

18-10 RvT Oost

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Onvoldoende belangenbehartiging. Belangenverstrengeling. Onenigheid tussen erfgenamen over verkoop.

Klager 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 verwijt beklagde o.a. dat hij de situatie tussen de erven heeft laten escaleren, de schijn van belangenverstrengeling heeft gewekt en dat hij onvoldoende met de belangen van klager rekening heeft gehouden.

De Raad stelt vast dat het gaat om een complexe situatie. Dat de verkoopprocedure door beklagde onnodig is vertraagd dan wel dat door toedoen van beklagde de situatie tussen de erfgenamen is geëscaleerd, is niet gebleken. Nu evenmin is komen vast te staan dat beklagde op enige andere wijze tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld wordt de klacht ongegrond verklaard.

Raad van Toezicht Oost

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

NVM

Beslissing van 12 februari 2018

Inzake de klacht van

A O., wonende te
T., klager,

tegen

X, kantoorhoudende te G.,
beklaagde,
gemachtigde: mr. N.

In deze beslissing zal klager 'A O.' en beklagde 'X' 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 klacht van 3 juli 2017 met 13 bijlagen;
- de brief van mr. B. d.d. 19 april 2017;

- de e-mail van mr. B . d.d. 21 april 2017 met bijlagen;
- de brief van X d.d. 24 april 2017;
- het verweer van 22 september 2017;
- de pleitnota van 31 oktober 2017 zijdens X;
- de door A O . op 8 januari 2018 toegezonden producties, te weten de e-mail van 19 januari 2017 van mr. V.E. (aangeduid als productie 1) en een gedeelte van een e-mail van X (aangeduid als productie 2);
- door X is verzocht aan het dossier toe te voegen:
 - vonnis in kort geding van de rechtbank Gelderland van 14 november 2017;
 - pleitnota d.d. 31 oktober 2017 van mr. A.B.;
 - pleitnota d.d. 31 oktober 2017 van mr. N.;
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Raad van Toezicht Oost

Mercurion 20 I, 6903 PZ ZEVENAAR / T 0316 52 77 52

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 17 januari 2018. Verschenen zijn: A O. en zijn woordvoerder mr. V., alsmede X, bijgestaan door mr. N.

2. De feiten

- 2.1 A O. en de overige erven hebben uit de nalatenschap van hun moeder in gezamenlijke eigendom verkregen de woning aan de [adres] (hierna: 'de woning'). De erven zijn voor gelijke delen gerechtigd tot de nalatenschap van hun moeder. Om tot de verdeling van de nalatenschap te komen, dient de woning te worden verkocht.
- 2.2 In het vonnis in kort geding van de rechtbank Gelderland van A O. tegen de overige erven en X van 14 november 2017 (hierna: 'het kortgeding- vonnis') is onder rechtsoverweging 2.2 overwogen:

"Bij vonnis van 3 augustus 2016 van de rechtbank Gelderland[....] is in het dictum onder 3.4 bepaald dat alle erven hun medewerking dienen te 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 de heer [X], verbonden aan makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] te G., waarbij het oordeel van de makelaar ten aanzien 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 bij voormeld 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."

- 2.3 Bij brief van 25 oktober 2016 heeft mr. B. namens A O. aan de advocaat van een van de mede-erfgenamen onder meer het volgende meegedeeld:

"Cliënt heeft inmiddels geconstateerd dat uw cliënte een aanvang heeft gemaakt met de ten uitvoerlegging van het hiervoor bedoelde vonnis. Hoewel zij daartoe formeel het recht heeft, het vonnis is immers uitvoerbaar bij voorraad, lijkt een ernstige waarschuwing toch op zijn plaats."

Het feit dat uw cliënte handelt op basis van een uitvoerbaar bij voorraad verklaard, maar nog niet onherroepelijk vonnis vrijwaart haar niet van schadeclaims indien dat vonnis in hoger beroep geheel of gedeeltelijk zou worden vernietigd. Het lijkt raadzaam dat u uw cliënte waarschuwt voor de mogelijke gevolgen.

Namens mijn cliënt verzoek ik uw cliënte, voor zoveel mogelijk: sommeer ik haar, om iedere activiteit in het kader van de executie van het hiervoor bedoelde vonnis achterwege te laten, bij gebreke waarvan zij aansprakelijk wordt gehouden voor de schade die als gevolg hiervan voor cliënt zal ontstaan [.....]."

