

Onvoldoende belangenbehartiging. Echtscheiding. Onvoldoende overleg opdrachtgever. Valsheid in geschrifte.

Klager en zijn ex-partner hebben samen aan beklaagde opdracht gegeven tot dienstverlening bij de verkoop van hun woning. De woning is vervolgens via beklaagde verkocht. Klager verwijt beklaagde dat hij bij de uitvoering van de verkoopopdracht bewust klager nergens bij betrokken heeft. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij zich schuldig heeft gemaakt aan valsheid in geschrifte en dat hij klager met leugens en onwaarheden heeft misleid.

De Raad concludeert dat niet is komen vast te staan dat beklaagde klager bewust nergens bij betrokken heeft en enkel het belang van klagers ex-partner heeft gediend. Nu ook overigens niet is komen vast te staan dat beklaagde niet naar behoren en niet met de van hem te verwachten zorgvuldigheid gehandeld heeft, wordt de klacht ongegrond verklaard.

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 **V.**, wonende aan de [adres], klager,

Tegen:

de heer **mr. A.**, verbonden aan [makelaarskantoor A], gevestigd en kantoorhoudende aan de [adres], gemachtigde: **mr. O.**, [naam rechtsbijstandsverzekeraar], p/a [adres postbus], beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden e-mail van 12 april 2016 (23.16 uur) heeft klager een klacht ingediend tegen beklaagde.
- 1.2. De NVM Consumentenvoorlichting heeft de aan haar gezonden klachtmail van 12 april in overleg met klager voorgelegd aan beklaagde, die zich bij aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden e-mail van 2 juni 2016 (15.36 uur) op het standpunt heeft gesteld dat de klacht ongegrond is.

- 1.3. Klager heeft vervolgens middels aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden brief d.d. 26 oktober 2016 en “klachtformulier” d.d. 18 juli 2016 de NVM Consumentenvoorlichting verzocht om de klacht voor te leggen aan de Raad van toezicht.
- 1.4. Conform dat verzoek heeft de NVM Consumentenvoorlichting het dossier over de klacht bij brief van 6 december 2016 ter verdere be- en afhandeling aan de Raad doorgezonden.
- 1.5. Beklaagde heeft middels door zijn gemachtigde aan de Raad gezonden brief van 28 december 2016 met bijlagen verweer gevoerd.
- 1.6. Ter onderbouwing van zijn klacht heeft klager bij brief van 2 januari 2017 nog een aantal stukken aan de Raad overgelegd.
- 1.7. De Raad heeft de klacht op haar zitting van 10 januari 2017 behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brief van 8 december 2016 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:
 - de heer V., klager
 - de heer mr. A, beklagde, en diens gemachtigde.
- 1.8. Tijdens de zitting op 10 januari heeft ieder van partijen zijn standpunt nader mondeling toegelicht en gereageerd op vragen van de Raad. In dat kader heeft de gemachtigde van beklagde ter zitting nog een formele procesmachtiging en voorts kopieën van een extract uit het audiëntieblad van de rechtbank Breda d.d. 12 mei 2015 en een kort gedingvonnis van de Voorzieningenrechter in de rechtbank Zeeland-West-Brabant d.d. 25 februari 2016 overgelegd.

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, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

- 2.2. Klager had ruim 15 jaar een relatie met mevrouw B. Klager en mevrouw B woonden samen in een huis aan de [adres], welk huis zij in 2000 kochten en waarvan zij ieder voor de helft eigenaar waren.
- 2.3. De relatie tussen klager en mevrouw B eindigde op of omstreeks 9 oktober 2010. Derhalve moesten goederen waarvan klager en mevrouw B mede-eigenaar waren, zoals de hiervoor genoemde woning aan de [adres] verdeeld worden.
- 2.4. De ver-/toedeling van die woning leidde eind april 2015 tot een (eerste) kort geding tussen mevrouw B en klager. Tijdens de kort gedingzitting op 12 mei 2015 sloten klager en mevrouw B een vaststellingsovereenkomst, waarin onder meer en voor zover in casu relevant werd bepaald:
“De man (d.w.z. klager) heeft de gelegenheid om binnen drie maanden na heden te bezien of hij in staat is om de voormalige echtelijke woning staande en gelegen aan [adres] over te nemen tegen een waarde van 330.000,00 Euro”.
En voorts:
“Indien zal blijken dat de man er niet in slaagt de overname van de woning te financieren binnen voornoemde termijn van drie maanden, zullen partijen aan makelaar [A] de opdracht verstrekken om de woning te verkopen en zullen partijen hun volledige medewerking verlenen aan de adviezen van de makelaar omtrent de te hanteren vraagprijs”.
- 2.5. Omdat klager niet binnen de overeengekomen termijn een financiering ten behoeve van overname van het huis aan de [adres] kon verkrijgen, gaven klager en mevrouw B respectievelijk op 8 en 12 oktober 2015 schriftelijk opdracht aan beklaagde om hun woning aan de [adres] te verkopen.
- 2.6. Daarna zette beklaagde de verkoop van de woning aan de [adres] in gang. Op of omstreeks 13 januari 2016 ontving hij van de heer en mevrouw C-D een bod op de woning van € 330.000,00.

