

19-11 RvT Oost

RAAD VAN TOEZICHT OOKST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Echtscheidingssituatie. Slechts met één partij overleg gevoerd.

In het kader van de afwikkeling van de echtscheiding voeren klaagster en haar ex-echtgenoot diverse procedures tegen elkaar. Een daarvan betreft de voormalige echtelijke woning. Beklaagde is met de verkoop van de woning belast. Van stond af aan heeft de buurman belangstelling voor het huis. De advocaat van de ex-echtgenoot spreekt met de makelaar af dat klaagster pas geïnformeerd zal worden als er overeenstemming met de buurman over de aankoop is bereikt.

De raad van toezicht acht dit laatste niet juist. Klaagster was mede-eigenaar van de woning en de makelaar had niet zonder meer de genoemde afspraak mogen maken. In een geval als dit had hij de opdracht óf terug moeten geven óf moeten bedingen dat hij, eventueel via de advocaat van de andere partij, met die andere partner kon communiceren.

Beslissing van 19 februari 2019

Inzake de klacht van

D.J.M. W., wonende te O,
klaagster,

tegen

M. H., kantoorhoudende te E,
beklaagde.

In deze beslissing zal klager 'W' en zal beklaagde 'H' 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 3 juli 2018 (met bijlagen);

- de e-mail van H van 27 juli 2018;
- de brief van W van 3 augustus 2018;
- de e-mail van W van 22 augustus 2018 met bijlage;
- de brief van 6 september 2018 (met bijlagen A t/m D en 1 t/m 10);
- de e-mail van W van 21 september 2018 (met bijlage);
- de e-mail van W van 8 oktober 2018 (met bijlage);
- het verweer van 16 oktober 2018 (met bijlage);
- het ter zitting aan de Raad overhandigde proces-verbaal van de zitting in kort geding van de rechtbank Almelo van 10 juni 2010.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 9 januari 2019. Verschenen zijn: W en H.

2. De feiten

- 2.1 W en haar ex-echtgenoot, de heer S. O.M. (hierna: “O M”) zijn in 1998 met elkaar gehuwd. Zij hebben in 2006 tezamen een woning, gelegen aan de E-weg 8 te L (hierna: “de woning”) gekocht. De rechtbank Almelo heeft in 2009 de echtscheiding tussen W en O M uitgesproken. W is in de woning blijven wonen. W en O M hebben over de afwikkeling van de echtscheiding diverse procedures gevoerd.
- 2.2 Uit het kortgedingvonnis van de voorzieningenrechter in de rechtbank Almelo van 16 juli 2018 in de zaak O M tegen W, zaak- en rolnummer: C/08/219100/KG ZA 18-172 (hierna: het kortgedingvonnis), blijkt dat mr. Kesler, de toenmalige advocaat van W, bij brief van 8 mei 2009 aan de rechtbank Almelo onder meer het volgende heeft bericht:

“Inmiddels hebben partijen besloten de woning te verkopen. Mede gelet op de bijkomende lasten die aan de woning verbonden zijn is het voor cliënte in ieder geval niet mogelijk om de woning te behouden. Dat betekent dat taxatie niet meer nodig is en de makelaar die reeds geruime tijd met de verkoop van de woning was belast, te weten H Makelaarsgroep, de verkoop ter (lees: hand, de Raad) kan nemen.”

- 2.3 Eveneens uit het kortgedingvonnis blijkt:
- dat de rechtbank Almelo bij eindbeschikking van 25 november 2009 onder meer heeft bepaald dat de woning door partijen zal worden verkocht;
 - dat het gerechtshof Arnhem deze beschikking op 19 oktober 2010 heeft bekrachtigd;

- en dat het tegen de beschikking van het Hof gerichte cassatieberoep door de Hoge Raad op 13 juli 2012 is verworpen.

2.4 In het proces-verbaal van de terechtzitting in kort geding van de rechtbank Almelo in de zaak van O M tegen W, zaak- en rolnummer: 111787/KG ZA 10-132, gehouden op 10 juni 2010, is het volgende opgenomen:

“Partijen komen overeen als volgt.

De voormalige echtelijke woning, staande en gelegen E-weg 8 te L, zal mede door K Makelaars in de verkoop worden genomen, waarbij K Makelaars in de gelegenheid wordt gesteld alle daartoe benodigde werkzaamheden (waaronder, maar niet uitsluitend daartoe beperkt, het nemen van foto 's) te verrichten. De kosten voor het inschakelen van voornoemde makelaar komen voor rekening van O M.

Partijen komen voorts overeen dat de woning voor een prijs van € 695.000,00 in de markt kan worden gezet.

O M zal voorts een kopie van het contract dat hij eerder sloot met H Makelaarsgroep aan W verstrekken”.

2.5 W heeft H bij e-mail van 22 december 2014 gevraagd om de woning van haar site en van de Funda-site en daarmee uit de verkoop te halen. H heeft dit niet gedaan. W heeft eenzelfde verzoek gericht tot Hk Rentmeesters (rechtsopvolger van K Makelaars). Hk Rentmeesters heeft de woning van haar site verwijderd.

2.6 Op woensdag 6 juni 2018 heeft W van de makelaar een sms-bericht ontvangen met de volgende inhoud:

“Dag Diana,

Het heeft uiteindelijk nog lang geduurd, maar gisteravond hebben de kopers hun handtekening gezet. Stan is ook akkoord met de inhoud van de akte en heeft daartoe een handtekening geplaatst. Graag kom ik maandagmorgen bij jou langs en zal je voordien de akte mailen. Welk mailadres mag ik gebruiken en welk tijdstip schikt je maandag?

*Met vriendelijke groeten,
M H.”*

W reageert diezelfde dag als volgt per sms:

“Pardon, het huis is ook van mij en ik weet nergens van”.

- 2.7 Op donderdag 7 juni 2018 heeft W haar e-mailadres doorgegeven voor het e-mailen van de koopovereenkomst. W heeft, zoals blijkt uit haar e-mail van 3 juli 2018 aan de klachtencoördinator van de NVM geen toestemming verleend voor de verkoop.
- 2.8 O M heeft W gedagvaard en bij vonnis in kort geding onder meer vervangende toestemming gevraagd om namens W tot verkoop over te gaan aan de buren, de familie E (hierna: “E”), voor een koopsom van € 480.000,00 k.k. Door het sluiten van een koopovereenkomst met E heeft O M tevens vervangende toestemming gevraagd voor de levering van de woning. De voorzieningenrechter heeft bij het kortgedingvonnis vervangende toestemming verleend voor zowel de verkoop als de levering. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. W heeft tegen dit vonnis geen hoger beroep ingesteld.
- 2.9 De uiteindelijke koopsom is na het kortgedingvonnis verminderd met € 8.500,00 vanwege door E gestelde problemen rondom de erfgrans. Over de vermindering van de koopsom is geen overleg gevoerd met W.
- 2.10 W heeft de woning ontruimd. De woning is in of omstreeks oktober 2018 aan E geleverd.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in:
- H heeft de woning verkocht zonder W hier in te kennen, waardoor hij de belangen van W niet voldoende heeft behartigd (onderdeel 1);
 - H heeft W niet, althans onvoldoende op de hoogte gehouden over de voortgang inzake de verkoop van de woning (onderdeel 2).

- 3.2 H voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende verweer. W en O M hebben in het kader van de afwikkeling van de echtscheiding over veel onderwerpen - waaronder de verkoop van de woning - onenigheid gekregen. Zij hebben daarover in meerdere instanties geprocedeerd. H is aangewezen als verkopend makelaar voor beide partijen. De woning heeft tien jaar te koop gestaan. Gedurende die periode zijn er geen biedingen geweest. E was vanaf het begin geïnteresseerd in koop van de woning. O M was reeds langere tijd met E in gesprek om tot overeenstemming te komen over de voorwaarden voor de verkoop. H is pas in een later stadium daarbij betrokken. H heeft met O M en diens advocaat afgesproken dat W niet eerder bij het verkooptraject zou worden betrokken dan nadat O M met E overeenstemming had bereikt over de inhoud van de koopovereenkomst. De advocaat van O M heeft H meegedeeld dat, indien W zou weigeren de koopovereenkomst te ondertekenen, door O M aan de rechter zou worden gevraagd om hiervoor vervangende toestemming te verlenen. De uiteindelijke koopprijs van € 480.000,00 k.k. is marktconform. De vermindering van de koopprijs met € 8.500,00 was de slotdeal.
- 3.3 Op de stellingen van W en H, voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad zal elk onderdeel van de klacht afzonderlijk bespreken.
- 4.2 Regel 1 van de NVM Erecode houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient 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.
- 4.3 De Raad dient te beoordelen of H deze norm heeft geschonden.
- 4.4 De klacht komt er, zakelijk weergegeven, op neer dat H tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.

Klachtonderdeel 1

- 4.5 Uit het vonnis in kort geding blijkt, dat de twee verkoopmakelaars, te weten Hg van Hk Rentmeesters en H, de koopsom van € 480.000,00 k.k. reëel achten. De rechtbank heeft dit oordeel gevolgd en daarbij ook in aanmerking genomen dat de WOZ-waarde van de

woning op 1 januari 2015 € 470.000,00 en op 1 januari 2016 € 471.000,00 bedroeg en dat W zelf in 2014 een WOZ-waarde van € 450.000,00 realistisch heeft geacht blijktens haar bezwaarschrift tegen de WOZ-waarde 2014. Hiervan uitgaande kan niet worden gesteld, dat H de belangen van W onvoldoende heeft behartigd door te adviseren een koopovereenkomst aan te gaan met een koopprijs van € 480.000,00 k.k.

Klachtonderdeel 2

- 4.6 De Raad stelt voorop dat het in een situatie als deze, waarin de verkopers zijn verwikkeld in een echtscheiding en de afwikkeling daarvan, voor een makelaar moeilijk is om aan de verwachtingen van beide opdrachtgevers te voldoen. De makelaar dient echter met beide partijen regelmatig contact te onderhouden. Op het moment dat (de advocaat van) een 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.
- 4.7 Uit hetgeen H in het verweerschrift en ter zitting heeft verklaard blijkt, dat H niet heeft gecommuniceerd over het verloop van de onderhandelingen met E, dat hij W niet op voorhand de koopovereenkomst heeft toegezonden, dat hij geen overleg met W heeft gevoerd over de voorwaarden waaronder de koopovereenkomst zou worden aangegaan en evenmin met haar overleg heeft gehad over de verlaging van de koopprijs na het kortgedingvonnis. De handelwijze van H is aldus niet transparant geweest. Dit onderdeel van de klacht is gegrond.
- 4.8 Het is de Raad overigens niet gebleken dat een hogere koopprijs gerealiseerd had kunnen worden, indien H wél met W gecommuniceerd had, gezien het kortgedingvonnis. W heeft daarvoor in deze procedure ook geen gegevens aangevoerd die daarop zouden kunnen duiden.

De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht, onderdeel 1 ongegrond;

verklaart de klacht, onderdeel 2 gegrond;

legt aan beklaagde de straf van berisping op;

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. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J. Voorhoeve, lid, op 19 februari 2019.

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

mr. J.W.M. Tromp
voorzitter