

Beweerdelijk te lage waardering. Beweerdelijk verstrekte vertrouwelijke mededeling aan derden.

Klaagster en haar echtgenoot zijn in een echtscheiding verwickeld. In dat kader vindt een kort geding plaats waarin klaagster wordt veroordeeld om mee te werken aan de verkoop tegen een prijs zoals die door de makelaar (beklaagde) is geschat. Het verwijt van klaagster dat die prijs te laag is, is ongegrond. Ook tegen die volgens klaagster te lage prijs is het huis nog altijd niet verkocht.

Het verwijt dat de makelaar vertrouwelijke informatie aan gegadigden verstrekte, treft geen doel. Dat de makelaar op vragen van die gegadigden meedeelt dat sprake is van een echtscheiding, is niet verwijtbaar.

UITSpraak

op de klacht van: mevrouw **A. C.**, wonende te Huizen, hierna te noemen: klager

tegen

de heer **H.T.**, 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 24 maart 2013 met bijlagen;
- de brief van beklagde aan klager van 10 april 2013 met bijlagen;
- de aanvulling met bijlagen op de klacht van klaagster, door de NVM ontvangen op 30 mei 2013;
- het verweerschrift van beklagde van 17 juni 2013 met bijlagen;
- de brief van klaagster van 6 september 2013 met bijlagen;
- de e-mail van beklagde van 18 september 2013 met bijlagen;
- de e-mail van klaagster van 19 september 2013 met bijlage.

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op woensdag 18 september 2013 om 10.00 uur 's morgens;

- klaagster en beklaagde, vergezeld van zijn gemachtigde mr. B. Bekker

OVERWEEGT:

Ten aanzien van de feiten

1. Klaagster en haar voormalige echtgenoot zijn eigenaar van een woning in H. In het kader van de echtscheiding is besloten de woning te verkopen. Op het pand rust een hypotheek ter grootte van € 355.000,-.
2. In april 2011 is de woning door een makelaar getaxeerd. Daarbij is een verkoopwaarde van € 365.000,- geadviseerd en een maximale vraagprijs van € 415.000,-. Er is geen concrete verkoopopdracht aan de betreffende makelaar verstrekt.
3. In het kader van een kort geding tussen klaagster en haar voormalige echtgenoot heeft beklaagde op 16 juli 2012 de woning getaxeerd op € 320.000. In een aanvullende taxatie heeft beklaagde geadviseerd een vraagprijs te hanteren tussen de € 329.500 en € 335.000.
4. Bij vonnis van 1 augustus 2012 is klaagster veroordeeld om mee te werken aan het in verkoop nemen van de woning tegen een vraagprijs van € 345.000, waarbij een minimale verkoopprijs van € 335.000 zal worden gehanteerd.
5. Op 16 augustus 2012 hebben klaagster en haar voormalige echtgenoot een opdracht tot dienstverlening aan beklaagde verstrekt met daarin het advies van beklaagde een vraagprijs te hanteren van circa € 345.000.
6. Bij vonnis van 11 april 2013 is klaagster veroordeeld om alle adviezen en aanwijzingen van de makelaar op te volgen en mee te werken aan de totstandkoming van een koopovereenkomst zodra er een kandidaat-koper is die bereid is de door de makelaar van partijen geadviseerde verkoopprijs te betalen.

7. Tot op heden is de woning niet verkocht.

Ten aanzien van de klacht

8. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
9. Klaagster verwijt beklagde dat hij de woning op een te laag bedrag heeft getaxeerd. Klaagster stelt in dat verband dat hij na de taxatie door beklagde in juli 2012 de woning in de periode van 16 tot 20 augustus door vier erkende (NVM) taxateurs heeft laten taxeren. Deze makelaars hebben de woning aanzienlijk hoger getaxeerd dan beklagde. Hun taxatiewaarden liggen tussen € 370.000 en € 400.000, aldus klaagster.
10. Voorts verwijt klaagster aan beklagde en zijn echtgenote, eveneens werkzaam op het makelaarskantoor van beklagde, dat zij zonder haar toestemming vertrouwelijke informatie over het vonnis van 1 augustus 2012 en de situatie van klaagster, waaronder de in het vonnis genoemde laatprijs, aan potentiële kopers hebben doorverteld.
11. Dit blijkt onder meer uit een door klaagster afgeluisterd gesprek, dat op zolder tussen de echtgenote van beklagde en de potentiële kopers heeft plaats gevonden. Klaagster heeft dat gesprek opgenomen en een transcriptie van de opname laten maken.
12. Tenslotte verwijt klaagster aan beklagde dat hij steeds doet voorkomen alsof klaagster niet meewerkt aan de verkoop. Het maken van afspraken op zeer korte termijn is lastig, mede omdat klaagster op dit moment niet in het bezit is van een computer. Klaagster heeft beklagde daarom verzocht telefonisch contact op te nemen bij een eventuele bezichtiging, maar beklagde blijft mailen.

Ten aanzien van het verweer

13. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
14. Beklagde heeft de taxatie en zijn advies over de vraagprijs naar eer en geweten uitgevoerd. Beklagde heeft de door klaagster genoemde taxaties van andere makelaars nooit gezien.
15. Beklagde heeft het vonnis van 1 augustus 2013 met daarin (ook) een minimale verkoopprijs van € 335.000 nooit gezien of te horen gekregen en kan daarom dit gegeven ook niet aan potentiële kopers hebben doorgegeven. Over privé-omstandigheden van de verkopers praat beklagde niet, maar als mensen vragen waarom de woning te koop staat geeft beklagde eerlijk antwoord dat het een scheiding betreft.

