



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

19-03 RvT West

## RAAD VAN TOEZICHT WEST

### **Echtscheidingssituatie. Ex-echtgenote door rechtbank gemachtigd woning te verkopen. Beweerdelijk te lage opbrengst. Waardeverklaring door makelaar-verkoper.**

*In het kader van een echtscheidingsconvenant in 2009 heeft klager de echtelijke woning toegescheiden gekregen. De juridische effectuering daarvan vond niet echter plaats. Intussen had klager de woning verhuurd en waren er betalingsachterstanden bij de financier ontstaan. In 2014 vordert de ex-echtgenote van klager dat zij gemachtigd wordt om de woning te verkopen. De rechtbank willigt deze eis in. Beklaagden worden vervolgens benaderd voor de verkoop van de woning. Beklaagden stellen in de verkoopopdracht dat de marktwaaarde in verhuurde staat € 750.000 en onverhuurd € 1.050.000 is. Vanwege de verhuurde staat achten beklagden aanmelding op Funda niet adequaat en zoeken zij met succes een koper in de kring van beleggers en ontwikkelaars. De opbrengst bedraagt in betrekkelijk korte tijd € 850.000.*

*De klachten van klager zijn ongegrond. Dat beklagden hem niet bij de verkoop betrokken vloeit voort uit het vonnis van de rechtbank. De opbrengst is zeker niet laag te nemen mede in aanmerking genomen de waardes die andere makelaars eerder afgaven. Dat de woning na een jaar voor € 1.270.000 is doorverkocht komt doordat die inmiddels leeg was, dat door de koper diverse werkzaamheden in het pand waren verricht en door de algemene prijsstijging van woningen.*

*Dat beklagden aan de notaris een waardeverklaring afgaven en dit niet, als gebruikelijk, door een derde lieten doen, acht de raad in zijn algemeen ongewenst maar in dit geval te billijken nu zowel de notaris als de advocaat van de ex-echtgenote van klager daartegen geen bezwaar hadden. Het ging bovendien niet om een taxatie maar om een waardeverklaring.*

### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**De heer M. P.**, wonende te H,  
klager,

contra:

**W & V MAKELAARS en**



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

**mevrouw VAN DER W.**, kantoorhoudende te L,  
beklaagden,

1. De klacht is door klager ingediend per mail en doorgezonden aan de Raad op 24 juli 2018. Het verweer is vervat in een op 5 oktober 2018 namens beklagden ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 10 januari 2019. Ter zitting waren aanwezig klager, bijgestaan door mr. Okx alsmede beklagden in de persoon van mevrouw Van der W, bijgestaan door mr. Ter Weele.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door:
  - a) niet te hebben gestreefd naar een maximale opbrengst van de mede aan klager toebehorende woning en van een te lage waardering van de woning te zijn uitgegaan;
  - b) klager niet te hebben betrokken bij de verkoop van de woning;
  - c) bij de verkoop van de woning geen rekening te hebben gehouden met aan klager toebehorende roerende zaken;
  - d) in het algemeen de stand der makelaar te hebben ondermijnd.
4. Het verweer van beklagden houdt, kort samengevat, in dat wel degelijk is gestreefd naar een optimale verkoopopbrengst, en dat van een onjuiste waardering van het pand door beklagden geen sprake is geweest. Beklaagden achtten zich niet gehouden om klager te betrekken bij de verkoop van het pand. De opdrachtgeefster van beklagden, de ex-echtgenote van klager, was namelijk ingevolge rechterlijke uitspraak gemachtigd om het pand te gelde te maken en daarbij alles te doen wat voor de verkoop noodzakelijk was. Voor wat betreft de roerende zaken van klager die zich in het pand bevinden wijzen beklagden erop dat het pand ten tijde van de levering was verhuurd, en dat klager, indien zich aan hem toebehorende zaken in het pand