- 2.4 Op 7 november 2016 heeft X bij e-mail aan de advocaten van de erven meegedeeld:

"Naar aanleiding van het schrijven van 25 oktober jl. gericht aan mr. 5. [O.] 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, voor de afronding wil ik graag eerst duidelijkheid over de bovenstaande 2 zaken."

- 2.5 Bij e-mail van 10 november 2016, 17.23 uur heeft mr. B. aan X 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. [.....]."

- 2.6 Bij e-mail van 8 december 2016 heeft X onder meer aan mr. B. het volgende bericht:

"In het kader van de verkoop van de [adres] vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Morgen (vrijdag 9 december) ga ik voor een 2e keer naar gemeente T. Ik verwacht daar een antwoord op de alternatieve ontsluitingsmogelijkheden van de op het perceel aanwezige bouw kavels. Zoals in het verkoopvoorstel aangegeven hebben we ons het recht voorbehouden de vraagprijs bij te stellen als er toch een ontsluitingsmogelijkheid is voor de bouw kavels.

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. [.....]."

- 2.7 Op 14 december 2016, 09.20 uur heeft X aan de erven bij e-mail het volgende bericht:

"Allereerst is de heer [W.] op verzoek van de heer [B O.] weer opgenomen in de mailing/ijst. In tegenstelling tot hetgeen aangegeven door de heer [B.] is de heer [W.] toch nog betrokken bij het dossier. Oe eerder mails welke niet aan de heer [W.] zijn verzonden zijn heden alsnog aan [B O.] en aan [W.] doorgezonden.

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."

- 2.8 Bij e-mail van 9 januari 2017, 13.51 uur heeft X onder meer het volgende aan de advocaten van de erven 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 he_t 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.

[.....]

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..

[.....]

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,-).¹¹

2.9 Op woensdag 22 februari 2017, 21.56 uur heeft de heer Z aan X onder meer het volgende bericht:

"Hierbij namens mij of nader te noemen meester, op jouw verzoek mijn allerlaatste bod op de drie aaneengesloten kavels inclusief de (geheel door koper te realiseren) inrit: 450000 euro kosten koper, zonder voorbehouden, snelle levering mogelijk."¹¹

2.10 X heeft op 22 maart 2017, 18.10 uur aan mr. B. (met e.c. aan overige erven) onder meer het volgende bericht:

"Het is niet zo dat er geen actie door ons is ondernomen, we waren namelijk in afwachting van een reactie van de heer [B O.] en er is overleg gevoerd met een stafjurist van de rechtbank.

De reactie van de heer [B O.] heb ik gisteren ontvangen en deze is als volgt:

"Geachte heer [X].

afgelopen weekeind overleg gehad met de 2 broers in Australië. Samen met [C] en [B] 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."¹¹

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?"

[....]

2.11 Op 17 april 2017 heeft X foto's gemaakt van de woning en het omliggende terrein.

2.12 Bij mail van 6 juni 2017, 09.30 uur heeft X het volgende bod van de heer R. overgebracht aan de erfgenamen:

"Ik breng een bod uit van € 469.000 k.k. op de betreffende percelen groot ca. 2875 m2.

Voorbehouden:

Grond moet schoon/geschikt zijn om op te wonen.

Geen asbest in aanwezige opstal/bodem.

Geen belemmeringen nav Flora en Fauna/bomeninventarisatie

Financieringsvoorboud gedurende 2 weken.

Sloop-, kap- en ontsluitingskosten voor rekening koper.

Levering: in overleg.

Dit bod doe ik gestand tot 20 juni 2017."

2.13 X heeft op 8 juni 2017, 16.06 uur aan de erven het volgende bericht:

"Naar aanleiding van de mail van [R.] 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:

Geachte heer [X],

N.a.v. ons contact gisteren deel ik u het volgende mede.

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, 10.16 uur heeft X aan de erfgenamen het volgende meegedeeld:

"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 [A O.] 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 [R.].

[.....]

Om tot definitieve overeenstemming te komen met de heer [R.] zal ik in overleg met notaris [A.] 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 Op vrijdag 23 juni 2017, 14.11 uur heeft mr. B. aan X onder meer het volgende gemaild:

"Mijn cliënt biedt, onder voorbehoud van financiering (die overigens zo goed als rond is), een bedrag van € 505.000 voor het pand."

2.16 X heeft bij mail van 26 juni 2017, 16.41 uur aan mr. B. onder meer meegedeeld:

"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 [A.] 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 [A.] worden geopend op donderdag 29 juni a.s. om 16.05. Indien gewenst kunnen bidders 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 mr. B. bezwaar gemaakt had tegen de voorgestelde procedure en verzocht om uitstel, heeft X mr. B. op 27 juni 2017, 17.13 uur 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 [A.] te T.

[.....]

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

2.18 A O. heeft een bieding uitgebracht van € 527.500,00 en R. een bieding van € 540.300,00.

2.19 De koopovereenkomst is door de erfgenamen, met uitzondering van A O. ondertekend op 28 juli 2017. A O. heeft X en de overige erfgenamen op of omstreeks 5 september 2017 gedagvaard om – kort samengevat – mee te werken aan het door A O. gedane bod van € 375.000,00, althans van € 425.000,00, althans van € 505.000,00 en – voor het geval mocht blijken dat X niet onrechtmatig jegens A O. heeft gehandeld – te bepalen dat A O. in de gelegenheid zal worden gesteld om het bod van R. te

evenaren.

2.20 In reconventie hebben de overige erven onder meer- kort samengevat- gevorderd om A O. te veroordelen tot ontruiming van de woning c.a.

2.21 Bij het kortgedingvonnis heeft de Voorzieningenrechter de vorderingen in conventie afgewezen en de reconventionele vordering tot ontruiming toegewezen op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 600,00 per dag met een maximum van € 40.000,00.

2.22 AO. heeft de woning c.a. ontruimd.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt- samengevat en zakelijk weergegeven- het volgende in.

dat X de procedure onnodig heeft vertraagd (onderdeel 1);

dat X door zijn optreden de situatie tussen de erven heeft laten escaleren (onderdeel 2);

dat X A O. in zijn privacy heeft aangetast door onaangekondigd en zonder toestemming van A O. foto's te maken van de woning (onderdeel 3);

dat X de schijn van belangenverstrengeling heeft gewekt (onderdeel 4);

dat X onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van A O. (onderdeel 5).

3.2 Beklaagde voert- samengevat en zakelijk weergegeven- het volgende verweer.

A O. heeft zelf aangedrongen op het staken van alle activiteiten met betrekking tot de verkoop. Het optreden van X is zorgvuldig geweest. In het belang van alle erven dient een zo hoog mogelijke opbrengst te worden gerealiseerd. Het overleg met de gemeente over de mogelijkheden tot verkaveling heeft hiertoe bijgedragen. Aan de advocaat van A O. is toestemming gevraagd om contact met A O. te mogen leggen voor het nemen van foto's. Hierop is ook na rappel geen reactie gekomen. De andere erven hebben verzocht om de woning op Funda te plaatsen. Van enige belangenverstrengeling is geen sprake. De rechtbank heeft in het vonnis van 3 augustus 2016 niet als voorwaarde gesteld dat aan A O. een voorkeurspositie moest worden toegekend. Door gebruik te maken van de biedingsprocedure heeft A O. evenveel kans gehad als de andere gegadigde.

De opdracht is naar eer en geweten en volledig in overeenstemming met hetgeen de rechtbank heeft opgedragen uitgevoerd.

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 kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten. Met deze regel wordt de positie van de verkopend makelaar ten opzichte van zijn opdrachtgever(s), (potentiële) kopers en derden weergegeven.
- 4.3 Volgens artikel 2 van de Erecode komt een NVM-makelaar naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die zijn opdrachtgevers van NVM-leden mogen hebben. Hij dient hun belangen te beschermen en te bevorderen.

Klacht, onderdeel 5

- 4.4 De Raad zal als eerste dit onderdeel behandelen, omdat (namens) A O. ook bij de mondelinge behandeling is verklaard dat dit de kern van de klacht is.
- 4.5 Vaststaat dat X aanvankelijk heeft meegedeeld, dat de vraagprijs van de woning € 375.000,00, maar dat hij daarbij een voorbehoud heeft gemaakt. De Raad deelt de opvatting van A O. dat X gehouden was zijn eerste bod te accepteren niet en verwijst daarbij naar het oordeel van de Voorzieningenrechter in het kortgedingvonnis, die hieromtrent het volgende heeft 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 voorzieningenrechter kan het dictum van voormeld vonnis gelet op de context waarin de beslissing is gegeven redelijkerwijs niet zo worden begrepen dat [X] 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 [X] brengt met zich dat [X] 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 in 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 [X] ter uitvoering van deze opdracht heeft gedaan valt binnen het kader van wat hij in de gegeven omstandigheden behoorde te doen. In dat verband stond het hem vrij, mede gezien het door hem gemaakte voorbehoud in zijn brief aan de erven van 24 november 2016, de eerste vraagprijs later te verhogen nadat hem gebleken was dat ontsluiting en verkaveling van het perceel waar de woning op staat mogelijk is. Uit het vonnis van 3 augustus 2016 volgt niet dat [X] en de overige erven deze omstandigheid niet meer bij de verkoop mochten betrekken. In dat verband stond het [X], evenals de overige erven, vrij om niet op de eerste bieding van A O. in te gaan, zodat kon worden gezien of er nog andere gegadigden zouden zijn die een hoger bod zouden willen uitbrengen."*

