

Belangenbehartiging opdrachtgever. Echtscheiding - perikelen bij. Courtage na toedeling aan één der ex-echtgenoten.

Klager en zijn ex-echtgenote hebben in verband met hun echtscheiding een procedure bij de rechtbank gevoerd. Op last van de rechtbank hebben klager en zijn ex-echtgenote aan beklaagde een opdracht tot dienstverlening bij verkoop van hun woonboerderij verstrekt. Nadat via beklaagde met een aspirant-koper onderhandelingen waren gevoerd, hebben klager en zijn ex-echtgenote het eindbod van deze gegadigde afgewezen. Vervolgens hebben klager en zijn ex-echtgenote een vaststellingsovereenkomst gesloten waarbij de woonboerderij aan klager werd toebedeeld. Klager verwijt beklaagde dat hij op verschillende punten tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft. Zo zou beklaagde zich tegenover klager onbehoorlijk hebben gedragen en zou beklaagde, gelet op de uiteindelijke toedeling van de boerderij aan klager, ten onrechte courtage in rekening hebben gebracht.

De Raad overweegt dat niet is komen vast te staan dat beklaagde klager onbehoorlijk heeft behandeld. Het komt de Raad niet onredelijk voor dat beklaagde voor de afmelding op Funda en de bepaling van de hem toekomende courtage, aansluiting heeft gezocht bij de situatie dat van verkoop sprake is. Dat beklaagde voor de bepaling van de courtage een eindbod van derden als uitgangspunt heeft genomen is begrijpelijk, mede nu in de vaststellingsovereenkomst voor de woonboerderij geen waarde is genoemd. Nu ook overigens niet is gebleken dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft, wordt de klacht ongegrond verklaard.

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

De heer **K.**, wonende te D., klager,

tegen:

De heer **L.**, makelaar in onroerende zaken te H., beklaagde.

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 18 februari 2016 met vier bijlagen heeft door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM de heer K. te D. (hierna: klager) bij de Raad van Toezicht Oost (hierna: de Raad) een klacht ingediend tegen de heer L., makelaar in onroerende zaken te H. (hierna: beklaagde).
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief van 7 april 2016 een schikkingsvoorstel gedaan, dat klager blijkens zijn e-mailbericht van 3 mei 2016 niet aanvaardt. Bij brief van 18 mei 2016 met zeven bijlagen heeft beklaagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle bovengenoemde stukken en na te melden proces-verbaal, waarvan de inhoud, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Arnhem op 13 september 2016, hebben partijen 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 gehuwd geweest met mevrouw B., hierna: B. Tot de gemeenschap die tussen hen bestond behoorde de woonboerderij met schuren, ondergrond, erf, tuin en weiland aan de [adres] (hierna: de woonboerderij). De woonboerderij werd door geen van beiden meer bewoond.
- 2.2 Bij beslissing van 18 mei 2015 van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland is bepaald, dat klager en B. dienden mee te werken aan de verkoop van de woonboerderij door aan beklaagde de opdracht te geven de verkoop ter hand te nemen.
- 2.3 Klager en B. hebben op 25 mei 2015 hiertoe aan beklaagde een opdracht tot dienstverlening verstrekt. Op deze opdracht zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing verklaard. Voorts zijn de partijen overeengekomen dat de vraagprijs € 375.000,- k.k. bedraagt en de courtage 1,65%, excl. btw, van de koopsom. Naast deze courtage hebben de partijen zich opstartkosten ten

bedrage van € 1.000,- excl. btw aan beklagde verschuldigd verklaard.

- 2.4 In of omstreeks september 2015 hebben aspirant-kopers (hierna: de asp. kopers) de woonboerderij driemaal bezichtigd. Bij e-mailbericht van 21 september 2015 heeft beklagde aan klager en B. bericht, dat de asp. kopers op korte termijn een bouwkundige keuring wilden laten uitvoeren.
- Bij e-mailbericht van 22 september 2015 heeft klager aan beklagde bericht dat hij wegens een zware operatie niet eerder dan 9 oktober 2015 weer op de boerderij kon zijn en dat de bouwkundige keuring tot dan moest wachten. Desalniettemin hebben de asp. kopers op of omstreeks 25 september 2015 een openingsbieding van € 300.000,- gedaan, onder voorbehoud van een bouwtechnische keuring.

