

## **Echtscheidingsperikelen. Te hoge marktwaarde genoemd? Vertrouwelijke correspondentie gedeeld?**

*Klager verwijt de makelaar dat deze in een telefoongesprek met zijn ex-echtgenote een veel te hoge marktwaarde van de echtelijke woning heeft genoemd waardoor hij schade heeft geleden. Ook verwijt hij de makelaar dat deze een brief van hem aan beklagde heeft gedeeld met de advocaat van zijn ex-echtgenote,*

*De raad van toezicht acht het eerste verwijt niet bewezen. Dat de makelaar in het kader van zijn verdediging tegen de klacht correspondentie openbaarde acht de raad evenmin klachtwaardig.*

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake een klacht van:

De heer **J.S. M.**, wonende te N, hierna te noemen: "klager",

tegen:

**V B.V.**, makelaars o.g. te B, lid van de NVM, hierna te noemen: "beklaagde".

### **1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Klager heeft per e-mail d.d. 22 maart 2016, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 De heer Z van beklagde heeft per e-mail d.d. 25 april 2016, met een bijlage, gereageerd op de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 3 juni 2016 zijn verschenen:
  - Klager, vergezeld van zijn adviseur mevrouw I.R. ter W;
  - De heer Z namens beklagde.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

### **2. De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.

- 
- 2.2 In september 2015 is de echtelijke woning van klager en zijn (ex)echtgenote aan de N-laan 19 in N door S Makelaardij getaxeerd op een marktwaarde van € 625.000,-.
  - 2.3 In het kader van de echtscheiding heeft de (ex)echtgenote van klager, mevrouw S.A. medio januari 2016 telefonisch contact gezocht met beklagde en is gesproken over de (echtelijke) woning.
  - 2.4 In februari 2016 heeft klager telefonisch contact gezocht met de heer Z van beklagde en hem gevraagd in hoeverre hij voldoende onafhankelijk is om de echtelijke woning te taxeren, waarop de heer Z van beklagde heeft aangegeven zich voldoende professioneel te kunnen opstellen ondanks de persoonlijke relatie met klager en zijn (ex)echtgenote. Uiteindelijk heeft beklagde middels een mail van 18 maart 2016 aan klager laten weten de opdracht tot de waardebepaling van de woning niet te zullen gaan uitvoeren.
  - 2.5 In een schriftelijke verklaring van mevrouw A van 21 april 2016 stelt zij – kort gezegd – dat in het onder 2.3 omschreven telefoongesprek niet gesproken is over een (mogelijke) marktwaarde van de woning van € 735.000,-.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Allereerst verwijt klager de heer Z van beklagde dat hij in een telefoongesprek met zijn (ex)echtgenote medio januari 2016 een waarde voor de woning heeft genoemd van € 735.000,-, die veel hoger is dan de reële marktwaarde. Hij heeft die waarde ook nog eens genoemd zonder de woning te bezichtigen. Door een dergelijke waarde te noemen heeft beklagde onzorgvuldig gehandeld en daarmee in strijd met lid 1 van de Erecode van de NVM en heeft hij aanzienlijke schade veroorzaakt.
- 3.3 Daarnaast verwijt klager beklagde dat de heer Z van beklagde de inhoud van correspondentie, in ieder geval de brief van klager van 11 maart 2016, tussen klager en beklagde, die als vertrouwelijk moet worden beschouwd, heeft gedeeld met (de advocaat van) de (ex)echtgenote van klager. Daarmee heeft beklagde de vertrouwelijkheid geschonden en gehandeld in strijd met de leden 1 en 2 van de Erecode van de NVM.

### 4. **Het verweer**

- 4.1 Beklagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklagde betwist dat de heer Z van beklagde in een telefoongesprek met de (ex)echtgenote van klager een bedrag voor de woning heeft genoemd van € 735.000,-. In het bewuste telefoongesprek is oriënterend over de mogelijkheden voor verkoop gesproken en is door de heer Z aangegeven dat, als hij een waarde moet afgeven, hij de woning moet bezichtigen. Beklagde is onafhankelijk en heeft dat ook aan klager

---

kenbaar gemaakt. Ook de (ex)echtgenote van klager verklaart dat dergelijke bedragen in dat telefoongesprek niet zijn genoemd.

- 4.3 Met betrekking tot de correspondentie tussen klager en beklagde merkt beklagde op dat hij ondanks een verzoek van (de advocaat van) de (ex)echtgenote van klager geen (inhoud van) correspondentie met derden heeft gedeeld en heeft hij aangegeven dat hij dat alleen zou doen met toestemming van klager. Nadat tegen beklagde een klacht was ingediend heeft hij, na overleg met de juridische dienst van de NVM, de correspondentie gebruikt om zich te kunnen verweren tegen de klacht.

## 5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

- 5.2 Klager heeft niet aangetoond dat in het telefoongesprek tussen de (ex)echtgenote van klager en de heer Z door de heer Z een waarde voor de woning is genoemd van € 735.000,-. Beklagde betwist dat en wordt daarbij ondersteund door de schriftelijke verklaring van de (ex)echtgenote van klager van 21 april 2016, waarin zij expliciet verklaart dat het bedrag van € 735.000,- niet door beklagde is genoemd. Daar komt bij dat klager zelf in zijn mail van 1 mei 2016 aan de Raad van Toezicht verslag doet van zijn contacten over dit verwijt met zijn (ex)echtgenote en aangeeft dat zijn (ex)echtgenote heeft gezegd dat beklagde alleen gesproken heeft over een vraagprijs van € 735.000,-. De Raad van Toezicht acht het daarnaast aannemelijk dat beklagde in het telefoongesprek heeft aangegeven dat hij voor een daadwerkelijke waardebeoordeling de woning moet bezichtigen.

Ten overvloede merkt de Raad van Toezicht op dat zelfs indien door beklagde in dat telefoongesprek een indicatieve vraagprijs is genoemd van € 735.000,-, dat ook niet op voorhand klachtwaardig zou zijn. Klager en beklagde verwachten een verkoopopbrengst van € 650.000,- / € 675.000,-, welke bedragen aansluiten bij de eerdere taxatie van 2015. Een vraagprijs van € 735.000,- zou naar de inschatting van de Raad van Toezicht niet zodanig hoog zijn dat geconcludeerd moet worden dat beklagde in redelijkheid niet tot die indicatieve vraagprijs had kunnen komen.

- 5.3 Met betrekking tot het openbaren van (de inhoud) van correspondentie aan derden, is de Raad van Toezicht van oordeel dat ook dat niet door klager is aangetoond. Uit niets blijkt dat beklagde informatie, die hij van klager per mail of post, heeft ontvangen zonder toestemming met derden heeft gedeeld. De stellingen van klager terzake worden op geen enkele wijze door bewijs ondersteund. Het kan beklagde verder niet worden verweten dat hij in het kader van zijn verdediging tegen de klacht van klager, de noodzakelijke informatie heeft gedeeld met (de advocaat van) de (ex)echtgenote van klager.

- 5.4 De Raad van Toezicht zal de klachten van klager dan ook ongegrond verklaren. Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht West tot de navolgende uitspraak.

---

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht:

**- O N G E G R O N D -**

Aldus gewezen te Utrecht op 30 juni tweeduizendzestien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid, en mr. R. Imhof als plv.-secretaris.