Dit onderdeel van de klacht is naar het oordeel van de Raad ongegrond.

Klacht, onderdeel 1 en 2

- 4.6 De Raad is van oordeel dat deze onderdelen zich lenen voor een gezamenlijke behandeling. Vaststaat dat hier gaat om een complexe verhouding tussen de verschillende erfgenamen, waarbij de erfgenamen al enige jaren en niet steeds in dezelfde samenstelling in gerechtelijke procedures verwickeld zijn. Uit de overgelegde correspondentie blijkt niet dat X op enigerlei wijze de verkoopprocedure van de woning onnodig heeft vertraagd, dan wel door zijn toedoen de situatie tussen de erven heeft laten escaleren. De Raad schaart zich achter het oordeel van de Voorzieningenrechter in het kortgedingvonnis, die in rechtsoverweging 5.5 heeft overwogen:

"De wijze waarop [X] heeft gehandeld en de wijze waarop hij een en ander heeft gecommuniceerd getuigen niet van enige onzorgvuldigheid. Uiteindelijk heeft [X] [A O.] en de heer en mevrouw [R.] in de gelegenheid gesteld om tot 10 juli 2017 om 16.00 uur schriftelijk nog een eindbod uit te brengen onder vermelding van de voorwaarden waaronder dat bod ten kantore van de betrokken notaris kon worden uitgebracht. Ook daarvan kan niet worden gezegd dat dat in de gegeven omstandigheden niet zorgvuldig was. Dit traject heeft uiteindelijk geleid tot een bod dat ruim boven de vraagprijs ligt die [X] op grond van zijn deskundigheid had bepaald. Aldus heeft [X] gedaan wat hij ingevolge het vonnis van 3 augustus 2016 moest doen. Een verplichting om [A O.] opnieuw in de gelegenheid te stellen het bod van [R] te evenaren of te overbieden volgt noch uit dat vonnis, noch uit enige regel van geschreven of ongeschreven recht. Het door de heer en mevrouw [R] uitgebrachte bod dient dan ook door a/le erven te worden geaccepteerd en daarmee is een verkoopovereenkomst tot stand gekomen die door de erven moet worden uitgevoerd."

Deze onderdelen van de klacht zijn naar het oordeel van de Raad ongegrond.

Klacht, onderdeel 3

- 4.7 Vaststaat dat X op 22 maart 2017 heeft aangekondigd, dat hij van de woning en het omliggende terrein foto's wilde maken, omdat het merendeel van de erven plaatsing op Funda wenste en dat hij heeft getracht om met A O. daarvoor een afspraak te maken. Onbestreden is dat A O. hierop en op nadere oproepen niet heeft gereageerd. A O. kan X dan ook niet verwijten dat X "onaangekondigd en zonder zijn toestemming foto's van de woning heeft gemaakt." In het belang van de overige erven diende X de voortgang van het verkoopproces te bewaken. A O. heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat X bij het maken van de foto's ten behoeve van de plaatsing op Funda op enigerlei wijze onbetamelijk heeft gehandeld.

De Raad is van oordeel dat dit onderdeel van de klacht ongegrond is.

Klacht, onderdeel 4

- 4.8 X heeft gemotiveerd ontkend dat hij een persoonlijke of zakelijke relatie heeft met R. of dat er sprake is van "doorgestoken kaart". A.O. heeft zijn stellingen op deze punten niet feitelijk en concreet onderbouwd, zodat ook op dit punt de Raad de klacht ongegrond acht.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. M.A.A. Gockei-Gieskes, lid-secretaris, en J. Berger, lid, op 12 februari 2018