- 2.5 Bij brief van 26 september 2016 heeft klager aan beklagde onder meer bericht:
- “Na aanleiding van het recente bod van een belangstellende op de Boerderij [adres], en na aanleiding van nieuw inzicht bij mij op de verkoop, laat ik u weten dat ik de Boerderij wil overnemen en op mijn naam wil laten zetten. Dit geldt voor zowel het eigendomsrecht als de hypotheek, die beide op beider naam staan.*

Juridisch heb ik het recht als (mede-)eigenaar deze stap te zetten, en met de belangstellende, die alleen maar een bod onder voorwaarde heeft uitgebracht, loopt conform uw eigen aan- en verkoopregels nog geen verkooponderhandeling.

Ik verzoek u vriendelijk om de Boerderij op Funda om te zetten naar “niet meer in de verkoop”.

De waarde die ik toeken aan deze Boerderij, bij het overnemen ervan, is € 310.000,-, met als enige voorwaarde dat mijn ex-partner en [bedrijfsnaam], de hypotheekverstrekker, moeten meewerken aan het op één naam zetten van de hypotheek. Deze waarde is gebaseerd op de taxatie van bijna 1 jaar geleden, € 330.000,-, verminderd met herstelkosten t.g.v. de voortgaande verloedering van het bouwwerk het afgelopen jaar, zowel binnen als buiten. De aanstaande hoge kosten van (het binnen enkele jaren verplichte) herstel/renovatie van het dak met asbest zijn in deze waarde meegenomen. Ik verbind geen andere voorwaarden, zoals (verborgen) gebreken, aan een overname. De genoemde taxatie is uitgevoerd door een erkende taxateur en is géén waardebeoordeling t.b.v. een verkoop.

Bij [bedrijfsnaam hypotheekverstrekker] is de doorlooptijd van een verzoek tot het op één naam zetten van een hypotheek, ca. 2-2,5 maanden.

Ik deel hierbij ook alvast uitdrukkelijk mee dat op de overwaarde, die ontstaat bij het op één naam zetten van de hypotheek, en die bij een notaris in depot gezet wordt, onmiddellijk door mij beslag gelegd gaat worden, in afwachting van de rechtszaak in februari 2016 over de hoge schuld die mijn ex-partner nog aan mij heeft.

[-----]”

- 2.6 Op vordering van B. heeft op 7 oktober 2015 voor de Voorzieningsrechter van de Rechtbank Gelderland wederom een procedure gediend. Ter zitting zijn de partijen overeengekomen dat, kort weergegeven, beklaagde door afgifte van sleutels in de gelegenheid zou worden gesteld om de woonboerderij te betreden, teneinde bezichtigingen of bouwkundige keuring uit te laten voeren. De procedure is acht weken aangehouden.
- 2.7 Bij e-mailbericht van 8 oktober 2015 heeft klager aan beklaagde bericht dat hij door de operatie niet mobiel was en die dag de sleutels nog niet kon afgeven. Voorts heeft hij onder meer bericht:

“[-----]

Graag wil ik op enig moment ook met u overleggen hoe uw standpunt is in deze situatie. Bijvoorbeeld, hoe gaat u om, in vergelijkbare situaties, met mijn waarde van 315, dat een overbieding was op dat van [naam asp. koper]? Er is nog geen tegenbod uitgebracht op dat van [naam asp. koper], wij zijn dus conform uw verkoopregels niet in onderhandeling met hem. Mij idee om de boerderij over te nemen is onveranderd.

[-----]”

- 2.8 Bij e-mailbericht van 8 oktober 2015 heeft beklaagde aan klager en B. bericht:

“Gelet op de huidige situatie, het volgende. Op deze wijze kan ik als uw makelaar uw zaken niet behartigen. Het feit dat één der partijen de woning mogelijk wil kopen, belemmert mij in de verkoop. Ik kan een partij geen kosten laten maken, terwijl ik weet

dat zij dit mogelijk tevergeefs doen.

Daarnaast heb ik geen enkele zekerheid dat indien partijen onderling zaken doen, mijn volledige courtage wordt betaald.

Het kan niet zo zijn dat ik wordt ingeschakeld om potentiële kopers biedingen te laten doen en kosten te laten maken, waarna er voor bijvoorbeeld € 1,- meer onderling wordt verkocht, en wij vervolgens verwijten krijgen van potentiële kopers en onze kosten niet betaald krijgen.

Tot nader order stop ik alle bezichtigingen met potentiële gegadigden. Mocht er geen werkbare oplossing komen, dan zal ik de opdracht tot verkoop teruggeven.”

- 2.9 Blijkens de beslissing van 26 oktober 2015 van de Rechtbank Gelderland heeft B. zich ter zitting van 14 oktober 2015 in de voortgezette procedure op het standpunt gesteld, samengevat, dat klager niet meewerkt aan de verkoop en alles doet om de verkoop te traineren en frustreren. De voormelde beslissing van 26 oktober 2015 strekte er vervolgens toe dat klager aan de verkoop diende mee te werken onder verbeurte van een dwangsom.
- 2.10 Op 3 november 2015 heeft op verzoek van de asp. kopers een bouwkundige keuring plaatsgevonden, naar aanleiding waarvan zij een bod van € 320.000,- hebben uitgebracht. Klager en B. hebben op voorstel van beklagde een tegenvoorstel van € 367.500,- gedaan.
- 2.11 Bij e-mailbericht van 8 november 2015 heeft klager aan beklagde bericht:
- “Aan de heer L..
De rapen zijn nu helemaal gaar.
Er is ingebroken van de week in de boerderij. Door het kelderraam te forceren zijn ze binnen gekomen. Ze konden zo doorlopen want de kelderdeur, die altijd afgesloten was, was niet op slot gedraaid ná afgelopen dinsdag. Muren zijn volgespoten met teksten en een deel van de meubels is in de fik gestoken. De hele woonkamer en keuken zijn zwart, de muren rond de fikplaats beschadigd. De politie heeft PV opgemaakt. Ik heb mijn ex-vrouw opgedragen om de schade-expert van de verzekering in te schakelen. U kunt zich voorstellen dat ik helemaal overstuur ben, door zoveel tegenwerking de afgelopen 2 jaar.”*
- 2.12 Bij e-mailbericht van 13 november 2015 hebben de asp. kopers een eindbod van

€ 330.000,- gedaan. Bij e-mailbericht van dezelfde datum heeft beklagde aan klager en B. bericht:

“Hierbij het eindvoorstel van de familie [naam asp. kopers]. We zouden eventueel nog een tegenvoorstel kunnen doen van € 350.000,-. Waarschijnlijk zullen ze daar niet mee akkoord gaan, maar dan moeten we maar verder met de volgende.”

2.13 B. heeft met het laatste voorstel van beklagde ingestemd. Klager is niet akkoord gegaan; zijn uiterste bedrag was € 362.500,-. Het tegenvoorstel is aan de asp. kopers niet overgebracht.

2.14 Bij e-mailbericht van 25 november 2015 om 09:13 uur heeft beklagde aan klager en B. bericht:

“Gisteravond heb ik familie [naam asp. kopers] gesproken. [naam asp. kopers] blijft bij hun bieding van € 330.000,- en zijn bereid deze gestand te doen tot 31 december 2015. Ik zou toch graag een laatste poging willen doen om met hun tot een akkoord te komen en adviseer u toch een tegenvoorstel te doen van € 350.000,-. Graag op korte termijn uw bericht.”

2.15 Bij e-mailbericht van 25 november 2015 om 17:48:32 heeft beklagde bericht, dat 31 december 2015 een verschrijving was; het moest zijn 1 december 2015. Het leek klager niet verstandig een bedrag van € 350.000,- te noemen, zolang de onder 2.11 genoemde brandschade niet duidelijk was. B. heeft met het tegenvoorstel van € 350.000,- ingestemd.

2.16 Op 2 december 2015 heeft beklagde aan klager en B. bericht dat de asp. kopers afzagen van de koop. Hij adviseerde hen te wachten op een volgende gegadigde. Daarop heeft klager aan beklagde bericht daarmee in te stemmen. Klager zou toch niet met het tegenvoorstel van € 350.000,- hebben ingestemd.