16. De echtgenote van beklaagde heeft de potentiële kopers alleen geadviseerd om een eigen makelaar in te schakelen voor de aankoop en heeft ook het advies gegeven om een bouwkundige keuring te laten plaats vinden. Nooit heeft zij gesproken over prijzen, aldus beklaagde.
17. Beklaagde zet twijfels bij de echtheid en het waardegehalte van de transcriptie van de opname. Het verbaast beklaagde dat er kennelijk opname-apparatuur op zolder was verstopt en de transcriptie zelf is op blanco papier geprint. Beklaagde ziet dit niet als een officieel document, waaraan waarde kan en moet worden toegekend.
18. Los daarvan ziet beklaagde in de transcriptie zelf niets onvertogens of klachtwaardigs.

Ten aanzien van het recht

19. 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 beklaagde 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.
20. Klaagster heeft naar het oordeel van de Raad niet kunnen aantonen dat beklaagde de woning op een te laag bedrag heeft getaxeerd in juli 2012. Weliswaar heeft klaagster in haar klacht aangegeven dat de woning in dezelfde periode door vier andere makelaars getaxeerd is op bedragen tussen de € 370.000 en € 400.000, maar ter zitting heeft klaagster aangegeven dat dit geen officiële taxaties zijn geweest, maar waardebepalingen.
21. Voorts heeft klaagster nagelaten deze waardebepalingen in het geding te brengen, hetgeen op haar weg had gelegen. Het is daarom voor de Raad niet vast te stellen dat deze waardebepalingen hebben plaats gevonden en, zo ja, op grond waarvan de makelaars tot deze waardebepalingen zijn gekomen.
22. Tenslotte heeft de feitelijke gang van zaken in het afgelopen jaar ook niet aangetoond dat beklaagde in redelijkheid niet tot de door hem getaxeerde waarde en geadviseerde vraagprijs had kunnen komen. Immers, als deze waarde zo ver onder de waarde zou liggen die de woning volgens klaagster en de kennelijk door haar geraadpleegde makelaars zou hebben, was de kans groot geweest dat de woning inmiddels verkocht was, hetgeen niet het geval is.
23. Ten aanzien van de klacht dat beklaagde en zijn echtgenote zonder toestemming vertrouwelijke informatie over klaagster aan potentiële kopers hebben verstrekt over-

weegt de Raad het volgende.

24. De Raad acht het feit dat beklaagde op vragen van potentiële kopers naar de reden van de verkoop naar waarheid heeft geantwoord dat het een echtscheiding betrof niet klachtwaardig. De Raad deelt het standpunt van beklaagde dat een koper recht heeft op beantwoording van die vraag en dat dit geen vertrouwelijke informatie is, waarvoor beklaagde expliciet toestemming aan klaagster zou moeten vragen. De informatie betreft bovendien beide verkopers, niet alleen klaagster.
25. Ook het feit dat de echtgenote van beklaagde aan potentiële kopers heeft geadviseerd zelf een makelaar in de hand te nemen en/of een bouwkundige keuring te laten verrichten, is niet klachtwaardig. Integendeel, aan beklaagde zou door de potentiële kopers een verwijt gemaakt kunnen worden als dat niet gedaan was. De plicht van een makelaar om ook jegens potentiële kopers de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen gaat immers nog verder tegenover een koper zonder eigen makelaar dan tegenover een koper, die zelf een makelaar heeft om hem/haar deskundig bij te staan en te adviseren.
26. Tenslotte heeft klaagster niet aangetoond dat de echtgenote van beklaagde de potentiële kopers heeft geïnformeerd over de minimale prijs, waarvoor de woning volgens het vonnis van de rechter verkocht moet worden.
27. Het verweer van beklaagde dat hij geen kennis heeft genomen van het vonnis is niet onaannemelijk. In ieder geval stelt klaagster dat zij niet zelf beklaagde over die inhoud geïnformeerd. Haar bewering dat dit door haar voormalige echtgenoot gedaan zou zijn wordt echter niet onderbouwd met stukken of een verklaring van de voormalige echtgenoot.
28. Ook de transcriptie van het volgens klaagster door haar opgenomen gesprek levert geen bewijs voor de stelling van beklaagde dat de echtgenote van beklaagde informatie heeft verstrekt over de inhoud van het vonnis. Dat de koper is geadviseerd over het inschakelen van een eigen makelaar en/of het verrichten van een bouwkundige keuring is niet betwist en niet klachtwaardig, zoals hiervoor overwogen. Het enkele feit dat er wellicht een bedrag is genoemd betekent nog niet dat de kopers daarmee zijn geïnformeerd over de inhoud van het vonnis. Sterker nog, het zou vreemd zijn als er in een dergelijk gesprek helemaal niet over bedragen gesproken zou worden.
29. De Raad laat daarbij in het midden in hoeverre de transcriptie een waarheidsgetrouwe weergave is van het volgens klaagster door haar, zo stelde zij tijdens de zitting, met haar telefoon opgenomen gesprek. Gezien het voorgaande is de beantwoording niet relevant voor de beoordeling van dit onderdeel van de klacht, welke eveneens onge

grond is naar het oordeel van de Raad.

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: 15 oktober 2013