

Belangenbehartiging opdrachtgever. Echtscheiding. Onvoldoende belangenbehartiging.

Klager en zijn ex-echtgenote waren samen eigenaar van een woning en twee garageboxen. In het kader van zijn echtscheiding is klager uiteindelijk door de rechtbank veroordeeld om mee te werken aan de verkoop van deze onroerende zaken. Door de rechtbank werd daarbij beklaagde als verkopend makelaar aangewezen. Klager verwijt beklaagde dat hij geen, althans onvoldoende rekening heeft gehouden met zijn wensen en verzoeken en stelt dat beklaagde geheel eenzijdig partij voor zijn ex-echtgenote heeft gekozen.

De Raad stelt vast dat tegen de in deze kwestie cruciale eindbeschikking van de rechtbank, door klager geen hoger beroep werd ingesteld. Die eindbeschikking is dus onherroepelijk en geldt derhalve rechtens, ook voor de Raad van Toezicht, als uitgangspunt. Naar het oordeel van de Raad waren er geen omstandigheden die beklaagde noopten anders te handelen dan hij heeft gedaan. Dat beklaagde in strijd met hetzij de eindbeschikking dan wel enige andere door hem in acht te nemen regels en/of normen heeft gehandeld, is niet gebleken.

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer L, [adres], klager,

Tegen:

de heer A, aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan [makelaarskantoor B] (voorheen: [makelaarskantoor C],[adres],beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij op 2 november 2015 per e-mail aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden brief van 2 november 2015 – gericht aan de “NVM Tuchtcommissie” – heeft klager zich beklagd over de handelwijze van beklaagde bij de verkoop van het voormalige, mede aan klager in eigendom toebehorende, perceel/pand aan [adres], alsmede twee garages aan [adres + kadastrale gegevens]. Die klacht heeft klager op 10

november 2015 per e-mail aangevuld door toezending aan de NVM Consumentenvoorlichting van een kopie van zijn brief d.d. 9 november 2015 aan [naam makelaarskantoor].

- 1.2. Een en ander heeft NVM Consumentenvoorlichting bij brief van 26 november 2015 aan beklagde doorgezonden met het verzoek te pogen de kwestie in der minne met klager op te lossen.
- 1.3. Beklaagde heeft – nà rappel d.d. 8 december 2015 – vervolgens NVM Consumentenvoorlichting bij e-mail van 9 december 2015 laten weten géén kans te zien de zaak in der minne met klager op te (kunnen) lossen. In die e-mail heeft beklagde bovendien aangegeven dat hij conform een onherroepelijke beschikking van de rechtbank Oost-Brabant d.d. [.....] (zaaknummer [.....]) heeft gehandeld. Dienovereenkomstig reageerde beklagde op 9 december 2015 per e-mail aan klager ook op de ingediende klacht.
- 1.4. Klager heeft vervolgens NVM Consumentenvoorlichting per e-mails van 20 december 2015 (22.50 en 22.57 uur) laten weten zijn klacht door te zetten, waarna de NVM Consumentenvoorlichting de klacht bij brief van 14 januari 2016 ter be- en afhandeling heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.5. Kennelijk ter aanvulling c.q. onderbouwing van zijn klacht heeft klager de secretaris van de Raad kopie gezonden van zijn aan beklagde gezonden brief d.d. 20 januari 2016 en daarbij behorende kopiemail d.d. 14 januari 2016 (13.53 uur) van beklagde.
- 1.6. Beklaagde heeft bij brief van 19 februari 2016 een verweerschrift met 9 bijlagen ingediend.

- 1.7. Klager heeft tenslotte middels een op woensdag 6 april ten kantore van de secretaris bezorgde brief d.d. 5 april 2016 nog een aantal stukken ingediend.
- 1.8. Ter zitting van 12 april 2016 heeft de Raad gehoord:
- de heer L., klager
 - de heer A, beklaagde.
- 1.9. Op de zitting van 12 april 2016 hebben beide partijen hun standpunten nader mondeling toegelicht en gereageerd op vragen van de Raad. Klager heeft daarbij een pleitnotitie d.d. 12 april 2016 overgelegd, terwijl beklaagde – desgevraagd door de Raad – kopie heeft overgelegd van een opdracht tot dienstverlening d.d. 28 januari 2015, een opdracht tot dienstverlening d.d. 29 september 2015 en een koopovereenkomst d.d. 14 januari 2016.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Blijkens de stukken was klager gehuwd met mevrouw D. en is hun huwelijk op [datum] ontbonden door inschrijving van een door de rechtbank 's-Hertogenbosch gewezen echtscheidingsbeschikking d.d. [...].
- 2.3. Tot de (ontbonden) huwelijksgoederengemeenschap behoorden onder meer de voormalige echtelijke woning aan [adres], alsmede twee garages aan [adres + kadastrale gegevens].

- 2.4. Over de hiervoor genoemde onroerende zaken is blijkens de stukken tussen de voormalige echtelieden L. (klager in casu) en D. veelvuldig geprocedeerd en werd ter zake door de rechtbank Oost-Brabant bij (eind)beschikking d.d. [...] (zaaknummer: [...]) beslist als volgt:

“Veroordeelt de man om binnen één week na betekening van de beschikking op dit onderdeel de overeenkomst tot opdracht te tekenen bij [makelaarskantoor C, [adres], om de woning aan [adres], alsmede de beide garages aan [adres + kadastrale gegevens], in combinatie met de verkoop van de hiervoor genoemde woning dan wel afzonderlijk daarvan (gezamenlijk of ieder apart) voor de door haar geadviseerde vraagprijs te koop aan te bieden, waarbij geldt dat de door deze makelaar gemaakte kosten door partijen ieder bij helfte dienen te worden voldaan;

Veroordeelt de man om ingeval een koopovereenkomst tot stand is gekomen ter zake de verkoop van de gemeenschappelijke woning aan [adres] en/of de verkoop van één/beide garages aan [adres], deze overeenkomst binnen één week na ontvangst na ontvangst van het verzoek daartoe van de makelaar te ondertekenen;

Veroordeelt de man om ingeval een koopovereenkomst tot stand is gekomen ter zake de verkoop van de gezamenlijke woning aan [adres] en/of de verkoop van één/beide garages aan [adres] na transport hiervan dient te plaats te vinden bij de door de kopers ingeschakelde notaris, op het door de notaris aangegeven tijdstip te verschijnen – waarbij de man door de notaris uiterlijk één week vóór de voorgestelde transportdatum schriftelijk zal zijn uitgenodigd – en de notariële akte van levering te ondertekenen;

Bepaalt dat de vrouw, indien de man in gebreke blijft met nakoming van één of meer van de handelingen hiervoor genoemd, wordt gemachtigd om namens de man de opdracht aan de makelaar, de koopovereenkomst en de transportakte te tekenen;

Veroordeelt de man om de hierboven genoemde makelaar en potentiële kopers op eerste afroep toegang te verschaffen tot de woning aan [adres] en/of één/beide garages aan [adres], waarbij de man verplicht is “als goed huisvader” ervoor zorg te dragen dat de woning netjes en ordentelijk is opgeruimd, dit – zo nodig – ter beoordeling door de hierboven genoemde makelaar;”.

- 2.5. Blijkens de stukken, waaronder een kopie-exploit d.d. [...], en kopie-arrest d.d.[...] van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch, werd de hiervoor genoemde eindbeschikking d.d. [...] op [datum] aan klager L. betekend en werd door L. tegen de meergenoemde eindbeschikking d.d. [...] géén Hoger Beroep aangetekend.
- 2.6. Blijkens de stukken en de daarop tijdens de op [datum] gehouden zitting gegeven mondelinge toelichting is er tussen [naam makelaarskantoor] en klager L. weliswaar contact geweest over de verkoop van de hiervoor genoemde onroerende zaken, maar heeft klager, kort en zakelijk gezegd niet uitdrukkelijk ingestemd met en ook niet expliciet meegewerkt aan (spoedige) verkoop daarvan.
- 2.7. Aldus werd in eerste instantie op 28 januari 2015 de opdracht tot dienstverlening bij verkoop aan [makelaarskantoor C] en vervolgens op 29 september 2015 aan [makelaarskantoor B] (voorheen [makelaarskantoor C]) conform de eerder genoemde eindbeschikking d.d. [...] van de rechtbank Oost-Brabant getekend c.q. gegeven door de ex-echtgenote van klager, mevrouw D.
- 2.8. Conform die opdracht hebben in eerste instantie [makelaarskantoor C] en vervolgens [makelaarskantoor B] in de persoon van beklaagde A, actie ondernomen tot verkoop en is uiteindelijk de hiervoor genoemde woning op 14 januari 2016 verkocht. De (ver)koopakte daartoe werd blijkens de

overgelegde stukken op 14 januari 2016 door de ex-echtgenote van klager getekend, zulks wederom op basis van de eindbeschikking van [datum].

3. De klacht

Hoewel de klacht van klager blijkens zijn respectievelijk op 2 en 10 november aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden kopiebrieven aan respectievelijk de “NVM Tuchtcommissie” en “[naam makelaarskantoor]” gezonden brieven uiteenvalt in een aantal onderdelen, komt de klacht er in essentie op neer dat beklaagde naar het oordeel van klager niet althans onvoldoende rekening heeft gehouden met de door hem geuite verzoeken en wensen, maar in plaats daarvan geheel eenzijdig partij heeft gekozen voor zijn ex/echtgenote en daardoor bij de behandeling van zijn verkoopopdracht jegens hem, klager, onrechtmatig heeft gehandeld.

4. Het verweer

In reactie op en als verweer tegen die klacht stelt beklaagde zich daarentegen op het standpunt dat hij, kort en zakelijk gezegd, geheel in overeenstemming met de eerder genoemde eindbeschikking [datum], derhalve volstrekt juist, dus geenszins onrechtmatig en bovendien ook (heel) zorgvuldig heeft gehandeld. Beklaagde betwist de tegen hem ingediende klacht dan ook volledig.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad van Toezicht stelt allereerst vast (vide: overgelegde kopie-arrest d.d. [...] van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch) dat tegen de hiervoor genoemde, in deze kwestie naar het oordeel van de Raad cruciale

eindbeschikking d.d. [...] van de rechtbank Oost-Brabant, door klager géén hoger beroep werd ingesteld. De eindbeschikking is dus onherroepelijk en geldt derhalve rechtens, ook voor de Raad van Toezicht, als uitgangspunt.

- 5.2. De Raad van Toezicht stelt vervolgens vast dat het dictum van de meergenoemde eindbeschikking van [datum] helder en ondubbelzinnig aangeeft waartoe de man – i.e. klager L. – door de rechtbank met betrekking tot de verkoop van de woning aan [adres] alsmede de beide garages aan [adres + kadastrale gegevens] werd veroordeeld, terwijl in het dictum eveneens duidelijk is aangegeven welke taak/rol daarbij aan [makelaarskantoor C] toekwam.
- 5.3. De omstandigheid dat, zoals klager heeft gesteld, [makelaarskantoor C] niet meer/langer bestaat, doet aan het vorenstaande naar het oordeel van de Raad van Toezicht niet af. Beklaagde heeft voldoende duidelijk gemaakt, dat [makelaarskantoor B] als de rechtmatige opvolger van de ontbonden v.o.f. [makelaarskantoor C] de opdracht van klagers ex/echtgenote kon en mocht voortzetten en dat de voormelde beschikking van de rechtbank Oost/Brabant daar niet aan in de weg stond. Bovendien heeft beklagde (*klager?* NVM) desgevraagd ter zitting aangegeven van die opvolging op de hoogte te zijn geweest en derhalve te weten met wie c.q. welke makelaar, namelijk beklagde A, hij te maken had. Aan de Raad is ook niet gebleken, dat klager daar destijds op enig moment bezwaar tegen heeft gemaakt.
- 5.4. Aan de Raad van Toezicht is evenmin gebleken, dat beklagde niet voldoende of niet adequaat contact zou hebben gezocht met klager, waar dat nodig was. Naar het oordeel van de Raad waren er geen omstandigheden die beklagde noopten om inzake de verkoop anders te handelen dan hij heeft gedaan.
- 5.5. Aldus en gelet op de eerdergenoemde eindbeschikking d.d. [...] van de rechtbank Oost-Brabant en met name de daaruit reeds in 2.4. geciteerde

overweging “Bepaalt dat de vrouw, indien de man in gebreke blijft met nakoming van één of meer van de handelingen hiervoor genoemd, wordt gemachtigd om namens de man de opdracht aan de makelaar, de koopovereenkomst en de transportakte te tekenen;”

kan de Raad van Toezicht dan ook niet anders concluderen dan:

- i) dat mevrouw D., respectievelijk de opdrachten tot dienstverlening aan [makelaarskantoor C] c.q [makelaarskantoor B], de (ver)koopovereenkomst en tenslotte ook de leveringsakte mede namens beklaagde heeft kunnen en mogen ondertekenen;
- ii) dat [makelaarskantoor C] c.q [makelaarskantoor B] in de persoon van beklaagde A bij verkoop heeft kunnen en mogen bemiddelen;

- 5.6. Derhalve en omdat de Raad van Toezicht ook overigens op grond van de stukken en daarop ter zitting van partijen verkregen mondelinge toelichting(en) niet is gebleken dat beklaagde op enigerlei andere wijze in strijd met hetzij de eindbeschikking van [datum], dan wel enig andere door beklaagde in acht te nemen regels en/of normen heeft gehandeld, treft de klacht naar het oordeel van de Raad van Toezicht geen doel.

6. Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:
- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris en ondertekend op 27 mei 2016.