2.17 Bij brief van 1 december 2015 heeft B. verzocht de procedure bij de Voorzieningsrechter van de Rechtbank Gelderland voort te zetten. Daarvan is het niet meer gekomen. Klager en B. hebben op 16 december 2015 een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarbij de woonboerderij aan klager is toebedeeld.

2.18 Beklagde heeft op 25 januari 2016 aan klager en B. een courtagenota toegezonden, ten

bedrage van € 5.445,- excl. btw, gebaseerd op een verkoopprijs van € 330.000,-.

- 2.19 Nadat klager tegen de nota bezwaar had gemaakt, heeft beklaagde bij e-mailbericht van 8 februari 2016 aan klager bericht:

“Geachte heer K.,

Naar aanleiding van uw bezwaar het volgende.

De rechtbank heeft u destijds opdracht gegeven de woning middels ons kantoor te koop aan te bieden. Hiertoe is een opdracht getekend, waarbij is vastgelegd dat u zich van praktijken zou onthouden welke mijn werkzaamheden belemmerden, en indien dit wel gebeurde wij recht zouden houden op de courtage.

Tijdens de verkoop heb ik u behoed voor dwangsommen en van medewerking van uw kant was geen sprake. Desalniettemin kon het pand verkocht worden voor € 330.000,-.

U en uw ex-partner hebben echter anders besloten.

Tijdens de procedure heeft u mij zelf verzekerd dat bij verkoop aan u, ik mijn courtage betaald zou krijgen. Dit is zelfs in een rechtelijk vonnis verwoord. Met ‘de makelaar kan zijn werkzaamheden in rekening brengen’ wordt uiteraard de afgesproken courtage bedoeld. Andere afspraken zijn er immers niet.

Indien ik mijn uren in rekening zou brengen, zou ik hoger uitkomen dan mijn huidige nota, gelet op de vele uren overleg en mails met u, uw ex-partner en beide advocaten.

De opstartkosten waarnaar u refereert is geen voorschot (zie opdracht).

Het verhaal over de brochure is niet relevant. U heeft zelf akkoord gegeven hierop. Er was uwerzijds ook niet veel informatie beschikbaar. We verzoeken u dringend onze nota per omgaande alsnog te voldoen.”

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht luidt:

- (1) dat beklaagde klager, zijn klant zijnde, tijdens het te-koop-staan van zijn huis, op een onbehoorlijke manier heeft behandeld, geheel op eigen voordeel gericht, en klager enorm heeft benadeeld, waardoor hij op hoge kosten is gejaagd;
- (2) dat beklaagde weigert tot nu toe de status van klagers huis op de website Funda van ‘verkocht’ in ‘niet verkocht’ (of vergelijkbare status) te veranderen;
- (3) dat beklaagde een onvolledige verkoopbrochure heeft gemaakt van bijzondere matige kwaliteit;
- (4) dat beklaagde al klagers bezwaren heeft genegeerd over de aan klager toegestuurde

nota, die gebaseerd is op een courtage na verkoop, terwijl het huis niet verkocht is, en de nota nog eens opgesteld is aan de hand van een bod dat uitgebracht is door derden;

- (5) dat beklagde na kennisneming van de bezwaren van klager tegen de courtagenota op onthutsende wijze zaken (bewust?) heeft verdraaid en klager in een kwaad daglicht heeft gesteld.

3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht navolgend verweer gevoerd.

Klager en B., als gezamenlijke eigenaren, hebben op last van de Rechtbank Gelderland aan beklagdes kantoor opdracht gegeven tot dienstverlening bij verkoop van de woonboerderij.

Toen bleek dat er serieuze belangstelling was voor aankoop van de woonboerderij en een bod van € 300.000,- was ontvangen, was bij klager geen sprake meer van medewerking aan verkoop en wilde klager zelf kopen voor € 300.001,-. B. stemde daarmee niet in en eiste voortzetting van de onderhandelingen met de asp. kopers. Bij vonnis van de Rechtbank Gelderland is klager veroordeeld tot verdere medewerking aan verkoop onder verbeurte van een dwangsom.

De onderhandelingen met de asp. kopers hebben niet tot verkoop geleid. In januari 2016 zijn klager en B. een vaststellingsovereenkomst aangegaan, waarbij de woonboerderij aan klager is toebedeeld.

Beklaagde heeft klager niet benadeeld. Beklaagde ziet de toedeling van de woonboerderij aan klager als verkoop en heeft de woonboerderij als verkocht op Funda afgemeld. Klager heeft aan beklagde toegezegd dat, in het geval klager zou kopen, hij de normale courtage zou betalen. Klager heeft akkoord gegeven op de verkoopbrochure. De courtagenota is realistisch. Beklaagde heeft de gang van zaken met betrekking tot de verkoop niet verdraaid.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 *Met betrekking tot onderdeel (1) van de klacht.*

In de door klager overgelegde correspondentie noch anderszins is gebleken dat

beklaagde klager onbehoorlijk heeft behandeld. Voor geval klager daarmee het door beklagde beoogde voordeel en het door hem geleden nadeel bedoelt, is het volgende van belang.

Beklaagde is door de Rechtbank Gelderland als verkoopmakelaar aangewezen, nadat eerder aan B. was gebleken dat klager niet aan verkoop van de woonboerderij wenste mee te werken. Beklaagde heeft van klager en B. gezamenlijk een opdracht tot dienstverlening verkregen, hoewel het belang van de één kennelijk niet strookte met dat van de ander. In de daardoor ontstane moeilijke verhouding van beklagde tot hen beiden heeft beklagde zoveel als mogelijk de opdracht tot verkoop uitgevoerd. Verkoop zou ertoe leiden dat klager en B. een courtage van 1,65%, excl. btw, over de verkoopprijs aan beklagde verschuldigd zouden zijn. Dit voordeel voor beklagde vloeit voort uit de dienstverleningsovereenkomst en betreft een forfaitair honorarium voor de door beklagde verrichte diensten in het kader van de verkoop van de woonboerderij; het honorarium is niet onverschuldigd door klager, dus een nadeel voor klager, maar een door hem aangegane financiële tegenprestatie voor verrichte diensten door beklagde. Het door klager ter zitting gemaakte verwijt aan beklagde dat deze de verkoop niet heeft gestopt toen klager na de openingsbieding van de asp. kopers aangaf het aandeel van B. te willen overnemen, als gevolg waarvan klager eindeloos rechtszaken en advocaatkosten heeft gekregen, snijdt geen hout. Blijkens zijn e-mailbericht van 8 oktober 2015 is beklagde gestopt; hij heeft de verkoop eerst hervat na de onder 2.9 genoemde beslissing van de Rechtbank Gelderland, welke strekte tot verkoop aan derden.

Onderdeel (1) van de klacht is ongegrond.

4.2 *Met betrekking tot de onderdelen (2), (4) en (5) van de klacht.*

De Raad zal de klachtonderdelen vanwege hun samenhang tezamen behandelen.

De woonboerderij is uiteindelijk niet verkocht, maar B. en beklagde zijn overeengekomen deze toe te delen aan klager.

Het komt de Raad niet onredelijk voor dat beklagde voor de afmelding op Funda en de bepaling van de hem toekomende courtage aansluiting heeft gezocht bij de situatie dat van verkoop sprake is. Dat beklagde voor de courtage een eindbod van derden als uitgangspunt heeft genomen is begrijpelijk, mede nu in de vaststellingsovereenkomst voor de woonboerderij geen waarde is genoemd.

Tuchtrechtelijk valt beklagde dan ook niets te verwijten.

De inhoud van het e-mailbericht van 8 februari 2016 en de brief van 16 februari 2016 van beklaagde wijken niet af van de onder 2 vastgestelde feiten. Van een verdraaiing van zaken is geen sprake. Beklaagde treft geen tuchtrechtelijk verwijt.

De onderdelen (2), (4) en (5) van de klacht zijn dan ook ongegrond.

4.3 *Met betrekking tot onderdeel (3) van de klacht.*

Klager heeft zijn klacht dat de verkoopbrochure onvolledig is en van matige kwaliteit ter zitting toegelicht, maar hij heeft zijn stellingen ter zake niet met bewijsstukken onderbouwd. Het is dan ook niet aannemelijk geworden, gelet op het verweer van beklaagde, dat deze onvolledigheid zodanig ernstig is en/of de kwaliteit zodanig matig is dat van een tuchtrechtelijk laakbaar nalaten sprake is.

Het klachtonderdeel is ongegrond.

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, de heer J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 25 oktober 2016.