

RAAD VAN TOEZICHT OOST

Beslissing van 18 juni 2018

Echtscheidingssituatie. Geen contact met een der verkopende partijen. Informatieplicht geschonden? Druk op klaagster uitgeoefend. Schade geen zaak voor tuchtrechter.

In het kader van een echtscheiding is in 2013 een verkoopopdracht aan de makelaar verstrekt. Er is toen ook een bouwtechnisch rapport opgemaakt. In 2015 is de verkoop gestaakt maar in 2017 is deze op verzoek van de ex-echtgenoot van klaagster hervat. Deze deelde de makelaar mede dat klaagster en hij waren overeengekomen dat hij de makelaar instructies zou geven. Op verzoek van de makelaar is het bouwtechnisch rapport uit 2013 geactualiseerd. Klaagster stelde dat een lijst met eventuele gebreken aan de koopakte moest worden gehecht opdat de koper zou weten waar hij aan toe was. Op zeker moment deelt de advocaat van de ex-echtgenoot van klaagster de makelaar mee dat hij geen rechtstreeks contact met klaagster mocht onderhouden. Als er een concept-koopovereenkomst op tafel ligt mist klaagster daarin bepalingen omtrent eventuele gebreken. De makelaar oefent enige druk op klaagster uit om alsnog tot ondertekening over te gaan. Nadat de door haar gewenste aanpassingen zijn aangebracht gaat klaagster hiertoe over.

De raad van toezicht is van oordeel dat de makelaar heeft voldaan aan zijn informatieplicht. Op zijn verzoek is het bouwtechnisch rapport uit 2013 in 2017 geactualiseerd en zijn beide rapporten aan de koopakte gehecht.

De makelaar had niet zonder meer de mededeling van de advocaat van de ex-echtgenot van klaagster dat hij geen contact met klaagster mocht onderhouden, in de praktijk mogen brengen. Klaagster was immers mede-eigenaar van de woning en uit dien hoofde mede-aansprakelijk voor eventuele gebreken. Inzoverre is de klacht gegrond.

Een oordeel over schade is aan de civiele rechter.

Inzake de klacht van

R. K., wonende te Z,
klaagster,

tegen

B. M., kantoorhoudende te L
beklaagde.

In deze beslissing zal klaagster 'K' en zal beklaagde 'M' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klachtbrief van 18 december 2017 met bijlagen;
- de e-mail van M d.d. 10 januari 2018, 12:24 uur;
- de e-mail van K d.d. 12 januari 2018, 11:22 uur;
- het verweer van M d.d. 9 maart 2018;

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 23 mei 2018. Verschenen zijn: K, vergezeld van W. K. en M. Makelaar M heeft ter zitting kopieën van de koopovereenkomst (met bijlagen) en van de Woongarantiekeuring d.d. 6 november 2017 overhandigd.

2. De feiten

- 2.1 K en haar toenmalige echtgenoot de heer H. D. (hierna: D) hebben in 2013 aan M de opdracht tot dienstverlening verstrekt met betrekking tot de verkoop van hun woonhuis c.a., staande en gelegen aan de L-weg 64 te B. De bemiddelingsovereenkomst is ondertekend door zowel K als D, alsmede door M. In het kader van de verkoop van voormeld woonhuis is op 4 oktober 2013 door Woning Schouw B.V. een bouwkundig inspectierapport opgesteld. Blijkens de voorwaarden van dit rapport is het rapport een momentopname en heeft het een geldigheidsduur van 12 maanden.
- 2.2 In 2015 is de verkoop gestaakt; in 2017 is de verkoop op verzoek van D hervat. Er is geen nieuwe bemiddelingsovereenkomst gesloten. D heeft M meegedeeld dat het tussen partijen gesloten echtscheidingsconvenant inhield dat D de keuze voor de makelaar bepaalt en dat D de makelaar instructies geeft. Daarnaast is door D aan M meegedeeld dat K haar volledige medewerking aan de verkoop diende te verlenen en dat bij de verkoop van het woonhuis rekening gehouden diende te worden met een oplevertermijn van vier maanden na ondertekening van de koopakte.
- 2.3 K en D waren zich bewust van het feit dat na de verkoop van de woning een aanzienlijke restschuld zou resteren. Volgens het convenant zou de opbrengst van de woning aan D toebedeeld worden, die ook de restschuld zou voldoen. Tot verkoop zou pas worden

overgegaan als de hypotheekverstrekker zou instemmen met royement.