- 2.7. Op 2 februari 2016 liet mevrouw B klager opnieuw dagvaarden in kort geding, hetgeen leidde tot een vonnis van 25 februari 2016, waarin onder meer en voor zover in casu relevant werd bepaald:

“veroordeelt de man (d.w.z. klager) medewerking te verlenen aan de verkoop en levering van zijn aandeel in de woning [adres] aan de heer [C] en mevrouw [D], overeenkomstig de als productie 20 bij dagvaarding overgelegde koopovereenkomst;

bepaalt dat, indien de man niet meewerkt aan de verkoop en levering van de woning, dit vonnis dezelfde kracht heeft als een in wettige vorm opgemaakte akte van de man ter zake de verkoop en levering van de woning.

- 2.8. De woning aan de [adres] is bij op 3 juni 2016 ten kantore van [naam notariskantoor] verleden notariële akte in eigendom overgedragen aan de heer en mevrouw C-D.

3. De klacht

- 3.1. In zijn klachtbrief van 26 oktober 2016 stelt klager:
- a. dat beklagde *“... nimmer de intentie (heeft) gehad om namens ons beiden, ik en mijn ex-partner te handelen, maar bewust mij nergens bij te betrekken en alleen maar in het belang van mijn ex te handelen. Dit terwijl ik toch duidelijk ook een van de opdrachtgevers was”*.
 - b. dat *“.. [naam beklagde] bewust heeft gehandeld zonder mij hierin te betrekken, valsheid in geschrifte heeft gepleegd en de kopers een koopcontract heeft laten tekenen zonder mij daarvan op de hoogte te stellen. Terwijl ik duidelijk heb aangegeven dat ik het met het voorlopige koopcontract niet eens was”*.
 - c. dat beklagde *“... een makelaar (is) die mijns inziens de NVM in een kwaad daglicht stelt het tegenovergestelde doet als waar de NVM voor staat als ik op hun site lees. Door leugens en*

onwaarheden heeft hij bewust mij en mijn partner om de tuin geleid en ons onnodig veel schade heeft berokkend”.

- 3.2. Tijdens de hoorzitting op 10 januari 2017 heeft klager onder verwijzing naar zijn klachtbrief van 26 oktober 2016 en daarbij gevoegde bijlagen nogmaals benadrukt dat beklaagde hem de koopovereenkomst níet ter tekening heeft voorgelegd en valsheid in geschrift heeft gepleegd door bij de uiteindelijk getekende koopovereenkomsten een andere “lijst van zaken” te voegen dan de lijst die werd gevoegd bij de concept-koopovereenkomst.

4. Het verweer

- 4.1. Blijkens het door de gemachtigde van beklaagde aan de Raad gezonden verweerschrift d.d. 28 december 2016 betwist beklaagde de klacht in al haar onderdelen, acht hij de klacht dus niet terecht en stelt hij zich concluderend op het standpunt dat hij “... heeft gehandeld volgens de regels uit de Verenigingsstatuten en de Erecode en bij de verkoop bemiddeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht”.
- 4.2. Tijdens de hoorzitting op 10 januari 2017 heeft de gemachtigde van beklaagde het formele verweer gevoerd dat klager met zijn brief van 2 januari 2017 te laat, althans buiten de daartoe gestelde termijn nadere stukken heeft ingediend en daarom verzocht die stukken niet bij de zaak te betrekken. Voorts heeft zij verwezen naar het verweerschrift.
- 4.3. In aanvulling daarop heeft beklaagde tijdens de hoorzitting onder meer nog uitdrukkelijk opgemerkt dat hij klager en mevrouw B bij e-mail van 22 januari 2016 (16.48 uur) een concept-koopakte heeft voorgelegd, maar dat de ondertekening van het definitieve contract kennelijk geregeld is door de advocaten van partijen en hijzelf niet (meer) bij de ondertekening van de koopovereenkomst en de daarbij behorende “lijst van zaken” betrokken is geweest.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad passeert het door de gemachtigde van klager [*beklaagde, nvm*] opgeworpen verweer dat klager met zijn brief van 2 januari 2017 te laat, althans buiten de daartoe gestelde termijn nader stukken heeft ingediend. De daartoe gestelde termijnen zijn immers geen fatale, maar orde-termijnen. Bovendien is niet gebleken, dat de nader overgelegde stukken en het late tijdstip van overlegging beklaagde in zijn verdediging hebben geschaad.

- 5.2 De Raad is van oordeel dat het eerste, in overweging 3.1. onder a. geciteerde onderdeel van de klacht géén doel treft.
- Dat beklaagde, zoals klager stelt, klager bewust nergens bij betrokken en enkel handelde in het belang van zijn ex, blijkt immers níet uit de door partijen aan de Raad overgelegde stukken en wordt ook overigens naar het oordeel van de Raad door klager niet, althans niet deugdelijk gestaafd c.q. bewezen.
- 5.3. De Raad is voorts van oordeel dat ook het tweede, in overweging 3.1. onder b. geciteerde onderdeel van de klacht géén doel treft.
- 5.4. De Raad neemt daarbij allereerst in aanmerking dat de stelling van klager dat “... [naam beklaagde] bewust heeft gehandeld zonder mij hierin te betrekken” géén steun vindt in de door klager zelf overgelegde stukken; integendeel, uit diverse stukken blijkt dat beklaagde in verschillende stadia van (onderhandelingen over) de verkoop van de woning onder meer telefonisch en per e-mail zowel met klager áls met zijn ex-partner B contact heeft onderhouden. Klagers’ stelling dat dat niet en met name “*bewust*” niet zo zou zijn (gebeurd) wordt door klager dan ook niet, althans niet deugdelijk gestaafd c.q. bewezen.
- 5.5. De Raad neemt daarbij voorts in aanmerking dat beklaagde bij e-mails van respectievelijk 20 januari 2016 (16.12 uur) én 22 januari 2016 (16.48 uur) aan klager en mevrouw B een concept-koopakte heeft voorgelegd, waarop klager bij e-mail van 22 januari (21.36 uur) aan beklaagde heeft bericht , kort en zakelijk gezegd, dat hij niet met de concept-koopakte akkoord was en aan hem (beklaagde) bovendien te kennen gaf: “*voor verdere vragen enzovoorts kunt u contact opnemen met mijn advocaat omdat ik u verder niet meer te woord sta*”.

Gelet op die e-mail oordeelt de Raad niet onaannemelijk hetgeen beklaagde tijdens de hoorzitting op 10 januari als verweer heeft aangevoerd, namelijk, dat de ondertekening van de koopakte vermoedelijk is geregeld door de advocaten van partijen en dat hijzelf daar in ieder geval niet (meer)

betrokken is geweest. Klager heeft de stelling dat beklaagde *“de kopers een koopcontract heeft laten tekenen zonder mij daarvan op de hoogte te stellen”* dus ook niet, althans niet deugdelijk gestaafd c.q. bewezen.

- 5.6. De Raad is tenslotte van oordeel dat ook het derde, in overweging 3.1. onder c. geciteerde onderdeel van de klacht géén doel treft.
Dat beklaagde zich schuldig gemaakt zou hebben aan “leugens en onwaarheden” en “bewust om de tuin leiden” is niet, althans niet deugdelijk bewezen. Het blijkt ook niet uit de overgelegde stukken.
- 5.7. Omdat ook overigens niet is gebleken dat beklaagde op enigerlei wijze in strijd met door hem in acht te nemen regels en/of normen heeft gehandeld, of door zijn handelen schade aan klager heeft toegebracht, treft de klacht naar het oordeel van de Raad van Toezicht in geen van haar onderdelen doel.
- 5.8. Aldus is de Raad van oordeel dat niet is bewezen en ook niet is gebleken, dat beklaagde niet naar behoren en met de van hem als NVM-makelaar te verlangen zorgvuldigheid heeft gehandeld.
- 5.9. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtpraak NVM, alsook de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak.

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.