

## 20-11 RvT Amsterdam

### 200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

#### **Problemen bij (echt)scheiding. Onvoldoende belangenbehartiging. Partijdigheid. Ongepast optreden.**

*Klaagster en haar ex-partner waren samen eigenaar van een woning. Na het verbreken van hun relatie zijn over de verkoop van de woning problemen ontstaan. De rechtbank heeft klaagsters ex-partner gemachtigd om namens klaagster aan beklaagde een verkoopopdracht te verstrekken. Klaagster verwijt beklaagde dat hij deze opdracht niet heeft uitgevoerd zoals het een goed makelaar betaamt. Hij zou afspraken onvoldoende hebben gecoördineerd, zou zich partijdig hebben opgesteld en zou zich lasterlijk over klaagster hebben uitgelaten.*

*Naar het oordeel van de Raad is op geen enkele wijze vast komen te staan dat beklaagde de hem verweten handelingen heeft begaan. Klaagster heeft van haar stellingen geen enkel bewijs overgelegd. De klacht is ongegrond.*

#### **Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM**

---

11/19

#### **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van mevrouw **[A]** (hierna te noemen: klaagster), gericht tegen de heer **[X]**, (hierna: beklaagde), aangeslotene bij de Vereniging.

De klacht is door klaagster ingediend bij e-mail van 3 mei 2019, aangevuld bij e-mail van 6 mei 2019, voorzien van enkele bijlagen. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij brief van 15 juli 2019 met 8 bijlagen.

Klaagster heeft haar standpunt vervolgens nader toegelicht bij e-mail van 6 augustus 2019, waarna door beklaagde nog is gereageerd bij brief van 19 augustus 2019 met 1 bijlage.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 12 november 2019, is klaagster, hoewel daartoe opgeroepen, niet verschenen. Beklaagde is in persoon verschenen.

## **DE FEITEN**

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Klaagster en mevrouw [B] hebben in het verleden een affectieve relatie gehad. Zij zijn samen eigenaar (geweest) van de woning aan de [adres]. Na het verbreken van de relatie is mevrouw [B] in 2014 uit de woning vertrokken en is klaagster daarin blijven wonen.

- Bij kort gedingvonnis van 5 april 2019 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam mevrouw [B] gemachtigd om namens klaagster aan beklaagde opdracht te verlenen tot verkoop van genoemde woning en heeft hij bepaald dat genoemd vonnis in de plaats komt van de toestemming van klaagster voor die verkoopopdracht aan beklaagde. Tevens werd mevrouw [B] in dat vonnis gemachtigd om alles te doen wat nodig is voor de verkoop van de woning, waaronder mede de bevoegdheid potentiële kopers rond te leiden die het pand willen bezichtigen. Tenslotte is in het vonnis bepaald dat de tenuitvoerlegging van dat vonnis is uitgesloten indien klaagster vóór of uiterlijk op 19 april 2019 de waarde van het aandeel van mevrouw [B] in de woning aan deze betaalt.

- Klaagster heeft het aandeel van mevrouw [B] in de woning niet uiterlijk op 19 april 2019 aan haar betaald. Het vonnis was daarmee voor tenuitvoerlegging vatbaar.

- Tussen klaagster en beklaagde is de afspraak gemaakt dat beklaagde op 23 april 2019 de woning zou komen opnemen. Klaagster heeft die afspraak afgezegd. Zij liet ook weten de sleutel van de woning niet aan beklaagde te willen afgeven.

- Op 26 april 2019 heeft beklaagde de woning kunnen bezichtigen. Bij die gelegenheid heeft hij klaagster - mede in haar eigen belang - geadviseerd de woning verkoopklaar te maken, in die zin dat deze zo optimaal mogelijk gefotografeerd zou kunnen worden.

- Met klaagster is de afspraak gemaakt dat beklaagde op 3 mei 2019 de woning in gezelschap van een fotograaf zou bezoeken, teneinde de brochure voor de verkoop te kunnen opstellen. Klaagster liet echter op 1 mei 2019 weten dat zij op 3 mei 2019 verhinderd was. Zij gaf aan dat zij beklaagde op 6 mei 2019 wel kon ontvangen.

- Mevrouw [B], de opdrachtgeefster van beklaagde, liet aan beklaagde weten dat de afspraak van 3 mei 2019 toch doorgang moest vinden. Zij zou zelf op 3 mei 2019 ook aanwezig zijn in gezelschap van

[bedrijf C] (een faciliterende calamiteitendienst, die onder meer is gespecialiseerd in het openen en binnentreden van ruimtes), zulks voor het geval klaagster geen toegang tot de woning zou willen verlenen dan wel niet aanwezig zou zijn.