mochten bevinden, zich tot de koper of de huurder had moeten of kunnen wenden. Beklaagden stellen zich verder op het standpunt dat zij de haar toevertrouwde verkoopopdracht naar eer en geweten hebben vervuld en de stand der makelaars daarbij niet te hebben ondermijnd.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) klager is in 2009 gescheiden;
- b) tot de gemeenschap van klager en zijn ex-echtgenote behoorde onder meer de aan de Okade 23 te H gelegen woning;
- c) klager heeft in 2009 een convenant gesloten waarbij (onder meer) de woning aan klager werd toebedeeld en klager zijn ex-echtgenote vrijwaarde voor alle aanspraken van de hypotheckair financier van de woning;
- d) de verdeling zou volgens het convenant uiterlijk op 31 december 2010 juridisch worden gepasseerd;
- e) juridische effectuering van de verdeling heeft niet plaatsgevonden en in 2014 is klager door zijn ex-echtgenote in rechte betrokken waarbij zijn ex-echtgenote onder meer heeft gevorderd dat zij door de rechtbank zou worden gemachtigd om de woning te mogen verkopen;
- f) ten tijde van de onder e) bedoelde procedure was er een betalingsachterstand ontstaan bij de financier van de woning;
- g) klager had de woning zonder de vereiste toestemming van de financier en zonder de vereiste toestemming van zijn ex-echtgenote verhuurd tot 1 augustus 2018 met een verlengingsmogelijkheid voor de huurder;
- h) bij (onherroepelijk) vonnis van 14 oktober 2015 heeft de rechtbank onder meer het volgende uitgesproken;



## 5. De beslissing

De rechtbank

5.1. machtigt D tot het te gelde maken van de partijen in mede-eigendom toebehorende onroerende zaak gelegen aan de O te H tegen een door een NVM makelaar vastgestelde marktconforme prijs en machtigt D om alles te doen wat noodzakelijk is voor de verkoop van de desbetreffende onroerende zaak;

5.2. bepaalt dat dit vonnis in de plaats komt van de vereiste toestemming en/of wilsverklaring van P tot het in de verkoop geven van de onder 5.1 bedoelde onroerende zaak bij een makelaar;

5.3. bepaalt dat dit vonnis in de plaats komt van de voor de eigendomsoverdracht en levering van de onder 5.1 bedoelde onroerende zaak vereiste toestemming en/of wilsverklaring en/of medewerking van P anderszins;

5.4. veroordeelt P om, met uitzondering van ontruiming van de huidige huurders van de woning, de onroerende zaak aan de O te H uiterlijk één week voordat een koper deze onroerende zaak geleverd krijgt te (doen) ontruimen en te verlaten met alles en allen welke zich daar van zijn zijde mechten bevinden en ontruimd te houden tot het moment dat de woning feitelijk zal worden geleverd aan een derde, te weten het moment dat de notariële akte van levering van genoemde onroerende zaak zal worden verleden en onder afgifte van de slotels ter beschikking van de koper te stellen;

5.5. veroordeelt P binnen 8 dagen na betekening van dit vonnis zijn medewerking te verlenen aan de goederenrechtelijke levering aan D van de woning aan de V te L

5.6. bepaalt dat nadat de hiervoor bedoelde termijn van 8 dagen is verstreken zonder dat P medewerking heeft verleend aan het opmaken van de vereiste notariële akte, dit vonnis in de plaats treedt van de voor het opmaken van die akte vereiste wilsverklaring, medewerking en handtekening van P ;

5.7. bepaalt dat P de (restant)schuld van de hypothecaire lening en de renteschuld zoals die na overdracht van de woning aan de O te H resteert, voor zijn rekening neemt en deze als eigen schuld voldoet onder vrijwaring van D ;

5.8. verklaart dit vonnis tot zuver uitvoerbaar bij voorraad,

- i) beklaagden zijn door de ex-echtgenote van klager in 2017 voor de verkoop van de woning benaderd en hebben, na de woning te hebben bezichtigd en kennisgenomen te hebben van het vonnis van 14 oktober 2015, op 5 mei 2017, met de ex-echtgenote van klager een opdracht tot dienstverlening bij verkoop gesloten;
- j) in de opdracht was de vraagprijs van de woning in verhuurde staat bepaald op EUR 950.000;
- k) in de opdracht is verder door beklaagden aangegeven dat de marktwaarde van de woning in verhuurde staat EUR 750.000 bedraagt en de marktwaarde leeg EUR 1.050.000;
- l) door bemiddeling van beklaagden is de woning in juni 2017 aan een ontwikkelaar verkocht voor een koopprijs van EUR 875.000;



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

- m) de passerend notaris heeft beklaagden in het kader van de levering van de woning om een waardeopgave gevraagd;
- n) beklaagden hebben deze waardeopgave op 27 juni 2017 aan de notaris verstrekt en daarin wordt de woning in verhuurde staat gewaardeerd op EUR 750.000.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

7. Beklaagden hebben in het verweerschrift en ter zitting toegelicht, en de Raad heeft geen aanleiding om aan de juistheid van die toelichting te twijfelen, dat beklaagden in nauw overleg met haar opdrachtgeefster hebben bepaald op welke wijze de woning door beklaagden in verkoop zou worden genomen. Verkoop via Funda lag, aldus beklaagden, niet voor de hand omdat de woning verhuurd was en daardoor was de woning voor een particuliere koper niet aantrekkelijk. De opdrachtgeefster van beklaagden was bovendien bezorgd dat een verkoop door klager zou worden tegengewerkt. Beklaagden hebben verder toegelicht dat de financier van de woning dreigde met een executoriale verkoop waardoor haar opdrachtgeefster met een restschuld zou kunnen blijven zitten. De opdrachtgeefster van beklaagden had dan ook belang bij een voortvarende verkoop. De Raad kan billijken dat beklaagden onder de gegeven omstandigheden in overleg met haar opdrachtgeefster ervoor hebben gekozen om de verhuurde woning niet via Funda maar aan een brede kring van beleggers uit hun netwerk aan te bieden. Die benadering heeft er ook daadwerkelijk in geresulteerd dat op relatief korte termijn een koper is gevonden die bereid was om de woning in verhuurde staat te kopen.
8. De Raad is van oordeel dat het in zijn algemeenheid de voorkeur verdient dat een verkopend makelaar, als door een notaris om een waardeopgave wordt verzocht, een dergelijke waardeopgave niet zelf verstrekt maar dat overlaat aan een derde die zelf niet bij de verkoop betrokken is geweest. In aanmerking genomen evenwel dat, naar beklaagden hebben aangegeven, zowel de notaris als de advocaat van de ex-echtgenote van klager aan beklaagden te kennen hadden gegeven dat de waardeopgave van haar afkomstig mocht zijn, acht de Raad het, ook in aanmerking nemend dat niet van een taxatie maar van een waardeopgave sprake is, in dit geval niet tuchtrechtelijk laakbaar dat beklaagden de waardeopgave zelf hebben opgesteld.



9. De Raad acht niet gebleken dat beklaagden niet in redelijkheid tot de waardeopgave hebben kunnen komen. Uit het vonnis konden beklaagden afleiden dat de waarde van de woning in 2015 door twee andere makelaars was bepaald op EUR 695.000 resp. EUR 664.000 (verhuurde staat) en EUR 935.000 resp. EUR 950.000 (zonder huurders). De omstandigheid dat de woning in december 2018 is (door)verkocht voor EUR 1.270.000 impliceert niet dat de waardering van beklaagden in 2017 niet juist was. Niet alleen was de huurovereenkomst inmiddels door de koper van de woning kennelijk met goedvinden van de huurder beëindigd, bovendien waren er in ieder geval door de koper een aantal werkzaamheden in de woning verricht en was er in de tussentijd sprake van een forse algemene prijsstijging van de prijzen van koopwoningen.
10. De Raad acht evenmin tuchtrechtelijk laakbaar dat beklaagden klager niet bij de verkoop van de woning hebben betrokken. Op basis van het vonnis was de opdrachtgeefster van beklaagden gemachtigd om de woning te gelde te maken en het optreden van beklaagden als verkopend makelaar in opdracht van de ex-echtgenote was daarmee gelegitimeerd. Beklaagden hadden de verkoopopdracht uitsluitend gekregen van de ex-echtgenote van klager en dienden zich dan ook met haar te verstaan en de verkoopstrategie en –beslissingen met haar af te stemmen. Ook uit inhoud en strekking van het vonnis vloeide geenszins voort dat op beklaagden een gehoudenheid rustte om klager te betrekken bij het te gelde maken van de woning; uit de hiervóór geciteerde overweging 5.2 van het vonnis blijkt veeleer het tegendeel.
11. Voor zover al sprake was van aan klager toebehorende roerende zaken in de woning hebben beklaagden bij de verkoop van de woning naar het oordeel van de Raad niet onzorgvuldig gehandeld. Anders dan klager stelt, zijn de roerende zaken niet meeverkocht, maar is door beklaagden in de koopovereenkomst expliciet opgenomen dat er geen lijst van roerende zaken was. Nu de woning bij de levering nog was verhuurd lag het op de weg van klager om eventueel aan hem toebehorende roerende zaken die geen bestanddeel waren van de woning bij de huurder terug te halen, waartoe klager ook gehouden was ingevolge het hiervoor geciteerde vonnis.
12. Ook anderszins heeft de Raad geen feiten of omstandigheden kunnen vaststellen op basis waarvan het optreden van beklaagden als tuchtrechtelijk laakbaar moet worden gekwalificeerd.
13. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht in al haar onderdelen



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

ongegrond is.

**Uitspraak doende:** verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2019

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,  
W.F. Klap, lid en  
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen