

## ZW 515

### DE RAAD VAN TOEZICHT ZWOLLE VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.

---

#### **Beweerdelijke onvoldoende belangenbehartiging en verkoopactiviteiten**

*De makelaar krijgt van een executeur testamentair de opdracht te bemiddelen bij de verkoop van een tot de nalatenschap behorende onroerende zaak.*

*Klager, mede-erfgenaar, verwijt de makelaar de verkoop in samenspanning met de executeur-testamentair te traineren. De makelaar zou niet voortvarend te werk gaan, ten onrechte nalaten het object aan te melden bij het uitwisselingssysteem en hij zou contactpersonen als gegadigden opvoeren, waarmee hij helemaal geen contact heeft gehad.*

*De raad, rekening houdend met het feit dat de executeur-testamentair als opdrachtgever geen klachten over de dienstverlening heeft geuit, wijst de klachten van klager als onvoldoende onderbouwd door feiten en omstandigheden van de hand.*

De Raad van Toezicht Zwolle geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

W.J.M. W, wonende te W, klager,

tegen

R.M.V., NVM-makelaar, kantoorhoudende te L

#### 1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 23 april 2010 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen beklagde, door de NVM bij brief van 28 april 2010 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 18 mei 2010 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 26 mei 2010 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - klager in persoon, vergezeld door zijn adviseur;
  - de makelaar.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Van de zijde van klager is daarbij een pleitnota overgelegd.

#### 2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klager had een geschil met zijn broer in verband met de afwikkeling van de erfenis van hun overleden moeder. De broer voornoemd is benoemd tot executeur testamentair.
- 2.3. Het geschil betrof met name de verkoop van een woning met (bouw)percelen en opstallen, gelegen aan de G te W. De beide broers hebben hieromtrent geprocedeerd bij de rechtbank, welke procedure heeft geleid tot een vaststellingsovereenkomst, die is vastgelegd ten overstaan van de rechtbank tijdens een comparitie van partijen, gehouden op 7 januari 2009. In het proces-verbaal van die zitting is, ondermeer, het volgende vastgelegd:

“3.

*Indien het Bouwfonds niet binnen 6 weken gehoor geeft aan het verzoek om een bieding van haar op schrift te stellen en te concretiseren, partijen nu reeds voor alsdan het makelaarskantoor X (het kantoor van beklagde; Red] zullen inschakelen zoals bedoeld bij punt 4 van deze overeenkomst.”*

...

“4.

*Indien het makelaarskantoor van oordeel is dat de bij 3 genoemde (door het Bouwfonds uit te brengen, RvT) bieding niet redelijk is, stemmen partijen er nu reeds voor alsdan mee in dat het makelaarskantoor door de executeur wordt ingeschakeld om de woning te verkopen. Indien in dat geval het makelaarskantoor een bieding krijgt op de woning waarvan zij van mening is dat die redelijk is, dan zullen partijen nu reeds vooralsdan daarmee instemmen.”*

...

“5.

*De executeur zal als enige van de erfgenamen de contacten onderhouden met het Bouwfonds en het makelaarskantoor.”*

- 2.4. Begin 2009 heeft de executeur testamentair de makelaar, werkzaam bij makelaarskantoor X, opdracht verstrekt om te bemiddelen bij de verkoop van het hiervoor genoemde object. De opdracht tot dienstverlening bij verkoop is ingegaan op 27 februari 2009 en op 1 april 2009 ondertekend door de executeur testamentair. Er heeft telefonisch contact plaatsgevonden tussen klager en de makelaar, maar er heeft geen bespreking tussen hen plaatsgevonden, met name omdat in de vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat de executeur testamentair het contact met de makelaar zou verzorgen.
- 2.5. Bij brief van 1 april 2009 heeft de advocaat van de executeur testamentair de

makelaar nader geïnstrueerd over zijn positie. In deze brief is opgemerkt dat de makelaar met geen ander hoeft te communiceren dan met de executeur testamentair en dat in geval van een concrete bieding die aan de executeur testamentair moet worden voorgelegd al dan niet met een positief advies om die bieding te aanvaarden.