- Op 3 mei 2019 bleek klaagster wel in de woning aanwezig te zijn. Na enige discussie heeft zij beklagde en de fotograaf toegang verleend, waarna de foto's zijn gemaakt.

- Omdat het maken van afspraken met klaagster tot dan toe moeizaam was verlopen, heeft mevrouw [B] in overleg met beklagde besloten om eenmaal een Open Huis te houden, bij welke gelegenheid potentiële kopers de woning op dezelfde datum zouden kunnen bezichtigen. Als datum voor het Open Huis stond 17 mei 2019 gepland.

- Bij e-mail van 16 mei 2019 liet klaagster aan beklagde weten dat zij niet akkoord ging met het houden van een Open Huis en dat zij zelf al de hypotheek had geregeld om het aandeel van mevrouw [B] in de woning te kopen. In dezelfde e-mail maakte zij beklagde een aantal verwijten aangaande zijn handelwijze rond de verkoop van de woning.

- Beklagde reageerde eveneens op 16 mei 2019 per e-mail. Hij wees de door klaagster aan hem gemaakte verwijten van de hand en hij stelde klaagster aansprakelijk voor de schade die hij zou lijden ingeval klaagster het Open Huis zou tegenhouden.

- Op 17 mei 2019 vond het Open Huis plaats. Klaagster had in het kader van die gelegenheid een spandoek aan het balkon van de woning opgehangen, waarop stond vermeld dat de woning reeds verkocht was.

Het Open Huis heeft niet tot verkoop van de woning geleid.

- Nadat mevrouw [B] nogmaals een gerechtelijke procedure tegen klaagster had aangespannen, is de woning uiteindelijk in november 2019 aan een derde verkocht en geleverd.

## **DE KLACHT**

De klacht van klaagster valt in drie onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij:

- a.** de afspraken rond de toegangsverlening tot de woning niet voldoende heeft gecoördineerd en de toegang tot de woning heeft geforceerd via [bedrijf C] en daarmee heeft ingebroken in de woning;
- b.** in het kader van de verkoop van de woning niet integer heeft gehandeld, doch partijdig;
- c.** zich naar derden smadelijk en lasterlijk over klaagster heeft uitgelaten.

## **HET VERWEER**

Beklaagde stelt dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld. Hij wijst er op dat hij, althans zijn onderneming met de (handels)naam [Y], ingevolge het vonnis van de voorzieningenrechter van 5 april 2019 alleen in opdracht van mevrouw [B] handelde. Voor een deel is de communicatie over het verlenen van toegang tot de woning verlopen via de wederzijdse advocaten van klaagster en mevrouw [B]. Het was klaagster die eerder gemaakte afspraken afzegde. De afspraak van 3 mei 2019 heeft in opdracht van mevrouw [B] toch plaatsgevonden. Er is geen sprake van dat hij, beklagde, op die datum heeft 'ingebroken' in de woning. De firma [C] was niet door hem, maar door mevrouw [B] ingeschakeld. Bovendien is de woning op genoemde datum helemaal niet opengebroken, omdat klaagster beklagde en de fotograaf alsnog vrijwillig toegang heeft verleend. Met betrekking tot het hem verweten niet-integere, doch partijdige handelen wijst beklagde er op dat mevrouw [B] zijn opdrachtgeefster was en dat zij door de voorzieningenrechter was gemachtigd namens klaagster te handelen. Beklaagde ontkent dat hij zich jegens derden smadelijk en/of lasterlijk over klaagster zou hebben uitgelaten.

## **DE BEOORDELING**

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

De klachtonderdelen a., b. en c. lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

Op basis van de in deze procedure overgelegde stukken – met name de tussen klaagster en beklagde gevoerde e-mail-correspondentie en de door de advocaten van klaagster en mevrouw [B] gevoerde correspondentie - is op geen enkele wijze vast komen te staan dat beklagde de hem verweten handelingen heeft begaan. Klaagster heeft van haar stellingen geen enkel bewijs overgelegd.

De Raad verklaart de klacht dan ook in al zijn onderdelen **ongegron**d.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, mr. J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 28 november 2019.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen 8 weken na dagtekening van de brief waarbij hem / haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden, in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten: [secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl](mailto:secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl).