan partijen gezonden, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klager is bij brief van 6 april 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In zijn brief van 8 mei 2018 heeft klager de gronden aangevoerd waarop zijn beroep is gebaseerd.
- 1.3 Bij brief van 15 juni 2018 heeft de Makelaar zijn verweer tegen het beroep van klager uiteengezet.
- 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 20 november 2018 van de Centrale Raad van Toezicht verschenen:
 - klager in persoon, bijgestaan door mr. [B];
 - de Makelaar in persoon, bijgestaan door mr. [C].Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.

2. **De feiten**

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

- 2.1 Klager en zijn broers en zussen hebben uit de nalatenschap van hun moeder in gezamenlijke eigendom verkregen de woning aan de [adres] (hierna: de woning). De erfgenamen zijn voor gelijke delen gerechtigd tot de nalatenschap van hun moeder. Voor de verdeling van de nalatenschap diende ook een beslissing over de woning te worden genomen.
- 2.2 Tussen de erfgenamen is een geschil ontstaan omtrent de verdeling van de nalatenschap, waarover vervolgens is geprocedeerd. De rechtbank Gelderland heeft bij vonnis van 3 augustus 2016 geoordeeld:

"2.15 Partijen zullen worden veroordeeld hun medewerking te verlenen aan al datgene

wat noodzakelijk is voor de onderhandse verkoop en levering van de woning c.a. aan de [adres] met bijbehorende opstallen. De onder 3.4 te geven bepalingen ten behoeve van die verkoop en levering komen het meest adequaat voor.

(...)

3.4 bepaalt dat partijen hun medewerking verlenen aan al hetgeen noodzakelijk is voor de onderhandse verkoop en levering van de woning (...) met bijbehorende opstallen, daaronder begrepen maar niet uitsluitend:

- het tot stand komen van een bemiddelingsovereenkomst tot verkoop van de woning met [CRVT: de Makelaar], waarbij het oordeel van [de Makelaar] ten aanzien van de waarde van de woning op voorhand partijen zal binden en waarbij partijen zich op voorhand conformeren aan het advies van [de Makelaar] met betrekking tot de vraagprijs en redactie van de koopovereenkomst;*
- medewerking aan acceptatie van het bod van een koper, indien dit niet meer dan 15% afwijkt van de (uiteindelijke) vraagprijs;*
- (mede)ondertekening van de koopovereenkomst;*
- (mede)ondertekening van de benodigde authentieke c.q. onderhandse akte."*

Voorts is in het vonnis bepaald dat ingeval een of meer partij(en) weigerachtig blijft/blijven medewerking te verlenen aan het bepaalde onder 3.4 het vonnis in de plaats zal treden van de hem of haar benodigde handtekening ten behoeve van de verkoop en levering van de woning. Tegen dit vonnis is geen hoger beroep ingesteld.

- 2.3 De erfgenamen hebben met de Makelaar een bemiddelingsovereenkomst gesloten. Bij brief van 25 oktober 2016 heeft de toenmalige advocaat van klager aan de advocaat van een van de mede-erfgenamen bezwaar gemaakt tegen de tenuitvoerlegging van het vonnis. De Makelaar heeft bij e-mail van 7 november 2016 aan de advocaten meegedeeld:

"Naar aanleiding van het schrijven van 25 oktober jl. gericht aan mr. [D] heb ik besloten juridisch advies bij onze rechtsbijstand in te winnen. Het moge duidelijk zijn dat we de verkoop graag ter hand nemen, maar op zijn Betuws gezegd: 'niet aan een dood paard willen trekken'.

Verder heb ik aanstaande vrijdag een gesprek bij de gemeente T. met een 2 tal ambtenaren voor nadere tekst en uitleg over de (on)mogelijkheden van herontwikkeling.

Volgende week kunt het verkoopvoorstel tegemoet zien (...)"

- 2.4 Bij e-mail van 10 november 2016 heeft de toenmalige advocaat van klager aan de Makelaar onder meer het volgende meegedeeld:

"Namens cliënt wijs ik u er uitdrukkelijk op dat ingevolge het vonnis van 3 augustus 2016 uw opdracht is het bemiddelen bij het verkopen van de woning met bijbehorende opstallen. Het onderzoeken van de mogelijkheden voor herontwikkeling hoort daar niet bij. Een en ander betekent dat uw voorgenomen actie van bezoek aan de gemeente zinloos is en onnodige kosten veroorzaakt."

- 2.5 Bij e-mail van 8 december 2016 heeft de Makelaar onder meer aan de toenmalige advocaat van klager het volgende voortgangsbericht gezonden:

"Morgen (...) ga ik voor een 2^e keer naar gemeente T.. Ik verwacht daar een antwoord op de alternatieve ontsluitingsmogelijkheden van de op het perceel aanwezige bouwkwavels. Zoals in het verkoopvoorstel aangegeven hebben we ons het recht voorbehouden de vraagprijs bij te stellen als er toch een ontsluitingsmogelijkheid is voor de bouwkwavels.

Verder ben ik vandaag benaderd door makelaar [Y], hij heeft door een niet nader te noemen

meester een bieding uitgebracht van € 375.000,-- zonder voorbehoud financiering, oplevering in overleg. Aangezien de woning nog niet op Funda staat aangemeld, vermoeden we dat de kandidaat een relatie heeft met een der partijen (anders was deze bieding niet bij ons terecht gekomen). Ik heb aangegeven aan de heer [Y] de bieding voor kennisgeving aan te nemen en eerst de reactie van de gemeente af te wachten.

Ik wil benadrukken dat we handelen in het belang van alle partijen en dat de hoogste opbrengst in mijn beleving goed is voor alle betrokkenen. Alvorens we een advies uitbrengen over deze bieding wachten we het gesprek van vrijdag bij de gemeente af."

- 2.6 Op 14 december 2016 heeft de Makelaar aan de erven bij e-mail over het verdere verloop van de werkzaamheden het volgende bericht:

"Verder ben ik gisterenmiddag benaderd door makelaar [Z], hij heeft door een niet nader te noemen meester een bieding uitgebracht van € 385.000,-- zonder voorbehoud financiering, oplevering in overleg. In het gesprek heb ik hem op de hoogte gebracht over de inhoud van de aan u bekende memo van de gemeente T. Dit was aanleiding voor hem om de bieding tot € 400.000,-- te verhogen.

Deze week zal ik mijn gewijzigd verkoopadvies aan u uitbrengen."

- 2.7 Voor de verkoopmogelijkheden bij splitsing van het perceel heeft de Makelaar de advocaten van de erven bij e-mail van 9 januari 2017 meegedeeld:

"Op 14 december 2016 heb ik van de gemeente een memo ontvangen waaruit blijkt bouw kavels benut kunnen worden voor een alternatieve ontsluiting aan de westzijde.

(...)

Nu er feitelijk sprake is van 3 bouw kavels heb ik onderzoek verricht naar de bouw kavels in de directe omgeving. (...) Om een succesvolle verkoop te realiseren zal de prijsstelling lager moeten zijn dan die van het concurrerende aanbod, deze zijn na gemiddeld 3 jaar immers nog steeds niet verkocht. (...)

In het vonnis wordt gesproken over verkoop van het geheel. In de wetenschap dat het geheel te splitsen is in 3 kavels zal de opbrengst hoger zijn dan de opbrengst van 1 bestaande woning op een royale kavel maar lager dan de som van de 3 losse kavels. Een (vermoedelijk zakelijke koper) zal namelijk een vergoeding willen voor zijn (verkavelings)inspanningen, risico en rente over zijn geïnvesteerd vermogen. Uitgaande van een vergoeding van circa 15% over € 590.000,-- resteert een opbrengst van circa € 500.000,--.

Een actieve splitsing in 3 kavels gaat mijns inziens buiten de door de rechtbank verstrekte opdracht. De rechtbank heeft mij echter geadviseerd om in deze nieuwe wetenschap van de benutbaarheid van de kavels met partijen in overleg te treden over de wijze van verkoop.

Concreet is mijn vraag aan u of partijen bereid zijn om actief te verkavelen en hiervoor circa € 10.000,- te investeren in de beschreven noodzakelijke verkoop hulpmiddelen en hiermee de hoogste prijs te realiseren. Indien er geen unanieme overeenstemming is zal ik de verkoop van het complex opstarten en een vraagprijs hanteren van € 500.000,-- k.k.. (...)

Mijns inziens is er nog geen sprake geweest van een behoorlijke marketing dus na uw bericht zal ik het complex (of de losse kavels) op Funda aanmelden en een periode van 1 maand aanhouden om tot een behoorlijke marketing te komen. (...)

Met betrekking tot de bieding van de heer [Z] en de heer [Y] het volgende. Als alle partijen unaniem van mening zijn dat een hogere opbrengst niet opweegt tegen duidelijkheid op korte termijn en afronding van deze lopende zaak, is het niet aan ons deze transactie tegen te houden. Graag verneem ik dan ook hoe dan partijen ten opzichte van het voorstel staan. Zonder een unaniem besluit kan ik hier echter niet op ingaan, onder andere omdat er nog

geen sprake is geweest van een behoorlijke marketing en omdat de bieding van € 400.000,- - buiten het bereik van het vonnis valt (85% van € 500.000,--)."

- 2.8 Op woensdag 22 februari 2017 heeft makelaar [Z] aan de Makelaar het eerdere bod namens een nader te noemen meester verhoogd tot € 450.000,00.
- 2.9 De Makelaar heeft op 22 maart 2017 per e-mail aan de toenmalige advocaat van klager (met c.c. aan de overige erven) laten weten dat na kennis te hebben genomen van de standpunten van de erven zijn voorkeur ernaar uitgaat de woning op Funda te koop aan te bieden. De e-mail luidt:
*"Het is niet zo dat er geen actie door ons is ondernomen, we waren namelijk in afwachting van een reactie van [CRvT: één van de broers van klager] en er is overleg gevoerd met een stafjurist van de rechtbank.
De reactie van [CRvT: één van de broers van klager] heb ik gisteren ontvangen en deze is als volgt: (...)
"afgelopen weekeind overleg gehad met de 2 broers in A. Samen met [voornaam] en [voornaam] zijn wij 4 van mening dat het ouderlijk huis op de markt gezet moet worden en niet in te gaan op het geplaatste bod van 450000. Wij zijn van mening dat het huis eerst een tijd in de verkoop moet staan. Een afspraak om wat verder details te bespreken zou op prijs gesteld worden."
Thans is mij duidelijk dat een merendeel van de erven de voorkeur heeft om de woning eerst te koop aan te bieden op Funda alvorens in te stemmen met het voorstel. Aangezien er nog geen sprake is geweest van een behoorlijke marketing en een behoorlijke marketing in het belang is van de erven, heeft het mijn voorkeur de woning thans op Funda te koop aan te bieden.
Van een senior stafjurist van de rechtbank, waarmee ik overleg heb gevoerd, heb ik vernomen dat ik niet verplicht ben om namens de erven in te stemmen met het voorstel (ook al valt dat binnen de bandbreedte). Als een van de erven het met dit advies niet eens is, dan dient hij of zij dat in een executiegeschil aan de voorzieningenrechter voor te leggen, aldus de stafjurist.
Ik zal nu concrete stappen ondernemen om de woning online te plaatsen. Hiervoor zullen ook foto's gemaakt moeten worden, kan ik uw cliënt hier rechtstreeks over benaderen?"*
- 2.10 Op 17 april 2017 heeft de Makelaar foto's gemaakt van de woning en het omliggende terrein.
- 2.11 Bij brief van 19 april 2017 heeft de toenmalige advocaat van klager de onderhavige klacht tegen de Makelaar ingediend. De Makelaar heeft bij brief van 24 april 2017 rechtstreeks naar de advocaat van klager gereageerd en zich verweerd tegen de klacht.
- 2.12 Op 6 juni 2017 heeft de Makelaar per e-mail een bod van de heer [E] (hierna: [E]) overgebracht aan de erfgenamen. Het betrof een bod van € 469.000,- k.k. met een financieringsvoorbehoud en waarbij ervan wordt uitgegaan dat het perceel ca. 2875 m² groot is. De Makelaar heeft de erfgenamen tevens bericht dat hij nog in afwachting is van een reactie van de rechter, die hij schriftelijk om advies heeft gevraagd hoe om te gaan met de huidige situatie.
- 2.13 Vervolgens heeft de Makelaar bij e-mail van 8 juni 2017 de erven over een verhoogd bod van [E] geïnformeerd. Het e-mailbericht luidt, voor zover relevant:

“Naar aanleiding van de mail van [E] heb ik contact met hem opgenomen en aangegeven dat de uitgangspunten van de oppervlakte onjuist zijn. Naar aanleiding hiervan ontving ik vandaag de volgende mail: (...)

Ik verhoog mijn bod op het totale perceel, waarvan het kadaster niet de grootte weergeeft maar de grootte volgens mededeling DWG-analyse ca. 4000 meter² is, naar € 500.000 k.k., met overigens dezelfde voorwaarden als in mijn eerdere mail benoemd.

Inmiddels heb ik van een aantal partijen begrepen dat er een wens is om in te stemmen met het voorstel en een aantal willen de reguliere verkoop op Funda starten. Ik ben nog steeds in afwachting van een reactie van de rechtbank alvorens een standpunt in te nemen.”

- 2.14 Op 21 juni 2017 heeft de Makelaar bij e-mail de erfgenamen geïnformeerd over de reactie van de rechtbank en zijn voornemen met [E] een koopovereenkomst te sluiten die eerst in concept aan de erfgenamen zal worden gezonden. De e-mail luidt:

“In de bijlage treft u de schriftelijke reactie d.d. 9 juni 2017 van de rechtbank op een aantal door mij gestelde vragen. In de brief staat onder andere het volgende: Het ligt niet op de weg van de rechter zijn eigen beslissing van commentaar te voorzien of te verduidelijken en ook niet om vragen over de betekenis van de beslissing of onderdelen van de daarvoor gegeven motivering te beantwoorden. Partijen en derden moeten het daarom doen met het vonnis en de daarin gegeven motivering. Verder wordt wederom gewezen op de mogelijkheid om in kort geding een executiegeschil te starten.

Gelet op het voorgaande: het feit dat er door mij een bieding is ontvangen ter hoogte van de door mij gestelde vraagprijs (waar partijen volgens het vonnis op voorhand aan zijn gebonden) van € 500.000,--; en dat uit alles blijkt dat de huidige bewoner van de onroerende zaak [CRvT: klager] geen medewerking verleent en zelfstandig een ander en een aan mij onbekend voorstel wil accepteren, ga ik acties ondernemen om tot definitieve overeenstemming te komen met de heer [E]. (...)

Om tot definitieve overeenstemming te komen met (...) [E] zal ik in overleg met notaris [F] te T. een concept koopovereenkomst gaan opstellen. Het is in deze van belang dat in het vonnis reeds is opgenomen dat partijen zich op voorhand binden aan de redactie van de koopovereenkomst. Desalniettemin zal ik de concept koopovereenkomst in concept aan partijen sturen zodat partijen hun mening kunnen geven en advies in kunnen winnen om al dan niet over te gaan tot ondertekening. In ieder geval zal ik in deze overeenkomst een ontbindende/opschortende voorwaarde opnemen voor de eventuele omstandigheid dat één van de partijen een executiegeschil start en de uitkomst strijdig is met de uitvoering van de koopovereenkomst. Op deze wijze heeft een ieder welke het niet eens is met de gang van zaken nog de mogelijkheid om zijn standpunt bij de rechtbank kenbaar te maken.”

- 2.15 Bij e-mail van 23 juni 2017 heeft de toenmalige advocaat van klager aan de Makelaar een bod onder financieringsvoorbehoud van € 505.000,00 uitgebracht.

- 2.16 Op dat bod heeft de Makelaar bij e-mail van 26 juni 2017 aan de toenmalige advocaat van klager als volgt gereageerd:

“In een dergelijke (overbiedings)situatie, is het gebruikelijk om beide kandidaten eenmalig in de gelegenheid te stellen om een schriftelijk eindvoorstel uit te kunnen brengen.

Om te zorgen dat er sprake is van ‘fair-play’, kunnen beide partijen tot uiterlijk donderdag 29 juni a.s. om 16:00 hun schriftelijke eindvoorstel (in een gesloten enveloppe) uitbrengen bij het notariskantoor [F] te T.

Naast de hoogte van de bieding (k.k.) dient in ieder geval ook duidelijk aangegeven te worden welke voorbehouden er gemaakt worden, wat de looptijd van deze voorbehouden zijn en wat de gewenste (op)leveringsdatum is.

De enveloppen zullen door notaris [F] worden geopend op donderdag 29 juni a.s. om 16.05.

Indien gewenst kunnen bieders hierbij aanwezig zijn.

Op vrijdag 30 juni a.s. zal ik partijen berichten welk voorstel door mij als beste wordt beoordeeld en met welke partij we een koopovereenkomst zullen gaan sluiten."

2.17 Nadat de toenmalige advocaat van klager bij e-mail van 27 juni 2017 bezwaar had gemaakt tegen de voorgestelde procedure en had verzocht om uitstel, heeft de Makelaar hem op diezelfde dag onder meer het volgende meegedeeld:

"Op uw verzoek stem ik in met uitstel van de eerder genoemde termijn voor het inleveren van het eindvoorstel. Het spreekt voor zich dat dit uitstel ook geldt voor de andere partij.

Partijen kunnen uiterlijk tot maandag 10 juli a.s. om 16:00 hun schriftelijk eindvoorstel (in een gesloten enveloppe) uitbrengen bij het notariskantoor [F] te T. (...)

De enveloppen zullen door een medewerker van notaris [F] worden geopend op maandag 10 juli a.s. om 16:05. Indien gewenst kunnen de bieders hierbij aanwezig zijn."

2.18 Klager heeft een bieding uitgebracht van € 527.500,00, onder een financieringsvoorbehoud van zes weken. [E] heeft een bieding gedaan van € 540.300,00, zonder voorbehoud van financiering. De Makelaar heeft bij e-mail van 10 juli 2017 aan de erfgenamen bericht dat hij, gelet op het verschil in de hoogte van de biedingen en na beoordeling van de gestelde voorwaarden, van mening is dat het voorstel van [E] het betere voorstel is en aan de notaris de opdracht zal geven een concept koopovereenkomst met [E] op te stellen.

2.19 De koopovereenkomst is door de erfgenamen, met uitzondering van klager, getekend op 28 juli 2017. In artikel 25 van de koopovereenkomst is opgenomen dat de koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat

"uiterlijk op de datum 3 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst door koper:

a) door één of meer van de verkopende partijen in kort geding geen executiegeschil is gestart

b) door één of meer van de verkopende partijen in kort geding een executiegeschil is gestart maar waarvan de uitkomst van het executiegeschil, waarvan de datum na de hiervoor genoemde termijn van 3 weken mag liggen, niet in strijd is met de inhoud en uitvoering van de koopovereenkomst en de hieruit voortvloeiende eigendomsoverdracht van de onroerende zaak."

2.20 Klager heeft de Makelaar en de overige erfgenamen op 5 september 2017 in kort geding gedagvaard en gevorderd om – kort samengevat – primair mee te werken aan de acceptatie van het door klager gedane bod van € 375.000,00, althans van € 425.000,00, althans van € 505.000,00 en subsidiair – voor het geval mocht blijken dat de Makelaar niet onrechtmatig jegens klager heeft gehandeld – te bepalen dat klager in de gelegenheid zou worden gesteld om het bod van [E] te evenaren. In reconventie hebben de overige erven onder meer – kort samengevat – gevorderd om klager te veroordelen tot ontruiming van de woning.

2.21 Bij vonnis van 14 november 2017 heeft de Voorzieningenrechter de vorderingen in conventie van klager afgewezen en de reconventionele vordering van de overige erfgenamen tot ontruiming van de woning toegewezen op straffe van verbeurte van een

dwangsom van € 600,00 per dag met een maximum van € 40.000,00. De Voorzieningenrechter heeft onder meer overwogen:

"5.3 Voorop staat dat voor de beoordeling van dit geschil bepalend is wat er in het vonnis van 3 augustus 2016 op dit punt is overwogen en beslist en dat voor zover het dictum niet geheel voor zich spreekt de betekenis daarvan door uitleg dient te worden vastgesteld in het licht van de overwegingen welke tot de beslissing hebben geleid.

5.4 Naar het oordeel van de voorzieningenrechter kan het dictum van voormeld vonnis gelet op de context waarin de beslissing is gegeven redelijkerwijs niet zo worden begrepen dat [CRvT: de Makelaar] gehouden was het eerste bod binnen de bandbreedte van 15% van de geldende vraagprijs direct te accepteren en dat ook de overige erven daartoe verplicht waren. Een redelijke uitleg van het dictum in het kader van de opdracht aan [de Makelaar] brengt met zich dat [de Makelaar] als makelaar in beginsel de vrije hand had om het verkoopproces vorm te geven, waarbij hij diende te handelen als een redelijk en bekwaam handelend makelaar. Het is daarbij is het kader van de verdeling van de nalatenschap duidelijk dat het belang van alle erven met zich bracht dat hij een zo hoog mogelijke prijs voor de woning zou weten te realiseren.

5.5 Datgene wat [de Makelaar] ter uitvoering van deze opdracht heeft gedaan valt binnen het kader van wat hij in de gegeven omstandigheden behoorde te doen. (...) Dit traject heeft uiteindelijk geleid tot een bod dat ruim boven de vraagprijs ligt die [de Makelaar] op grond van zijn deskundigheid had bepaald. Aldus heeft [de Makelaar] gedaan wat hij ingevolge het vonnis van 3 augustus 2016 moest doen. Een verplichting om [klager] opnieuw in de gelegenheid te stellen het bod van [E] te evenaren of te overbieden volgt noch uit dat vonnis, noch uit enige regel van geschreven of ongeschreven recht. (...)

5.6 (...) In het bijzonder valt niet in te zien welk belang [klager] heeft bij zijn standpunt dat de woning ten onrechte niet op Funda is geplaatst, nu hij enerzijds niet aannemelijk heeft gemaakt dat daarmee een nog veel hogere opbrengst verkregen had kunnen worden en hij anderzijds van mening is dat de woning voor een veel lager bedrag aan hem verkocht had moeten worden.(...)"

2.22 Klager heeft hoger beroep tegen dit vonnis ingesteld. Ter zitting heeft klager toegelicht dat het hof Arnhem-Leeuwarden het hoger beroep heeft afgewezen.

2.23 Klager heeft de woning ontruimd.

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

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, houdt het navolgende in. Klager verwijt de Makelaar dat hij:

- a. de procedure onnodig heeft vertraagd;
- b. door zijn optreden de situatie tussen de erven heeft laten escaleren;
- c. klager in zijn privacy heeft aangetast door onaangekondigd en zonder toestemming van klager foto's te maken van de woning;
- d. de schijn van belangenverstremgeling heeft gewekt;
- e. onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van klager.

3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht in al haar onderdelen ongegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 19 april 2017 ingediend, zodat de klacht moet worden beoordeeld naar het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: "Reglement Tuchtrechtspraak"), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016.

omvang hoger beroep

- 4.2 In zijn beroepschrift en ter zitting is door klager te kennen gegeven dat zijn hoger beroep met name inhoudt dat de Makelaar jegens hem onzorgvuldig heeft gehandeld, doordat hij geen rekening heeft gehouden met het gerechtvaardigde belang van klager de door hem bewoonde voormalige ouderlijke woning aan hem toebedeeld te krijgen.
- 4.3 Klager verwijst hiertoe naar een in kort geding gewezen arrest van het hof Arnhem-Leeuwarden van 17 april 2018 (ECLI:NL:GHARL:2018:3606). Deze zaak betrof de verkoop van de voormalig gemeenschappelijke woning in een verdeling tussen twee ex-echtelingen. In de bodemprocedure was bij vonnis van 1 februari 2017 beslist dat de woning moest worden verkocht. In kort geding vorderde de man dat de voormalige echtelijke woning tegen een reële prijs aan hem moest worden toegedeeld. Het hof las in het vonnis in de bodemzaak niet dat aan een derde moest worden verkocht, zodat toedeling aan de man ook mogelijk was. Het hof acht het redelijk de man gedurende een beperkte tijd de kans te geven de voormalige echtelijke woning aan zich te laten toedelen. Zijn rechten als deelgenoot wegen naar het oordeel van het hof daartoe voldoende zwaar. Volgens klager is zijn zaak perfect vergelijkbaar met dat arrest. De Makelaar had met de wetenschap van klager zijn interesse in de woning via reële biedingen van derden voor de gezamenlijke erven een hoogst haalbare prijs moeten genereren en klager vervolgens bij voorrang in staat moeten stellen om de toedeling van de woning aan hem binnen een redelijke termijn te realiseren.
- 4.4 Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht brengt het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden niet mee dat de Makelaar klager in de gelegenheid had moeten stellen de woning voor de door [E] geboden prijs te kopen. Die zaak, waar klager naar verwijst, betrof een geschil in het kader van een verdeling van de huwelijksgemeenschap, waartoe de voormalige echtelijke woning behoorde, die tussen de gerechtigden op die onverdeelde woning werd gevoerd. Het hof heeft in het geschil tussen die twee gerechtigden op de onverdeelde woning – de man en de vrouw – geoordeeld dat de man in de gelegenheid moest worden gesteld de voormalige echtelijke woning te kopen tegen de prijs waarmee die woning aan een derde kon worden verkocht. In de onderhavige zaak heeft de rechtbank bij vonnis van 3 augustus 2016 de nalatenschap verdeeld. In dat vonnis is aan de Makelaar de opdracht gegeven de woning te verkopen. Indien klager had gewild dat de woning aan hem zou worden toegedeeld, had hij dat in die procedure in 2016 moeten aanvoeren, zodat de rechtbank daarop in het geschil tussen alle erfgenamen had kunnen beslissen. Dat heeft klager nagelaten. De woning is niet aan hem toebedeeld en in het kader van de verdeling is de Makelaar opdracht gegeven de woning te verkopen waarna de opbrengst onder de erfgenamen verdeeld kan worden. Er is geen hoger beroep ingesteld, zodat het vonnis onherroepelijk is geworden. De Makelaar had uitvoering te geven aan de opdracht die de rechtbank in r.o. 3.4 van het vonnis van 3 augustus 2016 aan hem heeft opgelegd. De Makelaar heeft dat terecht opgevat als het realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst. Indien klager vond dat de

woning boven andere potentiële kopers aan hem moest worden verkocht, had klager daarvoor bij de andere gerechtigden op de onverdeelde woning – de overige erfgenamen – aandacht te vragen en bij weigering hen zo nodig in kort geding te betrekken. Dit laatste heeft klager ook gedaan en de rechter heeft in kort geding – zowel de rechtbank als het hof – de vordering van klager afgewezen en kennelijk geen aanleiding gezien de lijn te volgen in het door klager aangehaalde arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden.