- 2.6. Tussen de makelaar en de executeur testamentair is afgesproken om een vermelding van het object op Funda en het uitwisselingssysteem te plaatsen.
- 2.7. Op 19 juni 2009 heeft klager een brief aan de executeur testamentair gezonden waarin hij, onder meer, opmerkt geen enkel vertrouwen te hebben in de manier waarop de executeur testamentair zijn werkzaamheden uitvoert en meer in het bijzonder het gevoerde beleid om te komen tot verkoop van het object. Mede naar aanleiding van die brief heeft de makelaar zijn opdracht teruggegeven.

### 3. De klacht:

- 3.1 Klager heeft de stellige overtuiging dat de executeur testamentair nimmer serieus het voornemen heeft gehad om het object te verkopen. Klager is van mening dat de makelaar hierin is meegegaan en om die reden de aan hem gegeven opdracht niet voortvarend en conform de gebruikelijke wijze heeft uitgevoerd. Met name wijst klager erop dat het object niet is aangemeld bij Funda en het NVM onderlinge uitwisselingsysteem, hoewel dat volgens de schriftelijke opdrachtbevestiging had moeten.
- 3.2. Klager constateert dat er geen sprake is van daadwerkelijke en reële verkoopactiviteiten van de zijde van de makelaar. Weliswaar somt de makelaar in een brief van 11 juni 2009 verkoopactiviteiten op, maar dat zijn gedeeltelijk niet zijn eigen activiteiten, namelijk van een andere makelaar, en verder stelt klager dat de makelaar met de genoemde gegadigden helemaal geen contact heeft gehad.
- 3.3. Bezien in het licht van het bovenstaande, de NVM Erecode, het door de makelaar opgestelde plan van aanpak en de opdracht tot dienstverlening bij verkoop is klager van oordeel dat:
  - a. er in de periode van 27 februari 2009 tot en met 26 juni 2009 geen sprake is geweest van verkoopactiviteiten zoals van een NVM makelaar verwacht mogen worden;
  - b. de makelaar, naar het oordeel van klager, in strijd met de NVM Erecode handelde doordat hij weliswaar de opdracht tot bemiddeling bij de verkoop heeft aangenomen, maar in werkelijkheid nimmer heeft beoogd een verkoop tot stand te brengen en
  - c. de makelaar onjuist verslag heeft uitgebracht in zijn brief van 11 juni 2009 door een opsomming te geven van benaderde marktpartijen, die hij in werkelijkheid niet (zelf) heeft benaderd.

4. Het verweer:

- 4.1. Beklaagde voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar stelt dat het onderhavige object, met name door de aanwezigheid van bouwkavels, afwijkt van een standaard te verkopen woning, omdat het slechts voor een beperkte groep kopers interessant is. Daarom vraagt dit object naar het oordeel van de makelaar om een specifieke benadering, die hij in overleg met de executeur testamentair heeft vastgesteld. Onderdeel daarvan was het in eerste instantie nalaten van de aanmelding op Ffunda en het onderlinge uitwisselingsysteem. Aanvankelijk zouden namelijk alleen mogelijk geïnteresseerde partijen specifiek worden aangezocht en dat is ook gebeurd. Nog voordat de voorgenomen aanmelding bij het onderlinge uitwisselingsysteem en Funda was gerealiseerd, zag de makelaar zich door de verder verslechterde verstandhouding tussen de executeur testamentair en klager genoodzaakt zijn opdracht terug te geven. Nu dit alles in overleg met de executeur testamentair is geschied, is naar het oordeel van de makelaar geen sprake van strijd met de overeenkomst tot opdrachtverlening en/of de NVM Erecode. De makelaar wijst er in dit verband op dat van de zijde van de executeur testamentair - zijn opdrachtgever - geen enkele indicatie voorhanden is dat hij ontevreden zou zijn over de dienstverlening en manier van werken van de makelaar.
- 4.3. De makelaar ontkent dat de gekozen marktbenadering een gevolg is van het uitgangspunt om alleen de schijn van de wil tot verkoop op te houden. De makelaar is bekend met het feit dat de klager dit uitgangspunt bij de executeur testamentair aanwezig veronderstelt, maar de makelaar is daar nooit iets van gebleken.
- 4.4. De makelaar bevestigt de juistheid van de inhoud van zijn brief van 11 juni 2009 met dien verstande, dat de daarin genoemde partijen wel degelijk allen met hem contact hebben gehad. De makelaar wijst er in dit verband nog op dat kort voor de periode dat de makelaar zijn diensten verleende, de woningmarkt was ingestort, dus zeker dit object moeilijk verkoopbaar was.
- 4.5. De makelaar verwerpt alle door de klager geformuleerde verwijten dan ook.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar V te L; deze is aangesloten bij de NVM en bij de afdeling Y. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. Bij de beoordeling van de onderhavige klacht kent de Raad van Toezicht betekenis

toe aan het feit dat niet klager, maar de executeur testamentair de opdrachtgever van de makelaar was. Van enige ontevredenheid of verwijt van de zijde van de executeur testamentair over de wijze waarop de makelaar zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd, is niet gebleken. Tegen deze achtergrond acht de Raad van Toezicht het nalaten van het aanmelden van het object bij Funda en het uitwisselingsstelsel direct na het verstrekken van de opdracht onvoldoende grond voor de conclusie dat de makelaar zijn verplichtingen niet juist zou zijn nagekomen of zelfs tuchtrechtelijk verwijtbaar zou hebben gehandeld.

De raad tekent daarbij aan dat in een later stadium - naar zeggen van de makelaar conform zijn afspraken met de executeur testamentair - de aanmelding bij Funda en het uitwisselingsstelsel door de makelaar zijn voorbereid en dat die aanmelding alleen is verhinderd door het feit dat de makelaar zijn opdracht heeft teruggegeven.

- 5.3. Het verwijt van klager dat de makelaar slechts door de executeur testamentair was ingehuurd om de schijn op te houden dat daadwerkelijk verkoop van het object werd nagestreefd en daaraan actief meewerkte, wordt in het geheel niet gesteund door feiten of omstandigheden. Dit onderdeel van de klacht van klager wijst de raad derhalve als onvoldoende onderbouwd van de hand.
- 5.4. De makelaar heeft in zijn brief van 11 juni 2009 een opsomming gegeven van partijen, waarmee hij in het kader van een eventuele verkoop contact heeft gehad. Tegenover deze concrete opsomming staat alleen de stelling van klager dat de makelaar bedrog pleegt doordat hij met die partijen in het geheel geen contact zou hebben gehad. Mede gezien de positie van klager - niet zijnde de opdrachtgever van de makelaar - meent de Raad van Toezicht dat de enkele veronderstelling van klager dat beklagde geen contact zou hebben gehad met de door hem concreet genoemde potentiële gegadigden, onvoldoende grond biedt om de stellingen van de makelaar in twijfel te trekken en daarop een verwijt aan de makelaar te baseren. Op basis van de voorliggende feiten en omstandigheden ontbreken naast de enkele stelling van klager feiten of omstandigheden waaruit zou blijken dat de makelaar daadwerkelijk een fictieve opgave van potentiële gegadigden heeft gedaan.
- 5.5. Meer in het algemeen is de Raad van Toezicht van oordeel dat bij de verkoop van een object met zulke bijzondere eigenschappen als het onderhavige, de makelaar een grote mate van beleidsvrijheid moet worden gegund. Mede in dit licht bezien, is de Raad van Toezicht van oordeel dat op het plan van aanpak van de makelaar niets is aan te merken en dat het bij objecten als het onderhavige niet ongebruikelijk is in eerste instantie de markt eens te verkennen op de wijze zoals door de makelaar is voorgesteld.
- 5.6. Op grond van het bovenstaande komt de Raad van Toezicht tot de slotsom dat van enig tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de zijde van de makelaar geen sprake is geweest.

## 6. Uitspraak:

6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit W.J.B. Cornelissen, voorzitter, S.N. Brouwer en mr. H.R. Quint, lid, tevens secretaris, op 26 mei 2010.

mr. W.J.B. Cornelissen  
Voorzitter

mr. H.R. Quint  
Secretaris