- 2.4 M heeft D meegedeeld dat het bouwtechnische rapport van Woning Schouw B.V. geactualiseerd diende te worden. D heeft daartoe opdracht gegeven. K heeft zich op het standpunt gesteld dat een lijst met actuele gebreken aan de koopovereenkomst moest worden toegevoegd.
- 2.5 Op of omstreeks 31 oktober 2017 heeft de advocaat van D aan M meegedeeld, dat hij geen contact mocht hebben met K over de in het verkooptraject te nemen beslissingen.
- 2.6 M heeft een koopovereenkomst opgesteld. Deze koopovereenkomst is door D op 1 november 2017 ondertekend. In de koopovereenkomst is onder meer opgenomen:

“artikel 22 Bekendheid woongarantiekeuring

22.1 Koper verklaart in het bezit te zijn en kennis te hebben genomen van de woongarantiekeuring met een rapportnummer 1427.BT.20.175 opgesteld d.d. 04 oktober 2013 door Woningschouw.

22.2 Aangezien de woongarantiekeuring van 04 oktober 2013 dateert, zijn partijen overeengekomen om een check-up bij deze woongarantiekeuring te laten plaatsvinden. Zodat partijen een helder beeld hebben van de huidige (bouwkundige) toestand van het verkochte. Deze check-up zal in opdracht van en voor rekening van verkoper op maandag 06 november 2017 door Woningschouw uit Eefde worden uitgevoerd.”

- 2.7 K heeft op 2 november 2017, 17:28 uur een e-mail aan M toegezonden met onder meer de volgende inhoud:

“Ik werd zojuist gebeld door een collega van je met het verzoek om morgen of maandag langs te komen voor het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst. Morgen schikt niet, maandag wel.

Ik vroeg haar echter om mij van tevoren een scan (of morgen per post) toe te sturen van hetgeen vandaag al door Henk is getekend, om maandag verrassingen te voorkomen. [...]

Voor de goede orde, Henk heeft mij gisteren verzekerd dat hij alsnog akkoord ging met het aanhechten van de lijst verborgen gebreken aan de koopovk. Zie bijgesloten whatsapp-bericht dat ik gisteren van hem ontving.

[...]

Ik weet wel dat bij de NVM-Makelaars standaard een verklaring omtrent de actuele staat van de woning wordt toegevoegd, waarin expliciet gevraagd wordt aan te geven of er sprake is van verborgen gebreken. Bij het concept dat jullie mij gisteren stuurden, had Henk aangegeven dat dit niet het geval is (expliciet geen verborgen gebreken). Dat kan natuurlijk niet, en ik kan daar ook niet mee akkoord gaan. Dus of de actuele lijst is bijgevoegd, of de bijgevoegde verklaring is aangepast, en door en door Henk geaccordeerd.

Verder had Henk op de inventarislijst aangegeven dat de gordijnen gratis meegeleverd zouden worden. Ook dat is wmb niet akkoord. Dit moet veranderd worden in 'ter overname aangeboden', en daar heeft Henk zich ook mee akkoord verklaard. [...]

Neem aan dat alles nu helder is, en verwerkt conform de NVM richtlijnen, en zie dus graag de reeds door Henk getekende stukken – incl de bijlagen – in de finale – correcte versie – als afgesproken, van te voren tegemoet, ofwel per scan of wel een kopie per post, zodat ik maandag met een gerust hart mijn medewerking kan verlenen aan de gewenste spoedige verkoop.”

- 2.8 Op 6 november 2017 om 10.00 uur heeft M met K gesproken in de voormalige echtelijke woning. Doel van M was enerzijds om de koopovereenkomst door K te laten tekenen en anderzijds om door Woning Schouw B.V. de woning te laten inspecteren, teneinde het bouwkundig rapport te actualiseren. K heeft de overeenkomst niet ondertekend, omdat de door haar voorgestelde aanpassingen niet waren aangebracht.
- 2.9 Op 8 november 2017 is het geactualiseerde bouwtechnisch rapport uitgebracht. De 'lijst van zaken' is overeenkomstig de wensen van K gewijzigd. K heeft op 9 november 2017 de aangepaste koopovereenkomst, en de aangepaste lijst van zaken ondertekend. Aan de koopovereenkomst zijn zowel het bouwkundig rapport uit 2013 als dat uit 2017 gehecht.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in:
- M heeft gehandeld in strijd met zijn informatieplicht (onderdeel 1);
 - M heeft K onder druk gezet om de koopovereenkomst te ondertekenen zonder inzage

vooraf (onderdeel 2);

- dat het optreden van M gevolgschade heeft veroorzaakt (onderdeel 3).

- 3.2 M voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. K had destijds moeite met de voorwaarden van de levering, in het bijzonder de datum van levering en met de vermelding van een aantal zaken op de “lijst van zaken”. K en D hebben hierover rechtstreeks contact gehad. De advocaat van D verbood op zeker moment het rechtstreeks contact tussen M en K. De instructies van D zijn gezien het tussen partijen gesloten echtscheidingsconvenant leidend. K was verplicht mee te werken aan de ondertekening van de overeenkomst. Dit is haar ook meegedeeld. K is niet gedwongen. K heeft geen schade geleden.
- 3.3 Op de stellingen van klager en beklaagde, voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad zal in het onderstaande elk onderdeel van de klacht afzonderlijk bespreken.
- 4.2 Volgens artikel 1 van de Erecode dient de NVM-makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar de kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. De Raad dient te beoordelen of M deze norm heeft geschonden.
- 4.3 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer, dat M tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.

Klachtonderdeel 1

- 4.4 Vaststaat, dat M de kopers in kennis heeft gesteld van de inhoud van het bouwtechnisch rapport uit 2013, dat hij hen heeft meegedeeld dat dit rapport geactualiseerd zou worden en dat zij dit rapport zouden ontvangen vóór de ondertekening van de overeenkomst. Vaststaat ook, dat de kopers het rapport op of omstreeks 9 november 2017 hebben ontvangen en dat zij de koopovereenkomst op 21 november 2017 hebben ondertekend. Als bijlage aan de koopovereenkomst zijn zowel het bouwtechnisch rapport uit 2013 als het bouwtechnisch rapport uit 2017 gehecht. Uit het voorgaande blijkt dat M heeft voldaan aan zijn informatieplicht. Dit onderdeel van de klacht is ongegrond.

Klachtonderdeel 2

- 4.5 De Raad stelt voorop dat het in een situatie als deze, waarin de verkopers zijn verwickeld in een echtscheiding en de afwikkeling daarvan, voor een makelaar moeilijk is om aan de verwachtingen van beide opdrachtgevers te voldoen. De makelaar dient met beide partijen regelmatig contact te onderhouden. Op het moment dat (de advocaat van) één van de opdrachtgevers de makelaar verbiedt met de andere opdrachtgever rechtstreeks contact te hebben, dient de makelaar ofwel zijn opdracht terug te geven ofwel te bedingen dat hij (via de advocaat van de andere opdrachtgever) met die opdrachtgever kan communiceren. Dit is niet gebeurd. M mocht in deze situatie niet afgaan op de toezegging van de advocaat van D, dat deze de overeenkomst aan K zou toesturen. Het is begrijpelijk dat K de zekerheid wilde dat de door haar opgestelde lijst met (verborgen) gebreken zou worden opgenomen in het bouwkundig rapport dan wel de koopovereenkomst. De enkele toezegging van de bouwkundig inspecteur dat deze de lijst zou opnemen in zijn rapport is daartoe onvoldoende.
- 4.6 Vaststaat dat M, terwijl dit rapport nog niet gereed was, druk op K heeft uitgeoefend om tot ondertekening van de koopovereenkomst over te gaan. Hij heeft haar immers geprobeerd ervan te overtuigen dat zij dit op 6 november 2017 moest doen. Dit is tuchtrechtelijk laakbaar, omdat M dusdoende onvoldoende oog heeft gehad voor de belangen van K. Zij was immers als mede-eigenaar en verkoopster aansprakelijk voor een eventuele non-conformiteit van het gekochte. Niet is komen vast te staan, dat M K onheus heeft bejegend. Dit onderdeel van de klacht is gegrond. Voor zover dat onderdeel uitmaakt van de klacht, is deze dus ongegrond.

Klachtonderdeel 3

- 4.7 In dit onderdeel van de klacht is K niet-ontvankelijk, nu dit onderdeel ertoe strekt een oordeel van de Raad over de eventuele aansprakelijkheid van M en/of een veroordeling tot betaling van enige (schade)vergoeding te verkrijgen. De bevoegdheid tot een dergelijk oordeel c.q. een dergelijke veroordeling berust niet bij de Raad, maar op grond van de wet bij de civiele rechter.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht, onderdeel 2 gegrond;

verklaart de klacht, onderdeel 2, ongegrond voor zover deze inhoudt dat M K onheus heeft bejegend;

verklaart de klacht, onderdeel 1 ongegrond;

verklaart K in de klacht, onderdeel 3 niet-ontvankelijk;
legt aan beklaagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklaagde € 2.650,00 te vermeerderen met BTW zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal toesturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en drs. J. Berger, lid, op

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter