

Echtscheidingsproblematiek. Optreden als makelaar op grond van rechterlijk vonnis. Contact met advocaten van partijen.

Een makelaar is door de rechtbank als deskundige benoemd om te komen tot de verkoop van de tot een huwelijksgemeenschap behorende zaken. Daarbij krijgt hij van de rechtbank de opdracht om tot bestemmingswijziging van de panden te komen. De gemeente werkt daaraan niet mee hetgeen de makelaar aan de advocaten van partijen meedeelt. Klager (de man) verzoekt beklaagde herhaaldelijk om informatie die hij niet krijgt.

De Centrale Raad is van oordeel dat de makelaar juist handelde door contact met de advocaten van partijen te onderhouden. De makelaar heeft overigens wel degelijk, maar tevergeefs, pogingen in het werk gesteld om met klager in overleg te treden.

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

W.K.H. V., wonende te N, appellant/klager,

tegen

J. M., aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te G, verweerder in hoger beroep/beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 12 oktober 2013 heeft appellant een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Groningen. In de beslissing van 24 maart 2014, verzonden op 25 maart 2014, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklaagde ingediende klacht ongegrond verklaard. Appellant is bij brief van 5 mei 2014, ontvangen op 9 mei 2014, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn brief van 5 mei 2014 heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in zijn brief van 16 juni 2014 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 8 september 2014 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - appellant in persoon;

- beklagde in persoon.

1.6 Partijen zijn door de Centrale 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 bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Bij beslissing van 15 februari 2011 stelt de rechtbank Groningen de wijze van verdeling vast van de huwelijksgemeenschap waarin appellant en zijn voormalige echtgenote S (hierna: "S") waren gehuwd. De rechtbank bepaalt onder meer dat appellant en S de opbrengst van de verkoop van de woning en het terrein en bijgebouwen aan de M-weg 189 te H en de opbrengst van het perceel grond aan de G-weg 48a te E bij helfte dienen te verdelen. De rechtbank bepaalt voorts dat beklagde in opdracht van partijen de bedrijfsbestemming van de beide onroerende goederen zal doen wijzigen in een woonbestemming en na het realiseren daarvan deze beide objecten ter verkoop aan zal bieden. Bij beslissing van 8 september 2011 bekrachtigt het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden deze beslissing voor wat betreft de wijze van verdeling van het onroerend goed.

2.3 Op 22 augustus 2011 deelt beklagde aan de advocaten van appellant en S mee dat bij gebrek aan medewerking van de gemeente een wijziging van de bestemming van het perceel grond in E niet mogelijk is. Beklagde en de beide advocaten bespreken vervolgens de mogelijke oplossing om de grond in E te verkopen en de opbrengst daarvan te besteden aan de kosten die zullen zijn verbonden aan het voeren van een procedure tot bestemmingswijziging van het onroerend goed aan de M-weg 189 in H. In zijn e-mail van 24 augustus 2011 informeert de advocaat van appellant deze over de uitkomst van dit overleg en daarbij wijst hij ook op de eventuele mogelijkheid van verkoop van de grond in E aan een buurman.

2.4 In zijn e-mail van 19 september 2011 verzoekt appellant aan beklagde om hem te informeren over de stand van zaken met betrekking tot de verkoop. In zijn daaropvolgende e-mail van 29 september 2011 bericht appellant aan beklagde onder meer dat naar zijn oordeel voor hem geen verplichting bestond om een "medewerkingsovereenkomst" te sluiten en hij alle medewerking zal verlenen aan de verdeling van de huwelijksgemeenschap. In dit bericht werpt appellant voorts de vraag op of wel de noodzaak bestaat voor de bestemmingswijzigingen en vermeldt hij dat hij belangstelling heeft voor de toescheiding van de onroerende zaak in E. Tot slot stelt hij voor dat S een lijst maakt met betrekking tot de verdelen roerende zaken. In zijn e-mail van 8 november 2011 verzoekt appellant aan beklagde om te reageren op de eerder verzonden berichten.

2.5 Op 26 november 2011 dient appellant bij de Geschillencommissie Makelaardij een klacht in tegen beklagde. Blijkens het door appellant ingevulde vragenformulier beklagt hij zich over het gebrek aan contact met beklagde en hij wijst er in dat verband op dat beklagde niet heeft gereageerd op zijn e-mails van 19 en 29 september 2011 en 8 november 2011. In haar beslissing van 23 maart 2012 heeft de commissie zich niet bevoegd verklaard om van het geschil kennis te nemen aangezien appellant zich in die procedure op het standpunt heeft gesteld dat tussen beklagde en hem geen overeenkomst van opdracht was gesloten.

- 2.6 In zijn e-mail van 15 februari 2012 aan appellant bericht beklaagde dat hij over de uitvoering van de beslissing van 15 februari 2011 regelmatig contact heeft gehad met de advocaten van appellant en S. Verwijzende naar een gebrekkig contact tussen appellant en zijn advocaat deelt beklaagde mee dat hij het initiatief heeft genomen voor het vinden van een oplossing voor de verkoop van de beide percelen. Hij vermeldt dat met de eigenaar van het perceel dat is gelegen naast het perceel aan de G-weg 48a te H overeenstemming is bereikt over een koopovereenkomst en de door beklaagde opgestelde koopakte inmiddels is ondertekend door zowel S als de eigenaar van het naastgelegen perceel. Beklaagde verzoekt aan appellant om uiterlijk op 20 februari 2012 een afspraak te maken voor de ondertekening van deze koopakte.
- 2.7 In zijn e-mailberichten van 22 februari en 2 maart 2012 maakt appellant er bezwaar tegen dat beklaagde ervoor heeft gekozen om met de advocaat van appellant overleg te voeren en beklaagde heeft nagelaten om te reageren op verschillende door appellant aan hem verzonden e-mails waarin om informatie met betrekking tot de verkoop van de beide onroerende zaken is verzocht.
- 2.8 Beklaagde bezoekt op 25 februari 2012 de verblijfplaats van appellant in N maar treft appellant niet aan. In zijn e-mail van 27 februari 2012 nodigt beklaagde appellant uit om op 29 februari 2012 op zijn kantoor de koopakte te ondertekenen. Appellant gaat niet op deze uitnodiging in.
- 2.9 Bij vonnis van 1 juni 2012 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen is appellant veroordeeld om, voor zover in deze procedure van belang en zakelijk weergegeven, onvoorwaardelijk medewerking te verlenen aan de verkoop en levering van het perceel grond in E en voorts onvoorwaardelijk medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging van het onroerend goed, gelegen aan de M-weg 189 in H. In zijn in hoger beroep gewezen arrest van 9 juli 2013 bekrachtigt het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden dit kort geding vonnis.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Appellant verwijt beklaagde dat hij niet inhoudelijk heeft gereageerd op verzoeken van appellant om te komen tot het sluiten van een overeenkomst van opdracht en met hem overleg te voeren en hem te informeren.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De consumentenvoorwaarden van de NVM bepalen dat een makelaar met een consument een overeenkomst van opdracht dient te sluiten. De Geschillencommissie Makelaardij heeft blijkens haar beslissing van 4 april 2012 vastgesteld dat beklaagde geen schriftelijke opdrachtbevestiging aan appellant ter ondertekening heeft aangeboden. Deze geschillencommissie heeft beklaagde in overweging gegeven dat alsnog te doen maar hij heeft dat nagelaten en daardoor gehandeld in strijd met de consumentenvoorwaarden en de Erecode. Onjuist is de overweging van de Raad van

Toezicht dat appellant heeft geweigerd om een opdracht te verstrekken. Hij heeft herhaalde malen aan beklagde verzocht om met hem een overeenkomst te sluiten.

- 4.3 De advocaten van zowel S als appellant hebben zich op het standpunt gesteld dat appellant met beklagde overleg moest voeren over het verloop van het verkooptraject. Beklaagde heeft echter niet gereageerd op verzoeken van appellant om hem daarover inhoudelijk te informeren.

5. Het verweer

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Appellant heeft geen medewerking verleend aan de scheiding en deling en dat is ook door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden vastgesteld. In het arrest van 9 juli 2013 overweegt het hof onder meer dat appellant zonder redelijke grond heeft geweigerd om conform de beslissing van 15 februari 2011 van de rechtbank Groningen aan beklagde opdracht tot verkoop te geven en appellant de verdeling traineert. Het hof overweegt daarnaast dat beklagde het perceel in E te koop moet gaan aanbieden omdat de scheiding en deling zijn beslag dient te krijgen.
- 5.3 Beklaagde beroept zich op een door hem overgelegde notitie waarin een chronologisch overzicht is opgenomen van de ontwikkelingen in het dossier. Daaruit blijkt volgens hem dat beklagde herhaaldelijk heeft getracht om met appellant in contact te komen om tot een correcte afwikkeling te geraken, maar appellant op de daarop gerichte pogingen niet heeft gereageerd of op een manier die niet kon bijdragen aan een oplossing van de gerezen problemen.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Bij de door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden bekrachtigde beslissing van 15 februari 2011 heeft de rechtbank Groningen bepaald dat appellant in opdracht van partijen de bedrijfsbestemmingen van de onroerende zaken in H en E zou doen wijzigen in een woonbestemming en beklagde deze objecten vervolgens te koop zou gaan aanbieden. Gegeven de beslissing van de rechtbank bestond er naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht geen verplichting of noodzaak voor beklagde om met appellant daarnaast nog een overeenkomst van opdracht te sluiten. Weliswaar spreekt de beslissing van “in opdracht van partijen”, maar nu er sprake is van een door de rechtbank benoemde deskundige, komen aan die woorden niet de letterlijke betekenis toe die appellant daaraan geeft. Dat geldt temeer nu uit het dossier niet blijkt dat de advocaat van appellant, met wie beklagde overleg heeft gevoerd over de uitvoering van de door de rechtbank Groningen geformuleerde opdracht, daarop heeft aangedrongen of daarom heeft verzocht. Evenmin is gebleken dat bij S of haar advocaat de wens daartoe bestond.
- 6.3 In de onder 6.2 vermelde procedure zijn zowel S als appellant bijgestaan door een advocaat en beklagde heeft over de uitvoering van de door de rechtbank bepaalde opdracht meerdere malen overleg gevoerd met de advocaten van beide partijen. Nu zowel S als appellant door een advocaat werden vertegenwoordigd lag het onder de geschetste omstandigheden op de weg van beklagde

om met hun advocaten van gedachten te wisselen over de uitvoering van de opdracht. In zijn e-mails van 19 en 29 september 2011 en 8 november 2011 heeft appelland niet alleen aan beklagde verzocht om hem te informeren over de stand van zaken met betrekking tot de verkoop, maar daarnaast onder meer vraagtekens geplaatst ten aanzien van de noodzaak om tot bestemmingswijzigingen te komen en voorts zijn wens om de onroerende zaak in E te verwerven aan de orde gesteld. Met betrekking tot het verwijt van appelland dat beklagde op deze berichten niet heeft gereageerd, overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt.

- 6.4 Zoals hiervoor is overwogen heeft beklagde met de advocaten van zowel S als appelland overleg gevoerd over de uitvoering van de opdracht. Uitgangspunt is dat beklagde er op mocht vertrouwen dat appelland daarover door zijn advocaat werd geïnformeerd. Uit het dossier volgt dat appelland ook daadwerkelijk door zijn advocaat is geïnformeerd over het verloop en de inhoud van dit overleg. Nu appelland in voormelde e-mailberichten met betrekking tot de verkoop van de onroerende zaken een standpunt had ontwikkeld dat niet strookte met de beslissing van de rechtbank en beklagde kon aannemen dat S zich daar niet mee zou kunnen verenigen, is niet onbegrijpelijk of onjuist dat beklagde onder de geschetste omstandigheden de voorkeur heeft gegeven om slechts met de advocaat van beklagde overleg te voeren. In dat verband geldt nog dat uit het dossier blijkt dat beklagde, nadat hem in februari 2012 was gebleken dat inmiddels sprake was van een gebrekkig contact tussen appelland en zijn advocaat, appelland rechtstreeks in zijn e-mail van 15 februari 2012 heeft geïnformeerd over de stand van zaken. Beklagde heeft voorts nog tevergeefs een bezoek gebracht aan de verblijfplaats van appelland in N en tevergeefs appelland heeft uitgenodigd om op zijn kantoor te verschijnen. Voor het verwijt dat beklagde ondanks verzoek daartoe van appelland heeft nagelaten om met hem overleg te voeren en hem te informeren bestaat geen grond.
- 6.5 De slotsom is dat de beslissing van de Raad van Toezicht dient te worden bekrachtigd. Er bestaat geen grond voor de restitutie van het door appelland in beide instanties betaalde klachtgeld.
- 6.6 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Bekrachtigt de beslissing van 24 maart 2014 van de Raad van Toezicht Groningen.
- 7.2 Verstaat dat appelland geen aanspraak kan maken op restitutie van het door hem betaalde klachtgeld.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, F.J. van der Sluijs, W. van Haselen, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 14 november 2014.