

Beweerdelijk onvoldoende communicatie. Klager geen opdrachtgever. Echtscheidingsproblematiek.

In het kader van een echtscheidingsprocedure geeft de rechtbank de echtgenote toestemming om de echtelijke woning te doen verkopen via een in het vonnis genoemde makelaar. Deze neemt de woning in het bijzijn van beide echtelieden op. Tot een opdracht tot verkoop komt het echter niet. De makelaar tracht meermalen om de opdracht te doen vastleggen. Als klager (de echtgenoot) contact opneemt met de makelaar over de voortgang wordt hij steeds correct te woord gestaan.

Het verwijt van klager dat de verkoop door toedoen van de makelaar ernstige vertraging oploopt is niet terecht. Dat ligt niet aan de makelaar. Klager is bovendien niet de opdrachtgever van de makelaar.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake de klacht van:

De heer **C.G.N.M. R.**, wonende te S,

hierna te noemen: "klager",

tegen:

A MAKELAARDIJ B.V., makelaar o.g. te N, lid van de NVM,

hierna te noemen: "beklaagde".

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klager heeft via zijn gemachtigde bij e-mail d.d. 22 maart 2016, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft middels e-mail d.d.23 mei 2016, met bijlagen, gereageerd op de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 9 september 2016 zijn verschenen:
 - Klager, vergezeld van mevrouw M.C.T.A. R.;
 - Namens beklagde mevrouw C. K. en de heer A. S..
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Ter zitting van de Raad van Toezicht heeft klager zijn vordering tot het vergoeden van kosten en schade ingetrokken, omdat de Raad van Toezicht als

tuchtrechter niet bevoegd is een beklagde te veroordelen in dergelijke kosten of schade. Daarvoor dient klager zich te wenden tot de gewone rechter.

2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Tussen beklagde en zijn (ex)echtgenote, mevrouw C.A. van W., is een conflict ontstaan over de verdeling binnen de huwelijkse gemeenschap van de echtelijke woning aan de K-dijk 1 te S. Het conflict heeft uiteindelijk geleid tot een procedure in kort geding voor de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, die op 10 juli 2015 uitspraak heeft gedaan.
- 2.3 De voorzieningenrechter bepaalt in het vonnis van 10 juli 2015 onder meer:
"De voorzieningenrechter
5.1 verleent Van W vervangende toestemming, waarbij dit vonnis in de plaats treedt van de handtekening van R, om in plaats van R:
a) mevrouw K van A makelaardij opdracht te geven tot verkoop van de woning te S aan het adres K-dijk 1 tegen een startprijs van € 394.000,00;
b)
c) tot het in overleg met de makelaar bepalen van een bied- en laatprijs, waarbij het uitgangspunt is dat de woning binnen negen maanden na heden dient te zijn verkocht en geleverd;
d)"
- 2.4 Op verzoek van mevrouw Van W heeft er door beklagde een bezichtiging van de woning plaatsgevonden op 23 juli 2015, waarbij zowel klager als mevrouw Van W aanwezig waren. Vervolgens heeft beklagde een waarde bepaald en ter ondertekening een overeenkomst tot opdracht aan mevrouw Van W gestuurd. Over de inhoud van de opdracht tot dienstverlening heeft er in de periode tussen eind juli en 26 augustus 2015 mailverkeer plaatsgevonden tussen beklagde en mevrouw Van W zonder dat het in die periode tot een getekende opdracht tot dienstverlening is gekomen. In de periode tussen eind augustus 2015 en begin 2016 is er geen contact geweest tussen beklagde enerzijds en mevrouw Van W en/of klager anderzijds.
- 2.5 Vanaf eind januari 2016 is er door mevrouw R, namens klager, contact gezocht met beklagde. Uiteindelijk heeft er op 16 maart 2016 een gesprek plaatsgevonden tussen klager en beklagde, welk gesprek niet tot een oplossing heeft geleid.
- 2.6 In een bindend advies van de Geschillencommissie Makelaardij van 24 juni 2016 in een door klager tegen beklagde aanhangig gemaakte zaak, wordt door de Geschillencommissie het door klager verlangde afgewezen. De Geschillencommissie

oordeelt onder meer dat beklagde telkens correct heeft gereageerd op e-mailberichten van mevrouw R.

3. **De klacht**

3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.

3.2 Klager verwijt beklagde dat beklagde in de periode voorafgaand aan het kort geding op verzoek van mevrouw Van W een waardebepaling heeft gedaan van de (voormalig) echtelijke woning zonder daarover contact te hebben gezocht met klager. Ook na het vonnis in kort geding van 10 juli 2015 heeft beklagde enkel contact gehad met mevrouw Van W en klager niet op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. De antwoorden van beklagde op de vragen van mevrouw R in de periode vanaf eind januari 2016 namens klager waren onbevredigend. Beklagde heeft alleen met mevrouw Van W gecommuniceerd over de opdracht tot dienstverlening en ook overigens klager niet betrokken bij het verkoopproces. Mede door toedoen van beklagde heeft het verkoopproces aanzienlijke vertraging opgelopen en is het thans nog niet afgerond. Aldus heeft beklagde laakbaar gehandeld.

4. **Het verweer**

4.1 Beklagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 In de periode vóór het kort geding heeft mevrouw Van W contact gezocht met beklagde en hem om een waarde-indicatie van de echtelijke woning gevraagd. Omdat beklagde de woning niet van binnen kon bezichtigen, heeft beklagde slechts een zeer globale indicatie kunnen geven. Dat is door beklagde met mevrouw Van W gecommuniceerd. Na het vonnis van 10 juli 2015 is beklagde door mevrouw Van W benaderd om het verkoopproces namens haar te begeleiden overeenkomstig het vonnis van 10 juli 2015. Dat heeft beklagde getracht te doen. Beklagde heeft diverse keren een aangepaste overeenkomst van opdracht naar mevrouw Van W gestuurd. Beklagde heeft echter nooit een getekende overeenkomst retour ontvangen. Beklagde is dus ook niet gestart met zijn werkzaamheden. Het laatste contact met mevrouw Van W is geweest eind augustus 2015. Aangezien mevrouw Van W de opdrachtgever was bestond er voor beklagde geen reden of plicht klager op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Tussen klager en beklagde bestond geen contractuele relatie. In de periode vanaf eind januari 2016, toen mevrouw R namens klager e-mails aan beklagde begon te sturen, heeft beklagde altijd correct en snel gereageerd.

Beklagde valt niet te verwijten dat het verkoopproces lang duurt. Om te kunnen starten met de verkoop, dient beklagde te beschikken over een getekende overeenkomst van opdracht en die is er nog steeds niet.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 Vast staat dat er tussen klager en beklaagde nimmer een contractuele relatie heeft bestaan. Op basis van het vonnis van 10 juli 2015 was het mevrouw Van W, die de opdracht aan beklaagde mocht verstrekken. Tot een opdracht aan beklaagde is het nooit gekomen, omdat mevrouw Van W de overeenkomst van opdracht nooit heeft getekend. Er bestond voor beklaagde dan ook geen enkele reden met het verkoopproces te starten, dan wel klager te informeren over de voortgang. Daarmee zou hij zelfs in strijd met de NVM-regelgeving hebben gehandeld. Op geen enkele wijze valt beklaagde te verwijten dat het verkoopproces lang heeft geduurd en, naar de Raad van Toezicht begrijpt, nog steeds voortduurt. In de periode tot eind augustus 2015 heeft beklaagde pogingen gedaan een ondertekende overeenkomst te ontvangen. Dat is beklaagde niet gelukt en ligt niet in de risicosfeer van beklaagde. Dat het vonnis van 10 juli 2015 - naar de Raad van Toezicht begrijpt - recent is vernietigd, maakt het vorenstaande niet anders, omdat beklaagde mocht uitgaan van het vonnis van 10 juli 2015.
- 5.3 In de periode vanaf begin 2016 heeft beklaagde steeds correct gereageerd op mailverzoeken van mevrouw R namens klager. Dat de antwoorden van beklaagde voor klager niet bevredigend waren maakt het handelen van beklaagde niet klachtwaardig. Daar komt nog bij dat klager niet de opdrachtgever van beklaagde was en beklaagde niet zijn belangen hoefde te dienen. Ook op dit punt valt beklaagde niets te verwijten. De klachten van klager zullen derhalve ongegrond worden verklaard.
- 5.4 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht West tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

- 6.1 Verklaart de klacht:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op 29 september tweeduizendzestien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer S.J. Hamersma, makelaar-lid, en mr. R. Imhof als plv.-secretaris.