

Beslissing van 29 augustus 2019

**RAAD VAN TOEZICHT OOST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
NVM**

Verkoop voor minderjarige erfgenaam. Toestemming kantonrechter. Beweerdelijk te lage opbrengst. Zelfmoord door eigenaar van invloed op de waarde van een woning? Conservatoir beslag door klager.

De eigenaar van een woning heeft zich in zijn huis van het leven beroofd. Zijn erfgename is zijn dan nog minderjarige dochter. De moeder heeft als wettelijk vertegenwoordiger van haar dochter aan een dame een volmacht verstrekt om haar te vertegenwoordigen bij de afwikkeling van de nalatenschap. In dat kader heeft die dame een gesprek met de makelaar over de verkoop van de woning. Klager heeft conservatoir beslag op die woning gelegd. De makelaar adviseert een vraagprijs van € 175.000 te hanteren. Een andere geraadpleegde makelaar komt op een vraagprijs van € 185.000. De eerste makelaar (beklaagde) krijgt de opdracht en slaagt er in om de woning voor € 172.500 te verkopen. In de koopovereenkomst worden de nodige voorbehouden, o.a. met betrekking tot het beslag gemaakt. De beslaglegger (klager) meent dat de opbrengst te laag is en dat de makelaar ten onrechte stelde dat de gepleegde suicide van invloed is op de waarde. Hij acht het onjuist dat in de koopakte niet is opgenomen dat de toestemming van de kantonrechter vereist is. Dit laatste acht de raad van toezicht op zich een verzuim maar niet tuchtrechtelijk laakbaar. De overige verwijten acht het college ongegrond. Dat door een suicide de kring van gegadigden voor een woning kleiner wordt, is de raad uit eigen wetenschap bekend.

Inzake de klacht van

de besloten vennootschap

K. Beheer B.V., kantoorhoudend te A,
klaagster,

tegen

de heer C. B., kantoorhoudende te H,
beklaagde,

In deze beslissing zal klager 'K. Beheer' en zal beklagde 'B' 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 2 januari 2019 met bijlagen;
- het verweer van 8 maart 2019 met bijlagen;
- de pleitnotitie zijdens K. Beheer B.V.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 18 juni 2019. Verschenen zijn: de heer J. K namens klaagster (hierna te noemen: 'K'), vergezeld van mevrouw P en B vergezeld van mevrouw G. B..

2. De feiten

2.1 Op 21 december 2016 heeft B een gesprek gehad met mevrouw M. K van M Business Support (hierna: 'mevrouw K') in verband met het mogelijk verlenen van diensten bij de verkoop van de woning c.a. staande en gelegen aan de B-weg 399 te H, hierna: 'de woning'.

2.2 mevrouw K heeft B tijdens dat gesprek meegedeeld dat de eigenaar van de woning in de woning zelfmoord had gepleegd en dat zij optrad als gevolmachtigde van de wettelijke vereffenaar. Tevens heeft zij aan B gemeld dat K.Beheer conservatoir beslag op de woning had gelegd.

2.3 B heeft mevrouw K verzocht om een verklaring van erfrecht. Deze is door mevrouw K aan hem verstrekt. Uit de verklaring van erfrecht blijkt dat de erfgename, dochter van de overledene, ten tijde van dat overlijden minderjarig was. Haar moeder heeft als wettelijk vertegenwoordiger de gehele nalatenschap beneficiair aanvaard. Blijkens de verklaring van erfrecht heeft de moeder aan mevrouw K een volmacht verstrekt om haar te vertegenwoordigen bij de afwikkeling van de nalatenschap van de erflater.

2.4 Op 23 december 2016 heeft B aan mevrouw K schriftelijk advies uitgebracht over de vraagprijs, de aanpak, de promotie, de juridische aspecten en de kosten van de dienstverlening. B heeft een vraagprijs van € 175.000,00 k.k. geadviseerd. Daarnaast heeft hij onder meer opgemerkt, dat in de overeenkomst met een koper een voorbehoud zou moeten worden gemaakt met de volgende strekking:

“verkoop wordt niet eerder definitief dan na schriftelijk akkoord van de bewindvoerder op de bijzonderheden van de koopovereenkomst. De redactie van de koopovereenkomst zelf daaronder begrepen, en de schriftelijke instemming van de kantonrechter dan wel Rechter Commissaris”.

2.5 Mevrouw K heeft B meegedeeld, dat zij ook een andere makelaar om een offerte zou vragen. Dit makelaarskantoor, P Makelaars, heeft naar B later heeft vernomen op 22 december 2016 een offerte uitgebracht. P Makelaars adviseerde een vraagprijs van € 185.000,00 k.k. met daarbij het advies om voor meer kans op een snelle verkoop een vraagprijs van € 175.000,00 k.k. te hantieren.

2.6 Mevrouw K heeft aan B, dan wel diens makelaarskantoor S Makelaars, de opdracht verstrekt tot dienstverlening bij de verkoop van de woning.

2.7 De woning is verkocht voor een koopprijs groot € 172.500,00 k.k. B heeft aan de koper meegedeeld dat K. Beheer conservatoir beslag op de woning had gelegd en eveneens meegedeeld dat de eigenaar in de woning zelfmoord had gepleegd.

2.8 Op 4 april 2017 is de koopovereenkomst opgemaakt. Daarbij zijn in artikel 20 onder meer de volgende nadere afspraken gemaakt:

“Verkoper niet gewoond Koper is bekend met het bijzondere karakter van deze overeenkomst, waarbij de woning aan de B-weg 399 wordt verkocht en geleverd door een gevolmachtigde (afwikkeling nalatenschap) die de betrokken onroerende zaak nimmer zelf heeft gebruikt. koper heeft kennis genomen van de bouwkundige aspecten. Eventuele gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het voorgenomen gebruik. **Huidige staat** De woning wordt geleverd in de staat waarin het zich thans bevindt, inclusief de zaken die zich nu nog in en om de woning bevinden. **Ontbindende voorwaarde verkoper** Deze overeenkomst van koop- en verkoop kan door verkoper, mevrouw M. K schriftelijk worden ontbonden als op **1 juli 2017** het beslag niet is opgeheven of er uitzicht is op de opheffing daarvan. Onder schriftelijk wordt verstaan een aangetekende brief aan mevrouw K. , T-dijk 16, te D. (...).”

De koopovereenkomst is op 24 april 2017 door mevrouw K en de koper ondertekend.

2.9 K. Beheer heeft de woning op 24 mei 2017 laten taxeren door J. W, als taxateur werkzaam bij B Makelaars B.V., kantoorhoudend te H. W heeft de marktwaaarde van de woning getaxeerd op € 190.000,00. K. Beheer heeft de woning op 30 mei 2017 laten taxeren door mevrouw P. K, werkzaam bij N Makelaars B.V., kantoorhoudend te H, die de marktwaaarde van de woning heeft getaxeerd op € 185.000,00.

2.10 Op 28 juli 2017 hebben mevrouw K en de koper een door B opgestelde aanvulling op de oorspronkelijke koopovereenkomst ondertekend, omdat er nog geen uitzicht was op opheffing van het beslag en de woning derhalve niet kon worden geleverd. Daarbij is de termijn waarvoor de

ontbindende voorwaarde gold verlengd tot 1 september 2017. Op 24 augustus 2017 is de termijn opnieuw verlengd en wel tot 13 oktober 2017.

2.11 Op 5 september 2017 is het door K.Beheer gelegde conservatoir beslag op de woning doorgehaald.

2.12 De woning is op 6 oktober 2017 aan de koper in eigendom overgedragen. Diezelfde dag heeft koper de eigendom aan een derde overgedragen, eveneens voor een koopprijs van € 172.500,00 k.k.

2.13 V Makelaar te B heeft de woning in juni 2018 te koop aangeboden voor een vraagprijs van € 235.000,00 k.k. De woning is verkocht, maar de koopovereenkomst is ontbonden, omdat de koper de financiering van de koopsom niet rond kreeg.

3. De klacht en het verweer

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

- – B heeft geen toestemming aan de kantonrechter gevraagd en daardoor grote schade toegebracht aan K. Beheer (onderdeel 1);
- – B heeft de marktwaarde van de woning niet goed getoetst en de woning voor een te lage prijs verkocht (onderdeel 2);
- – B heeft de notaris niet geïnformeerd over het ontbreken van toestemming van de kantonrechter, over het beslag van K Beheer en over haar bezwaar tegen de omvang van de koopsom (onderdeel 3);
- – B had de toestemming van de kantonrechter als bijlage bij de koopovereenkomst moeten opnemen (onderdeel 4);
- – B heeft de eer, de kwaliteit, de betrouwbaarheid en onafhankelijkheid van de NVM bewust in diskrediet gebracht (onderdeel 5);
- – B maakt deel uit van een criminele organisatie met als doel het benadelen van K. Beheer (onderdeel 6);
- – Het is onbegrijpelijk dat de zelfmoord van de eigenaar volgens B invloed op de prijs zou hebben gehad (onderdeel 7).

3.2 B voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende verweer. De toonzetting van de klacht is grievend. De opdracht tot bemiddeling bij verkoop is uitgevoerd, maar eerst nadat een inventarisatie is verricht van de feiten en omstandigheden waaronder de verkoop zou plaatsvinden. Onderzocht is of mevrouw K over een volmacht beschikte. Er is een verklaring van erfrecht opgevraagd en ontvangen. De makelaar is niet bevoegd om een verzoek om vervangende toestemming in te dienen bij de kantonrechter; dit behoort de wettelijk vertegenwoordiger van de

minderjarige verkoper te doen. Deze wettelijke regeling dient ter bescherming van de minderjarige. In dit geval zijn de belangen van de minderjarige verkoper niet geschaad. Ter vaststelling van de vraagprijs is een aantal referentiewoningen genoemd. De woning is verkocht voor een marktconforme prijs. B heeft de in de koopovereenkomst genoemde termijnen bewaakt en zorggedragen voor verlenging van die termijnen. Ten tijde van de levering van de woning was de verkoper meerderjarig. B is niet betrokken geweest bij de doorverkoop aan een derde. Over de omstandigheden met betrekking tot de overleden eigenaar en over het beslag is de koper door B geïnformeerd.

3.3 Op de stellingen van K. Beheer en B, 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 B deze norm heeft geschonden.

4.4 De klacht komt er, zakelijk weergegeven, op neer dat B tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.

Klachtonderdeel 1

4.5 B heeft de opdracht tot dienstverlening gekregen van de wettelijk vertegenwoordiger van de verkoper en niet van K. Beheer. Dat K. Beheer conservatoir beslag heeft gelegd op de woning maakt dit niet anders. Het is de verantwoordelijkheid van de verkoper om ervoor zorg te dragen dat de woning zonder beslagen in eigendom kan worden overgedragen. Het is eveneens de verantwoordelijkheid van de wettelijk vertegenwoordiger om vervangende toestemming aan de kantonrechter te vragen. Die verantwoordelijkheid rust niet op B. In de koopovereenkomst had moeten worden opgenomen, dat voor de verkoop toestemming van de kantonrechter vereist was. Dat dit niet is gebeurd is weliswaar onzorgvuldig, maar niet in een zodanige mate dat B daarvan een tuchtrechtelijk verwijt te maken valt. De Raad heeft niet de overtuiging gekregen dat K. Beheer schade heeft geleden doordat B geen toestemming aan de kantonrechter heeft gevraagd. Over die vraag behoeft de Raad zich echter niet uit te laten.

De Raad is van oordeel dat onderdeel 1 ongegrond is.

Klachtonderdeel 2

4.6 De marktwaarde van de woning is door vier verschillende makelaarskantoren getaxeerd. De marktwaarde varieerde van € 175.000,00 tot € 190.000,00. De Raad is van oordeel dat er geen

aanleiding is om te veronderstellen dat geen reële prijs voor de woning is gevraagd. Alle marktwaarden blijven binnen de marge. K. Beheer heeft op geen enkele wijze onderbouwd dat de afwijking van de gerealiseerde koopprijs zodanig is dat daardoor schade is geleden. De enkele omstandigheid dat een andere makelaar wellicht een iets hogere marktwaarde heeft vastgesteld dan de door B vastgestelde marktwaarde, is op zichzelf onvoldoende om te oordelen dat B onvoldoende zorgvuldig zou hebben gehandeld. Het verschil in waardering vormt daarvoor geen enkele aanwijzing. Dat de woning veel later voor een hogere koopsom is verkocht, is voor de beoordeling niet van belang: een dergelijke waardestijging kan immers allerhande oorzaken hebben. De Raad is van oordeel dat onderdeel 2 ongegrond is.

Klachtonderdeel 3

4.7 Het ligt niet op de weg van de makelaar om de notaris te informeren over het door K. Beheer gelegde beslag. Uit hoofde van zijn ambtsuitoefening is de notaris zelfstandig verplicht om te onderzoeken of de contractspartijen bevoegd zijn tot overdracht van de eigendom alsmede of aan die overdracht belemmeringen verbonden zijn. De Raad is van oordeel dat onderdeel 3 ongegrond is.

Klachtonderdeel 4

4.8 Uit het voorgaande blijkt dat geen toestemming is gevraagd aan de kantonrechter. Het is alleen al om die reden onmogelijk om dit als bijlage aan de koopovereenkomst te hechten. De Raad is van oordeel dat onderdeel 4 ongegrond is.

Ten slotte

4.9 De Raad merkt ten slotte nog op dat uit niets is gebleken dat B onjuist heeft gehandeld. De kwalificatie dat B deel uit zou maken van een criminele organisatie is niet onderbouwd en derhalve volstrekt ongepast. Het is de Raad uit eigen wetenschap bekend dat de kring van gegadigden kleiner wordt indien in een woning zelfmoord is gepleegd.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J. Voorhoeve, lid, op

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

mr. O. Nijhuis
voorzitter