

**Belangenbehartiging opdrachtgever. Echtscheiding. Onvoldoende overleg met opdrachtgever. Optie. Te lage vraagprijs.**

*Klager en zijn ex-echtgenote hebben gezamenlijk aan beklaagde opdracht gegeven hun woning te verkopen. Klager verwijt beklaagde dat hij, zonder dat klager daarin was gekend, op last van klagers ex-echtgenote de vraagprijs heeft verlaagd van EUR 375.000,-- naar EUR 350.000,--. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij een gegadigde bij de vraagprijs van EUR 375.000,-- geen optie heeft willen verlenen en dat hij de woning ver onder de marktwaarde heeft aangeboden.*

*De Raad stelt vast dat beklaagde er aanvankelijk vanuit ging dat de beslissing om de vraagprijs te verlagen ook door klager gesteund werd. Toen beklaagde duidelijk werd dat hij zich daarin had vergist, heeft beklaagde onverwijld de verlaging ongedaan gemaakt. Van klachtwaardig handelen was geen sprake. Gelet op de omstandigheden was het in dit geval evenmin klachtwaardig dat beklaagde aan de door klager genoemde gegadigde geen optie heeft verstrekt. Nu voorts niet is komen vast te staan dat beklaagde de woning ver onder de marktwaarde heeft aangeboden worden alle onderdelen van de klacht ongegrond geacht.*

Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM geeft uitspraak inzake de klacht van:

De heer drs. P., te K., klager,

tegen:

De heer V., makelaar in onroerende zaken te K., beklaagde.

## **1. De klachtprocedure**

- 1.1 Bij ongedateerde brief met bijlagen, ontvangen op 6 juli 2016, heeft door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM de heer drs. P., wonende te K. (hierna: klager) bij de Raad van Toezicht Oost (hierna: de Raad) een klacht ingediend tegen de heer V., makelaar in onroerende zaken te K. en lid van de NVM (hierna: beklagde).
- 1.2 Bij brief van 3 oktober 2016 met bijlagen heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op de hiervoor genoemde stukken, waarvan de inhoud evenals die van na te melden proces-verbaal, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Duiven op 7 december 2016, hebben de partijen, klager vergezeld door mevrouw T., 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 is in algehele gemeenschap van goederen gehuwd geweest met mevrouw L. (hierna: L.). Tot de ontbonden huwelijksgemeenschap behoren de woning aan de [adres 1] en de onroerende zaak aan de [adres 2]. Op beide onroerende zaken rusten hypothecaire leningen waarvoor klager en L. hoofdelijk aansprakelijk zijn.
- 2.2 Bij convenant zijn klager en L. overeengekomen dat de onder 2.1 genoemde onroerende zaken worden toebedeeld aan klager onder verplichting de genoemde hypothecaire leningen voor eigen rekening te nemen en als eigen schuld te voldoen onder vrijwaring van L.  
Klager en L. zijn voorts overeengekomen dat klager tot en met 1 april 2014 in de gelegenheid wordt gesteld ervoor te zorgen dat door vervangende financiering L. uit

haar aansprakelijkheid zal worden ontslagen. Indien dit ontslag alsdan niet mogelijk zal blijken, dienen de onroerende zaken met tussenkomst van een makelaar te koop worden aangeboden.

- 2.3 Per 1 april 2014 is L. niet uit haar aansprakelijkheid voor de hypothecaire leningen ontslagen. Bij kortgeding vonnis van 8 juli 2014 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam is aan L. vervangende toestemming verleend om eenzijdig aan beklagde opdracht te geven om tegen een door beklagde te bepalen marktconforme prijs de woning te koop aan te bieden.
- 2.4 Klager en L. hebben op 19 juli 2014 aan beklagde opdracht gegeven tot dienstverlening bij verkoop van de woning. Daarbij is de vraagprijs gesteld op € 375.000,- k.k.
- 2.5 In het verkooptraject tot 26 mei 2016 zijn met voormelde vraagprijs op de woning geen biedingen uitgebracht.
- 2.6 Op 26 mei 2016 heeft een bespreking van beklagde met L. en haar advocaat plaatsgevonden. Bij e-mailbericht van 1 juni 2016 heeft genoemde advocaat onder meer medegedeeld:

“[-----]”

*Ik overhandigde u bij de bespreking het door de Rechtbank Rotterdam op 8 juli 2014 gewezen vonnis.*

*Hierin heeft de rechtbank bepaald, dat cliënte uw makelaardij eenzijdig opdracht mag geven om tegen een door u te bepalen marktconforme prijs de woning aan de [adres 1], te verkopen.*

*Tijdens de bespreking heeft u aangegeven, dat de marktconforme prijs voor de woning gezien het achterstallige onderhoud van de woning kan worden bepaald op het bedrag van € 350.000,--.*

*Vervolgens werd door cliënte aangegeven, dat u dan de betreffende woning ter verkoop moet aanbieden voor laatst genoemde bedrag.*

*De inhoud van het vonnis van 8 juli 2014 geeft geen ruimte om over deze prijs in overleg te treden met de heer P. Ik verzoek u dan ook dit in de toekomst na te laten.*

*Gezien het bovenstaande mag ik u wel vriendelijk, doch ook dringend, verzoeken voor genoemde woning de verkoopprijs van € 350.000,-- aan te houden.”*

- 2.7 Bij e-mailbericht van 8 juni 2016 heeft de advocaat van klager aan beklagde onder meer bericht:

*“[-----]*

*Ik heb u gevraagd op grond waarvan u blijkbaar de mening toegedaan bent, dat een dergelijke verlaging zou weergeven wat nu een marktconforme prijs is. In juli 2014 is door uw kantoor bepaald dat de waarde van de woning eigenlijk € 385.000,-- is, maar uiteindelijk is de vraagprijs vastgesteld op € 375.000,--. Cliënt heeft ook andere taxaties die ouder waren dan 2014 en waren gemaakt in de tijd dat de woningmarkt volop in de crisis zat. De markt trekt nu juist aan en is, meen ik, 4% omhoog gegaan, zodat het te kort door de bocht is om zonder enige vorm van verantwoording aan te geven dat de prijs € 350.000,-- marktconform is.*

*De woning is goed onderhouden, wordt altijd netjes gehouden voor bezichtigingen, waar cliënt aan meewerkt. Ik heb gezien dat cliënt u geschreven heeft, dat de bezichtiging van 9 juni a.s. zou geen doorgang willen laten plaatsvinden omdat er onduidelijkheid is over de prijs. Ik denk dat ik dat moet herformuleren. Cliënt wil wel meewerken aan de bezichtiging, maar tegen de prijs die bij hem bekend staat als marktconform, namelijk € 375.000,--.*

*[-----]”*

- 2.8 Bij e-mailbericht van 8 juni 2016 heeft beklagde aan beide advocaten medegedeeld:

*“[-----]”*

*Het vonnis van 8 juli 2014 heb ik gelezen.*

*Naar mijn mening duidelijk.*

*Op 1 juli 2016 is door mevrouw E., na overleg met ons kantoor, de verkoopprijs bepaald op € 350.000,-- k.k. Zonder overleg met de heer P. heb ik opdracht gegeven deze prijs aan te passen.*

*Zelf dacht ik dat eea onderling was afgestemd, maar dat is een vergissing van mijn zijde.*

*Vandaag van mevrouw W. een email ontvangen met verzoek de oude prijs weer op de website te zetten.*

*Nu dat is gedaan.*

*Hoe nu verder:*

*Op korte termijn ga ik zelf de woning geheel opnemen en zal met een schriftelijk prijs advies komen. Ons kantoor zal op korte termijn hiervoor overleg plegen met de heer P. wanneer dit mogelijk is. Na deze opname kom ik verder terug op: Hoe nu verder.*

*Verzoek van mijn kant is nu even hierop niet te reageren.*

*Ik kom erop terug.”*

- 2.9 Bij e-mailbericht van 28 juni 2016 heeft beklaagde aan de beide advocaten medegedeeld:

*“In mijn laatste email van 8 juni aan jullie beiden heb ik aangegeven dat ik nog met een nader advies zou komen.*

*Nu zoals besproken is de afspraak gemaakt met de heer P. In eerste instantie op maandag 20 juni om 13.00 uur.*

*Maar deze is verplaatst naar woensdag 22 juni om 15.00 uur.*

*Zelf heb ik als Register Taxateur de gehele woning opgenomen samen met de heer P. Veel was mij bekend van de woning omdat mijn collega's steeds in ons overleg eea melden.*

*Na kennis genomen te hebben van de woning en de recent verkochte referentie woningen aan de [straatnaam van adres 1 is mijn advies als volgt:*

*Marktwaarde van de woning kadastraal bekend gemeente K., sectie [..] nummer [..] en [..] gezamenlijk groot 3 are en 69 centiareen:*

*€ 340.000,- zegge: DRIEHONDERDVEERTIGDUIZEND EURO.*

*Mijn advies en beslissing is nu dan ook de vraagprijs van € 350.000,- k.k. te gaan hanteren.*

*Hoofdrede van deze prijsaanpassing is toch de algehele staat van onderhoud en verouderde elementen in de woning.*

*Onderdeel van dit advies is o.a. de gerealiseerde recente verkopen van [adres 3], [adres 4], [adres 5] en [adres 6].*

*Zoals in het vonnis van 8 juli 2014 staat vermeld in punt 5.1 gaan wij de vraagprijs aanpassen naar de marktconforme prijs.*

*Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap.”*

2.10 Vanaf omstreeks 1 juli 2016 heeft beklaagde de vraagprijs op Funda op € 350.000,- k.k. doen stellen.

2.11 Bij e-mailbericht van 1 juli 2016 aan beide advocaten heeft beklaagde medegedeeld:

*“[-----]*

*Vanmorgen diverse keren telefonisch contact gehad met de heer P. die vroeg/eiste of wij de vraagprijs weer op € 375.000,- k.k. wilde zetten.*

*Ik heb aangegeven dit niet te doen, pas nadat beiden advocaten dat aan mij verzoeken c.q. de rechter mij daarom vraagt. Als makelaar voer ik de opdracht uit zo goed mogelijk voor alle partijen rekening houdende met het vonnis.*

*Voor volgende week zijn in principe 2 afspraken gemaakt:*

- \* maandag 4 juli om 9.30 uur met de heer H.: Wilde bezichtigen nog met de kennis van de vraagprijs € 375.000,-- k.k.
- \* Dinsdag 5 juli om 16.00 uur met K. op basis van vraagprijs € 350.000,- k.k.

*Ik belde de heer P. op voor het maken van de afspraken.*

*De heer P. wilde dat dit op basis was van de vrpr € 375.000,-- k.k.*

*Nu gezien mijn eerder advies stem ik daar niet mee in.*

*Wel heb ik aangegeven dat ik de vrpr. dan open zal laten en kijken hoe de reacties zijn.*

*De heer P. en ik kwamen er niet uit.*

*Zelf heb ik dan ook de beslissing genomen om de afspraken even te annuleren, totdat jullie als advocaten mij een eenduidig antwoord geven hoe wij de opdracht als verkopend makelaar verder kunnen uitvoeren.*

*Nadat ik van beiden advocaten een gelijkkluidend advies heb, pakken we het weer op.”*

2.12 Bij e-mailbericht van 15 augustus 2016 heeft beklagde de beide advocaten medegedeeld:

*“Dank voor uw beiden reactie op mijn email van vrijdag 1 juli 2016.*

*Ik had gehoopt dat er van beide kanten een gelijkkluidend advies zou zijn op de vraagprijs. Maar dat is gezien de reacties niet mogelijk.*

*Nu ik zelf weer terug ben van vakantie en de woning op Funda aangemeld staat als prijs op aanvraag zijn er nog enkele nieuwe reacties binnen gekomen voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.*

*Nu mede gelet op het in uitvoer brengen van het vonnis; gaan wij als makelaarskantoor de verkoop weer actiever oppakken en wel als volgt.*

*Het organiseren van een Open Huis met aansluitend een inschrijving; waarin men kenbaar moet maken aan ons een eindvoorstel.*

*Door dit te doen bieden wij voldoende mogelijkheid voor een goede opbrengst, zonder dat we met elkaar blijven strijden over de vraagprijs.*

*Nadat de bieding(en) binnen zijn zal ik weer verder berichten.*

*[-----]”*

2.13 Bij e-mailbericht van 17 augustus 2016 heeft beklagde aan beide advocaten

medegedeeld:

“[-----]

*De heer P. heeft aangegeven geen vertrouwen (meer) te hebben in [naam makelaarskantoor] en werkt niet mee aan de geplande bezichtiging.*

*Basis voor het goed verlopen van een verkoop is vertrouwen in elkaar.*

*Nu dit niet meer aanwezig is bij de heer P. beëindigen wij de opdracht tot verkoop zoals door de heer P. en mevrouw L. is verstrekt.*

[-----]”

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

#### 3.1 De klacht houdt in,

- (1) dat beklagde de vraagprijs heeft verlaagd van € 375.000,- naar € 350.000,- zonder dat klager als opdrachtgever daarin is gekend;
- (2) dat zich een gegadigde aandiende die geïnteresseerd was in de woning bij een vraagprijs van € 375.000,- maar die beklagde heeft afgehouden en aan wie hij geen optie op basis van de vraagprijs heeft willen verlenen;
- (3) dat beklagde de woning ver onder de marktwaarde heeft aangeboden.

#### 3.2 Beklaagde heeft het navolgende verweer gevoerd.

In het verkooptraject van juli 2014 tot juni 2016 zijn op de woning geen biedingen ontvangen, hoewel gelijksoortige woningen door beklagde en collega-makelaars wel verkocht werden. Een kantoorgenoot heeft in of omstreeks mei 2016 geadviseerd de vraagprijs op € 350.000,- te stellen. In opdracht van (de advocaat van) L. heeft beklagde de vraagprijs naar dat bedrag verlaagd; die advocaat meende dat op basis van een kortgeding vonnis L. eenzijdig, buiten klager om de vraagprijs kon verlagen, mits die marktconform was. Na protest van de advocaat van klager heeft beklagde de vraagprijs onverwijld weer op € 375.000,- gesteld.

Op 28 juni 2016 heeft beklagde op basis van referentiepanden, de algehele staat van onderhoud en aanwezigheid van verouderde elementen, de marktconforme waarde van



de woning op € 340.000,- bepaald en een vraagprijs van € 350.000,- geadviseerd. Beklaagde heeft de gegadigde voor de woning met toen nog een vraagprijs van € 375.000,-, niet afgehouden of afgewezen. Omdat zich begin juli 2016 meerdere gegadigden aandienden heeft hij aan die gegadigde echter geen optie verleend.

#### **4. De beoordeling van de klacht**

- 4.1 Klager en L. hebben gezamenlijk aan beklaagde een opdracht tot dienstverlening bij verkoop van de woning verstrekt. Beiden waren derhalve opdrachtgever en L. heeft geen gebruik hoeven maken van de bij kortgeding vonnis verleende vervangende toestemming tot opdrachtverlening in het geval beklaagde daaraan niet wilde meewerken.
- 4.2 Beklaagde heeft in overleg met klager en L. de vraagprijs gesteld op € 375.000,- k.k. Op grond van de onder 4.1 beschreven rechtsverhouding kon alleen in overleg met beiden deze vraagprijs worden gewijzigd. Beklaagde was derhalve niet bevoegd om éézijdig, op last van L. de vraagprijs te verlagen naar € 350.000,- k.k. Desalniettemin heeft beklaagde naar het oordeel van de Raad niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld. Beklaagde verkeerde blijkens zijn e-mail van 8 juni 2016 in de veronderstelling dat de prijs van € 350.000,- in onderling overleg tussen (de advocaten van) klager en L. was afgestemd, maar daarin heeft hij zich vergist. Beklaagde, door de advocaat van klager erop aangesproken, heeft voorts onverwijld de verlaging ongedaan heeft gemaakt. Het eerste klachtonderdeel is ongegrond.
- 4.3 Verder valt niet in te zien dat beklaagde onjuist heeft gehandeld door geen optie voor € 375.000,- te verlenen aan een gegadigde. Ten eerste omdat niet voor beklaagde duidelijk was of deze gegadigde serieus was, nu hij een optie wilde reeds voordat hij de woning had bezichtigd. Klager heeft geen feiten en omstandigheden aangevoerd waaruit het tegendeel zou kunnen volgen. Ten tweede bood de door beklaagde voorgestelde opzet van een Open Huis met aansluitend een inschrijving voldoende mogelijkheid voor de betrokken gegadigde om op de woning, indien hij serieus belangstellend was, een bod te doen van € 375.000,- met een meer dan gereede kans dat hij daarmee de woning zou verkrijgen. Ook het tweede klachtonderdeel is ongegrond.

4.4 Het derde klachtonderdeel gaat ook niet op. Beklaagde heeft ter zitting niet weersproken verklaard dat in het verkooptraject van juli 2014 tot juni 2016 bij een vraagprijs van € 375.000,- geen biedingen op de woning zijn ontvangen. Het advies en de beslissing van de beklagde van 28 juni 2016 om de marktconforme prijs te verlagen naar € 350.000,- heeft beklagde onderbouwd door verwijzing naar referentiepanden en de algehele staat van onderhoud van de woning. Bovendien heeft hij op verzoek van klager deze vraagprijs ook weer verwijderd van Funda en veranderd in “prijs op aanvraag” en een Open Huis met aansluitend inschrijving aan klager en L. voorgesteld.

## **5. De beslissing**

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM: verklaart de klacht tegen beklagde ongegrond.

Aldus gewezen door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, E. Getreuer, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 21 februari 2017.