

**Belangen niet-opdrachtgever. Ongepast optreden.**

*Klager en zijn twee broers zijn erfgenamen van de boerderij die naast de woning van klager ligt. Over de verdeling van de boerderij is tussen klager en zijn broers onenigheid ontstaan. In overleg met en met toestemming van de broers van klager, heeft beklaagde als aankoopmakelaar de boerderij tweemaal met een gegadigde bezocht. Klager verwijt beklaagde dat hij heeft geprobeerd om een huis aan de man te brengen dat niet te koop staat en dat hij daarbij zonder toestemming van klager, klagers erf heeft betreden. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij zich op ongepaste wijze met de familiale twist heeft bemoeid die na afloop van de laatste bezichtiging tussen klager en één van zijn broers was ontstaan.*

*De Raad stelt vast dat beklaagde de gegadigde er van op de hoogte had gebracht dat de boerderij niet te koop stond. Beklaagde en de gegadigde hebben bij de bezichtigingen enkel gebruik gemaakt van de oprijlaan waarvoor ten laste van klagers erf een erfdiensbaarheid gold. Hoewel beklaagde er wellicht verstandig aan had gedaan om klager vooraf van de bezichtigingen op de hoogte te brengen, is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag van beklaagde geen sprake. Dat beklaagde zich op ongepaste wijze met een familiale twist heeft bemoeid is niet komen vast te staan.*

Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

Beslissing inzake klacht van:

De heer **M.**, wonende te Z., klager,  
tegen:

De heer **H.**, makelaar in onroerende zaken te D., beklaagde.

## **1. De klachtprocedure**

- 1.1 Bij brief van 2 november 2015 met bijlagen heeft, door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, de heer M., wonend te Z., hierna: klager, bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer H., makelaar in onroerende zaken te D. en lid van de NVM, hierna: beklaagde.
- 1.2 Bij brief van 25 februari 2016 met bijlagen heeft beklaagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 Bij e-mailbericht van 23 maart 2016 heeft beklaagde één productie met vijf bijlagen en bij e-mailbericht van 1 april 2016 heeft klager twee producties in het geding gebracht.
- 1.4 De Raad heeft acht geslagen op alle bovengenoemde stukken, waarvan de inhoud, evenals die van na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.5 Ter zitting van de Raad, gehouden te Duiven op 11 april 2016, hebben de partijen, klager vergezeld door drs. W. en beklaagde door A.M. en B.M., hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

## **2. De feiten**

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klager en zijn broers A en B M. zijn erfgenamen van onder meer de onroerende zaak, staande en gelegen te [adres 1], door partijen genoemd: de noodboerderij. De noodboerderij wordt bereikt over de oprijlaan van de onroerende zaak [adres 2], waarvoor dit erf is bezwaard met een erfdienstbaarheid van overpad. Beklaagde (klager? NVM) is eigenaar van [adres 2] en bewoont het met zijn gezin.
- 2.2 Klager en zijn broers hebben onenigheid gekregen over de verdeling van de onder 2.1 genoemde onroerende zaak. Tussen hen is een gerechtelijke procedure aanhangig bij de Rechtbank Gelderland in het kader waarvan de zaak op 16 september 2014 door drie deskundigen is getaxeerd op € 295.000,-. Beklaagde was een van de drie deskundigen.

- 2.3 Klager heeft in eigen kring naar mogelijke gegadigden gezocht voor overname van de noodboerderij, die echter hebben afgehaakt. Klager en zijn broers hebben vervolgens onderhandeld over toescheiding van de onroerende zaak aan klager. Bij e-mailbericht van 12 juni 2015 heeft de advocaat van klager aan A en B M. onder meer over hem medegedeeld:
- “Uw broer deed in een eerder stadium een voorstel om in der minne alsnog de noodboerderij uit de boedel over te nemen. Dat voorstel is door u beiden niet aanvaard. Het tegenvoorstel bij uw e-mail van 5 juni jl. is voor mijn cliënt, [voornaam klager], niet aanvaardbaar. Hij laat hierbij weten af te zien van de overname van de boerderij uit de boedel.”*
- 2.4 Met toestemming van A en B M. heeft beklagde, als aankoopmakelaar, op 17 juni 2015 met een belangstellende de noodboerderij bezichtigd. Beklaagde heeft daarbij medegedeeld dat de noodboerderij nog niet te koop stond.
- 2.5 Op 29 juni 2015 heeft de belangstellende met familie en een architect de noodboerderij nogmaals bezichtigd. Bij de bezichtiging waren ook beklagde en B M. aanwezig. Na afloop ervan heeft zich bij de ingang van het overpad ter hoogte van de woning van klager tussen de belangstellende en klager een woordenwisseling voorgedaan. Daarvan telefonisch op de hoogte gesteld zijn beklagde en B M., van de noodboerderij komend, naar klager toegelopen, die met familie in de tuin zat. Bij brief van 30 juni 2015 aan B M. heeft beklagde verslag gedaan van hetgeen hij toen heeft waargenomen.

### **3. De klacht en het verweer**

- 3.1 De klacht houdt in dat beklagde zich ongepast en een NVM makelaar onwaardig heeft gedragen, doordat
- (1) beklagde een huis probeert aan de man te brengen, dat niet te koop staat;
  - (2) beklagde meerdere malen zonder toestemming of informatie vooraf het erf van klager heeft betreden;
  - (3) beklagde zich met een familiale twist heeft bemoeid en dat schriftelijk heeft vastgelegd;
  - (4) beklagde bedreigend is overgekomen.

### 3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht, samengevat het volgende verweer gevoerd.

Beklaagde heeft zich ten aanzien van de onder 2.5 bedoelde gebeurtenis op 29 juni 2015 bewust afzijdig opgesteld. Dat klager vond dat beklagde bedreigend overkwam, werd wellicht gevoed door een pas daarvoor opgelopen aangezichtswond.

Het is juist dat beklagde een belangstellende koper had, maar die is niet eerder benaderd dan na het verzoek van A en B M. daartoe. Deze belangstellende was vanaf het eerste contact op de hoogte van de situatie dat hij wellicht niet zou kunnen kopen als klager en zijn broers er samen uit zouden komen.

Beklaagde heeft het erf van klager niet anders betreden, dan via de oprijlaan naar de noodboerderij, waarvoor ten laste van het erf van klager een erfdienstbaarheid van overpad gold.

## 4. De beoordeling van de klacht

### 4.1 *Met betrekking tot de onderdelen (1) en (2) van de klacht.*

Beklaagde heeft als aankoopmakelaar, in overleg met en na toestemming van A en B M. met een mogelijke gegadigde tweemaal de noodboerderij bezichtigd. Deze is door beklagde ervan op de hoogte gebracht dat de noodboerderij niet te koop stond. Beklaagde en gegadigde hebben bij de bezichtiging gebruik gemaakt van de oprijlaan, waarvoor ten laste van klagers erf en erfdienstbaarheid van overpad gold. Niet is gebleken dat beklagde daarbij het erf van klager heeft betreden anders dan het gedeelte waarop die erfdienstbaarheid rust. Hoewel beklagde wellicht verstandig had gedaan klager vooraf van de bezichtiging te verwittigen, is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag van beklagde geen sprake. De onderdelen (1) en (2) zijn ongegrond.

#### 4.2 *Met betrekking tot de onderdelen (3) en (4) van de klacht.*

Beklaagde heeft ontkend dat hij bij de twist tussen klager en zijn broer B M. betrokken is geweest. In de onder 2.5 genoemde brief heeft beklagde in bijzonderheden verslag gedaan van hetgeen zich volgens hem heeft voorgedaan. Volgens die brief heeft hij zich terughoudend opgesteld. Deze weergave ervan is door A en B M.dt bevestigd in hun brief van 20 november 2015 die klager bij klaagschrift heeft overgelegd. Klager heeft de inhoud van deze brief onvoldoende weersproken. Niet valt in te zien dat die schriftelijke vastlegging op zichzelf aan beklagde kan worden verweten.

Of beklagde bij de gebeurtenis een dreigend gezicht trok – volgens beklagde mogelijkwerwijs het gevolg van een recente aangezichtswond – is in het licht van de vastgestelde afzijdigheid van beklagde bij bovengenoemde twist niet meer van belang.

### **5. De beslissing**

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

verklaart de klacht tegen de beklagde ongegrond;

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, E. Getreuer, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 18 mei 2016.