

Echtscheidingsperikelen. Beweerdelijk te hoge vraagprijs geadviseerd. Beweerdelijk gebrek aan communicatie.

In het kader van een echtscheiding moet de echtelijke woning verkocht worden. Een makelaar adviseert een vraagprijs van € 1.695.000 te hanteren. Met een andere makelaar (beklaagde) wordt overeengekomen met een vraagprijs van € 1.9590.000 te werken. De door de vrouw (klaagster) ingeschakelde makelaar adviseert een vraagprijs van € 1.750.000. In een tussen de echtelieden gesloten convenant wordt afgesproken dat beklagde als makelaar van de man zal optreden en de andere makelaar voor de vrouw. Als de meningen over de vraagprijs van beide makelaars verschillen zal het gemiddelde van de door hen geadviseerde bedragen genomen worden. De crisis op de woningmarkt leidt ertoe dat de vraagprijs steeds verlaagd wordt.

De klacht dat een te hoge vraagprijs is geadviseerd is volgens de raad niet terecht. Niet is komen vast te staan dat beklagde de beslissende stem had bij het vaststellen van de eerste vraagprijs. Evenmin is terecht het verwijt dat beklagde vooral met de man communiceerde. Deze was zijn opdrachtgever terwijl voor klaagster een andere makelaar optrad.

UITSpraak

op de klacht van:

mevrouw **M. V.**, wonende te L, hierna te noemen: klaagster

tegen

de heer **P. S.**, makelaar in onroerende zaken, kantoorhoudende te H, hierna te noemen beklaagde

Zitting: 18 september 2013

De Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM.

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van klaagster van 15 mei 2013 met bijlagen;
- het verweerschrift van beklagde van 4 juni 2013 met bijlagen;
- de repliek van klaagster van 5 juni 2013 met bijlage;

- de e-mail van klaagster van 27 juni 2013 met bijlage;
- de dupliek van beklaagde van 6 september 2013 met bijlage;
- de e-mail van klaagster van 19 september 2013 met bijlage;
- de e-mail van beklaagde van 20 september 2013;

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op woensdag 18 september 2013 om 11.15 uur 's morgens;

- klaagster
- en
- beklaagde

OVERWEEGT:

Ten aanzien van de feiten

1. Klaagster is samen met haar voormalige echtgenoot, hierna te noemen “de man”, eigenaar van een woning in L.
2. In het kader van de echtscheiding heeft een makelaarskantoor (niet van beklaagde) op verzoek van klaagster en de man op 7 oktober 2009 een waardebeoordeling uitgevoerd en geadviseerd bij de verkoop een vraagprijs van maximaal € 1.695.000,- te hanteren.
3. Op 3 november 2009 hebben klaagster en de man aan beklaagde opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van de woning. Blijkens de opdracht is als adviesvraagprijs een bedrag van € 1.950.000,- overeengekomen.
4. Op 2 juli 2010 heeft een makelaar van het bij punt 2. genoemde makelaarskantoor in opdracht van klaagster de waarde van de woning getaxeerd op € 1.650.000,- en aangekondigd dat het object medio juli 2010 in de actieve verkoop zal worden gezet met als vraagprijs € 1.750.000,-.
5. Rond 1 augustus 2010 is tussen klaagster en de man een echtscheidingsconvenant

gesloten, waarin onder andere is bepaald dat de verkoop van de woning door twee makelaars zal plaatsvinden. Als makelaar van de vrouw zal de in punt 4. genoemde makelaar optreden en als makelaar van de man zal beklagde optreden. Partijen en verplichten zich eensluidende aanbevelingen van beide makelaars op te volgen, waaronder adviezen ter zake de vraagprijs. Als de makelaars onderling geen overeenstemming kunnen bereiken over een verlaging van de vraagprijs verplichten partijen zich het gemiddelde van de door hun makelaars genoemde prijs als (nieuwe) vraagprijs te hanteren, aldus de betreffende bepaling in het convenant.

6. Per 28 oktober 2010 is de vraagprijs in het verkoopsysteem door beklagde en de makelaar van de vrouw gewijzigd in € 1.750.000,-.
7. Bij vonnis van 8 augustus 2011 heeft de voorzieningenrechter klagster geboden haar makelaar opdracht te geven mee te werken aan verlaging van de vraagprijs van de woning tot een bedrag van € 1.537.000,-.
8. In maart 2013 is een tweede kort geding tussen klagster en de man geweest, waarbij de voorzieningenrechter de vraagprijs heeft bepaald op € 1.156.250,-. Deze vraagprijs is door beide makelaars per 6 april 2013 in het verkoopsysteem opgenomen.
9. De woning is tot op heden niet verkocht.

Ten aanzien van de klacht

10. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
11. Klagster maakt beklagde verwijten over de wijze waarop hij heeft geadviseerd over de waarde van en de te hanteren vraagprijs voor de woning.
12. Klagster verbaast zich daarbij over het feit dat beklagde destijds bij het verwerven van de opdracht een vraagprijs heeft geadviseerd van € 1.950.000,-, terwijl hij inmiddels een bedrag van € 900.000,- adviseert.
13. Klagster stelt dat beklagde nog steeds (ook) haar makelaar is en dat hij klagster onvoldoende op de hoogte houdt van de ontwikkelingen in het kader van de verkoopactiviteiten. Beklaagde informeert slechts de man en niet haar en overlegt evenmin met haar over de te hanteren vraagprijs, waarmee klagster het absoluut niet eens is.

Ten aanzien van het verweer

14. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.

15. Bij het verstrekken van de opdracht door klagster en de man aan beklagde in 2009 is de advies vraagprijs van € 1.950.000,- in overleg met klagster en de man overeengekomen. Het advies van beklagde was toen al € 1.750.000,-, maar klagster had zelf een prijs van € 2.000.000,- in gedachten.
16. In die tijd was de crisis nog niet zo voelbaar op de markt. In de jaren daarna is het snel bergafwaarts gegaan, hetgeen de (telkens) dalende vraagprijs, zoals deze door beklagde is geadviseerd, verklaart en rechtvaardigt.
17. Vanaf het moment dat het echtscheidingsconvenant tussen klagster en de man is getekend is beklagde geen makelaar meer van klagster en de man, maar alleen van de man. Vanaf dat moment heeft klagster een andere makelaar. Zo staat het ook in het vonnis van 8 augustus 2011.
18. Beklagde heeft nooit een vraagprijs van € 900.000,- genoemd. Wel heeft beklagde medio 2012 tegen de man gezegd dat zelfs een verkoopprijs van € 900.000,- de vraag was. Vanaf januari 2013 heeft beklagde een adviesprijs van € 1.000.000,- geadviseerd, terwijl de makelaar van de vrouw in maart een vraagprijs van € 1.312.500,- heeft geadviseerd.
19. Beklagde heeft altijd met de makelaar van klagster gecommuniceerd over de verkoopactiviteiten en de te hanteren vraagprijs.

Ten aanzien van het recht

20. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklagde volgens eigen opgave en volgens opgave door het secretariaat van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te Nieuwegein - hierna ook te noemen de NVM – aangesloten makelaar is bij deze vereniging.
21. De Raad kan niet vaststellen of en in hoeverre de in eerste instantie tot stand gekomen vraagprijs van € 1.950.000,- in november 2009 te hoog is geweest en, zo ja, aan wie dit te wijten is. Feit is dat klagster en de man samen aan beklagde een verkoopopdracht hebben gegeven met een vraagprijs van € 1.950.000,-. Klagster verwijt aan beklagde dat hij die vraagprijs geadviseerd heeft. Beklagde verwijt klagster dat zij

22. degene is geweest, die erop stond deze vraagprijs te hanteren. Klaagster heeft in dat verband ter gelegenheid van de zitting opgemerkt dat de man, register accountant van beroep, altijd uit is gegaan van een waarde van € 2.000.000,-. Niet is komen vast te staan dat het beklaagde is geweest, die de beslissende stem heeft gehad in de bepaling van de vraagprijs.
23. De klacht richt zich voorts op het feit dat de door beklaagde geadviseerde vraagprijs in een periode van circa 3½ jaar met circa € 1.000.000 gedaald is. Klaagster stelt zich daarbij op het standpunt dat beklaagde nog steeds (ook) haar makelaar is. De Raad is van oordeel dat dit niet langer het geval is vanaf de ondertekening van het echtscheidingsconvenant, waarin met zoveel woorden staat dat beklaagde de makelaar van de man is en klaagster een andere makelaar heeft.
24. Dat neemt niet weg dat beklaagde gehouden is gebleven ook de belangen van klaagster in het oog te blijven houden in die zin, dat beklaagde met de andere makelaar moet blijven communiceren in het kader van deze gezamenlijke verkoop. Dat er vanaf dat moment verschillen in de advisering van de vraagprijs tussen beklaagde en de makelaar van klaagster konden ontstaan is niet onbegrijpelijk. De belangen van klaagster en de man kunnen immers ook verschillend zijn. Dat klaagster en de man dit ook zelf hebben onderkend blijkt uit de formulering in het convenant dat als beklaagde en de makelaar van klaagster geen overeenstemming kunnen bereiken over (een verlaging van) de vraagprijs partijen het gemiddelde van die verschillende prijzen zullen hanteren.
25. Uit niets blijkt dat beklaagde zich heeft onttrokken aan zijn verplichting om met de makelaar van klaagster te blijven communiceren over de te hanteren vraagprijs. De Raad is het met klaagster eens dat een vraagprijzdaling van bijna 50% fors is, maar zoals eerder overwogen is niet vast komen te staan dat het beklaagde is geweest, die de oorspronkelijke vraagprijs heeft geadviseerd, c.q. vastgesteld en ten tweede dient beklaagde vanaf het moment dat hij alleen de makelaar van de man werd voor wat betreft de vraagprijsbepaling de belangen van de man. Daarbij is er geen enkele aanwijzing dat de man het oneens is met beklaagde over de verlagingen van de vraagprijs, die beklaagde kennelijk aan de man heeft geadviseerd.
26. Tenslotte noemt beklaagde een aantal argumenten, waarom hij die verlagingen heeft geadviseerd, zoals de dramatische marktontwikkeling, de locale concurrentie in bepaalde prijssegmenten en het gebrek aan belangstelling voor de woning. De makelaar van klaagster voert daartegen een aantal andere argumenten aan, op grond waarvan hij een hogere vraagprijs dan beklaagde adviseert. Het is niet aan de Raad om al deze argumenten op een rijtje te zetten en aan de hand daarvan te beslissen wie gelijk heeft en

27. daar de conclusie aan te verbinden of beklagde zich wel of niet klachtwaardige heeft gedragen. Los van het gegeven dat beklagde de man adviseert over de vraagprijs gaat het om de vraag in hoeverre beklagde als deskundig makelaar niet in redelijkheid tot deze advisering kan komen. De Raad is van oordeel dat klaagster dit niet heeft aangetoond en dat beklagde zich ook op dit onderdeel van de klacht niet klachtwaardig gedragen heeft.

BESLISSENDE:

Beklaagde heeft zich naar het oordeel van de Raad niet schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met de statuten van de N.V.M. en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen of in strijd zijn met de eer van die stand;

Gelet op de toepasselijke artikelen van het reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart de klacht als hiervoor omschreven voor:

ONGEGROND

Aldus gewezen ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM 't Gooi door:

Mr J.B.A.M. Groenendaal, voorzitter,

Drs. E. Nienaber en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: 13 oktober 2013