Onder deze omstandigheden stond het de Makelaar vrij ter uitvoering van de aan hem gegeven opdracht vrij de woning aan [E] te verkopen.

- 4.5 De Makelaar heeft naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht op juiste en zorgvuldige wijze uitvoering gegeven aan de opdracht tot verkoop van de woning tegen een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst.

De Makelaar heeft op goede gronden kunnen besluiten niet in te gaan op de biedingen van € 375.000,- en € 425.000,- die door hem zijn ontvangen van makelaars [Z] en [Y] namens een niet nader te noemen meester, van wie later is komen vast te staan dat die biedingen namens klager zijn gedaan. Het was de Makelaar op dat moment duidelijk dat verkaveling van het perceel mogelijk was en dat met die mogelijkheid een hogere opbrengst dan de bedragen in die twee biedingen zou kunnen worden gerealiseerd. Het dictum van het vonnis van 3 augustus 2016 hield ook geen verplichting voor de Makelaar in om het eerste bod binnen de bandbreedte van 15% van de geldende vraagprijs te accepteren.

Op 5 juni 2017 is vervolgens door [E] een bod op de woning uitgebracht, waarna op 8 juni 2017 dat bod nog is verhoogd. Klager heeft daarop zelf ook een bod uitgebracht. Hierna heeft de Makelaar voldoende zorgvuldigheid betracht door beide partijen in de gelegenheid te stellen een eindbod uit te brengen, hetgeen erin heeft geresulteerd dat [E] het hoogste bod onder de beste voorwaarden heeft uitgebracht. Zoals hiervoor is overwogen was de Makelaar op grond van het vonnis van 3 augustus 2016 niet verplicht om de woning tegen dezelfde prijs aan klager aan te bieden en heeft de rechter in het door klager aangespannen kort geding geoordeeld dat die verplichting eveneens niet voortvloeiende uit de rechtsverhogingen tussen de erfgenamen.

Bij dit alles weegt het hof mee dat de Makelaar, zoals uit de hiervoor aangehaalde correspondentie blijkt, klager (en de overige erfgenamen) steeds van de voortgang van zijn werkzaamheden op de hoogte heeft gehouden, door het verschil van mening tussen klager en de overige erfgenamen in een lastige positie verkeerde, op verschillende momenten met de rechtbank ruggenspraak heeft gehouden over de door hem te ondernemen stappen, klager heeft gewezen op de mogelijkheden van een gerechtelijke procedure en in de koopovereenkomst met [E] een voorbehoud heeft gemaakt teneinde een executiegeschil mogelijk te maken. Met deze handelwijze heeft de Makelaar zich op toereikende wijze het belang van klager aangetrokken door in de afspraken het mogelijk te maken dat klager in rechte op kon komen voor zijn belang de woning in eigendom te krijgen.

De Raad van Toezicht heeft op goede gronden de overige klachtonderdelen van klager afgewezen.

- 4.6 Klager heeft tot slot nog gesuggereerd dat de Makelaar – direct dan wel indirect – aan [E] zou hebben laten weten hoe hoog zijn bieding moest zijn, althans dat [E] op listige wijze wist welke bieding klager zou uitbrengen, althans dat de Makelaar op enige wijze belang had bij een verkoop aan [E]. De aan de Makelaar gemaakte ernstige verwijten zijn door hem betwist. Nu klager geen bewijs van zijn stelling aandraagt en het dossier ook overigens geen aanknopingspunten biedt waaruit zou kunnen worden afgeleid dat één van de stellingen van klager juist is, wijst de Centrale Raad van Toezicht ook dit onderdeel van de klacht af.

4.7 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het beroep van klager ongegrond is.

5. **Slotsom**

5.1 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de klacht van klager ongegrond is, zodat de beslissing van de Raad van Toezicht wordt bekrachtigd.

5.2 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. **Beslissing in hoger beroep**

6.1 Bekrachtigt de uitspraak van de Raad van Toezicht Oost van 12 februari 2018.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, W. van Haselen, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 21 december 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris