

12-73 RvT Eindhoven/Maastricht  
Datum uitspraak: 22 november 2012

**DE RAAD VAN TOEZICHT EINDHOVEN/MAASTRICHT VAN DE NEDERLANDSE  
VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOED DESKUNDIGEN N.V.M.**

---

**Belangenbehartiging opdrachtgever. Echtscheiding, perikelen bij.**

*Klager verwijt zijn makelaar dat hij hem niet heeft betrokken bij de besprekingen met zijn ex-vrouw in het kader van de toescheiding van de voormalige echtelijke woning aan haar. De makelaar zou door zijn advies aan klagers ex-vrouw over de financiering van de woning de schijn hebben gewekt dat hij eerder het belang van de ex-vrouw dan dat van klager voor ogen had. Bovendien zou de makelaar klager onder druk hebben gezet om de verdelingsakte te tekenen toen hij daarover nog geen advies had kunnen krijgen van zijn advocaat.*

*De Raad is van oordeel dat niet is gebleken dat de makelaar jegens klager onzorgvuldig is geweest. In het bijzonder is niet gebleken dat klager onder druk is gezet om de verdelingsakte te ondertekenen. Daarbij komt dat klager werd bijgestaan door zijn advocaat.*

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

De heer K,  
wonende te Z;

klager,

tegen

de heer D,  
aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende bij [naam  
makelaarskantoor] te W;  
gemachtigde: mr. W

beklaagde, hierna te noemen "de makelaar".

**1. Verloop van de procedure**

1.1. Aan de Raad is bij brief van 2 juli 2012 de klacht doorgestuurd van mevrouw K namens haar zoon K.

- 1.2. Bij brief van 16 juli 2012 van zijn gemachtigde, mr. W te W, heeft de makelaar zich tegen de klacht verweerd.
- 1.3. Bij brief van 17 september 2012, vergezeld van 9 bijlagen heeft klager gereageerd op het verweerschrift van de makelaar.
- 1.4. Ter zitting van 3 oktober 2012 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - de heer K
  - mevrouw K
  - de heer D
  - mr. W
- 1.5. Allen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

## **2. De feiten**

- 2.1. In het kader van een verdeling na de echtscheiding van klager en diens ex-vrouw is hun voormalige echtelijke woning uiteindelijk toegescheiden aan de ex-vrouw, nadat de makelaar aanvankelijk bemiddelde bij de verkoop van die woning. Die verdeling is inmiddels na drie jaar afgewikkeld waarbij beide partijen zich ieder hebben laten bijstaan door hun advocaat. De makelaar heeft de ex-vrouw van klager daarbij geadviseerd omtrent het verkrijgen van een hypothecaire lening zodat klager uitgekocht kon worden. In dat hele proces is er sprake geweest van geschilpunten en onduidelijkheden.

## **3. De klacht**

- 3.1. Zoals ter zitting van de Raad nader toegelicht door klager en diens moeder, houdt de klacht in dat de makelaar klager niet betrokken heeft bij de besprekingen met diens ex-vrouw in het kader van de toescheiding van de voormalige echtelijke woning aan haar. Door zijn advies aan klagers zijn ex-vrouw over de financiering van de woning heeft de makelaar de schijn gewekt dat hij eerder het belang van de ex-vrouw dan dat van klager voor ogen had.
- 3.2. Klager stelt dat de onduidelijkheden en twistpunten bij de verdeling mede veroorzaakt zijn door de makelaar waardoor hij extra kosten heeft moeten maken.
- 3.3. Klager verwijt de makelaar dat die hem onder druk gezet heeft om de verdelingsakte te ondertekenen toen hij daarover nog geen advies had kunnen krijgen van zijn advocaat.

## **4. Het verweer**

- 4.1. Allereerst stelt de makelaar dat het hem niet duidelijk is geworden wat de klacht nu precies inhoudt. Wanneer dat zou zijn dat klager door toedoen van de makelaar extra kosten heeft moeten maken vanwege een akte die op 28 december 2011 bij een notaris getekend moest worden, dan is dat feitelijk onjuist. Blijkbaar was het niet duidelijk voor klager dat het opmaken van een verdelingsakte de taak was van de notaris en niet van de makelaar.  
De makelaar wijst op zijn mailbericht van 23 december 2011 aan klager waarin hij hem de conceptverdelingsakte stuurt en daarbij opmerkt: "Voor de duidelijkheid vermeld ik dat je dit niet hoeft te ondertekenen".
- 4.2. De makelaar stelt dat hij zowel de belangen van klager als die van diens ex-echtgenote heeft behartigd en dat er geen sprake was van belangenverstrengeling. Het was immers ook in het belang van klager dat de financiering van de woning door diens ex-echtgenote zo spoedig mogelijk geregeld zou worden.
- 4.3. Na de eigendomsoverdracht van de voormalige echtelijke woning op 17 februari 2012 middels de akte van verdeling ten overstaan van de notaris heeft klager ten kantore van de makelaar medegedeeld tevreden te zijn over het bereikte resultaat.

## **5. De beoordeling**

- 5.1. Niet gebleken is dat de makelaar onzorgvuldig is geweest jegens klager. In het bijzonder wordt zijn klacht dat hij onder druk is gezet om de verdelingsakte te ondertekenen weerlegd door het emailbericht van 23 december 2011 waarin de makelaar expliciet stelt dat klager het hem toegestuurde concept van de verdelingsakte niet hoeft te ondertekenen. Daarbij komt dat klager werd bijgestaan door zijn advocaat.
- 5.2. Ter zitting is gebleken dat de verdeling naar genoegen van klager is afgewerkt.

De Raad oordeelt dat er geen reden is om de makelaar iets te verwijten en verklaart de klacht ongegrond.

## **6. Beslissing**

De Raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, secretaris en ondertekend op:

.... november 2012

A.H.L. Roosmale Nepveu  
voorzitter

... november 2012

J.J.J.M. Leemans  
secretaris