

Echtscheidingsproblematiek. Optreden als makelaar op grond van rechterlijk vonnis.

Een makelaar is door de rechtbank als deskundige benoemd om te komen tot de waardering van de tot de huwelijksgemeenschap behorende zaken. Vervolgens krijgt hij van de rechtbank de opdracht om tot bestemmingswijziging van de panden te komen en deze vervolgens te verkopen waartoe hij van beide echtelieden de opdracht dient te krijgen. De vrouw werkt mee, de man niet. Volgens een rechterlijke uitspraak traineert de man de verkoop door te stellen dat hij panden zelf wenst te verwerven maar niet de middelen te hebben om zijn vrouw uit te kopen.

Als de makelaar erin slaagt een van de objecten te verkopen, tekent de vrouw de acte, de man weigert. In kort geding bepaalt de rechter dat bij gebreke aan medewerking van de man het vonnis in diens plaats zal treden.

De klacht van de man dat de makelaar overleg uit te weg ging en niet tot een overeenkomst van opdracht met hem wilde komen is ongegrond. De makelaar heeft in de moeilijke omstandigheden van het geval juist gehandeld.

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

de heer **W.K.H.** , wonende te N, klager,

tegen

de heer **J. M.**, makelaar o.g. te G, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklaagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brieven van 12 oktober 2013 jo. 7 november 2013 met bijlagen heeft klager bij de Vereniging tegen beklaagde een klacht ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 25 november 2013 door de Vereniging ontvangen. De klacht is vervolgens op 17 december 2013 door de Afdeling doorgezonden aan de raad ter behandeling.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklaagde zich verweerd bij brief met bijlagen van 13 januari 2014. Op dit verweerschrift heeft klager gereageerd bij brief met bijlagen van 24 januari 2014.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 11 februari 2014 waar partijen zijn verschenen. Zij hebben een mondelinge toelichting op de klacht gegeven en op vragen van de Raad geantwoord.
- 1.4. Staande de zitting hebben partijen beraadslaagd of een minnelijke regeling tot de mogelijkheden behoorde. Daartoe heeft de Raad vervolgens partijen veertien dagen de gelegenheid gegeven om het geopende overleg af te ronden. Uiteindelijk is uit de mailwisseling die aan de Raad is toegezonden gebleken dat er geen schikking tot stand is gekomen, waarna de Raad de uitspraak heeft bepaald.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Tussen klager en zijn gewezen echtgenote mevrouw S, wonende te H, is een echtscheidingsprocedure aanhangig geweest. Beklaagde is daarbij betrokken geraakt omdat de rechtbank hem eerst als deskundige heeft benoemd tot waardering van de tot de gemeenschap behorende onroerende zaken en daarna in een tussenbeslissing van 15 februari 2011 de wijze van verdeling van de huwelijksgemeenschap heeft vastgesteld en daarbij onder meer heeft bepaald dat partijen de opbrengst van de verkoop van de woning en het terrein en bijgebouwen aan de M-weg 189 te H en het perceel grond aan de G-weg 48A te E bij helfte dienden te verdelen. Daartoe moest blijkens de beslissing beklagde in opdracht van partijen de bedrijfsbestemming van het onroerend goed aan de M-weg 189 alsmede de bedrijfsbestemming van het onroerend goed aan de G-weg 48A laten wijzigen in een woonbestemming en na het realiseren daarvan deze beide objecten ten verkoop aanbieden.
- 2.3. Van deze laatste beschikking van de rechtbank Groningen (Noord-Nederland) is op delen beroep ingesteld bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Het hof heeft de beschikking van de rechtbank bekrachtigd voor wat betreft de wijze van verdeling van de onroerende zaken.
- 2.4. Beklaagde heeft de hem gegeven taak (van de rechtbank) op zich genomen maar mevrouw S wenste wel mee te werken en klager een opdracht te geven, maar klager niet. Beklaagde slaagde erin een verkooptransactie tot stand te brengen met betrekking tot het perceel grond te E, maar de door hem opgestelde koopakte is vervolgens wel door S maar niet door klager ondertekend.
- 2.5. Daarna is S tegen klager een kort gedingprocedure gestart die er samengevat op neerkwam dat klager onvoorwaardelijk diende mee te werken aan de bestemmingswijziging van het onroerend goed aan de M-weg 189 te H en mee te werken aan de verkoop en levering van het perceel grond aan de G-weg 48A te E. Zulks met nevenvorderingen, onder meer dat als klager niet wilde meewerken aan het transport de rechterlijke uitspraak in de plaats zou treden van de medewerking van beklagde aan de te verlijden notariële akte. De vorderingen van S heeft de rechtbank vrijwel geheel toegewezen, van welk vonnis klager in hoger beroep is gekomen.
- 2.6. Het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft het vonnis van de Voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen bekrachtigd waarbij het onder meer heeft overwogen:

“De scheiding en deling moet thans zijn beslag krijgen. In verband met dit laatste wijst het hof nog op een op 8 oktober 2012 gehouden comparitie van partijen ten overstaan van een raadsheer-commissaris van dit hof. Naar aanleiding van het aldaar verhandelde kan het hof tot geen andere conclusie komen dan dat V de verdeling traineert. Zo heeft hij weliswaar herhaaldelijk aangegeven zelf het perceel grond te E te willen kopen maar desgevraagd verklaart hij ter comparitie opnieuw daarvoor geen geld te hebben. Het hof is dan ook van oordeel dat dit een gepasseerd station is en dat het perceel nu door M ter verkoop zal worden aangeboden”.

2.7. Beklaagde heeft naar aanleiding van de rechtelijke uitspraak dat hij in opdracht van partijen werkzaamheden diende te verrichten contact opgenomen met beklagde en mevrouw S en hun raadslieden. Het contact met klager kwam niet tot stand, wel met zijn raadsman en opvolgend raadsman.

2.8. Klager heeft zich begin 2012 gewend tot de Geschillencommissie Makelaardij met als klacht (blijkens de geschilomschrijving) het verwijt dat hij geen contact kon krijgen met beklagde. De Geschillencommissie heeft zich onbevoegd verklaard om van het geschil kennis te nemen op grond van samengevat het navolgende.

Aanvankelijk is beklagde door de rechtbank Groningen tot deskundige benoemd om de waarde van de onroerende zaken te taxeren. Omdat klager en mevrouw S niet tot overeenstemming kwamen over het vervolg is daarna door de rechtbank bepaald dat beklagde “in opdracht van partijen” de bedrijfsbestemming zou doen wijzigen en na het realiseren daarvan de objecten ten verkoop zou aanbieden. Naar het oordeel van de Geschillencommissie is hier sprake van een beslissing van de rechtbank die de beide partijen verplicht om aan beklagde een opdracht te geven als bedoeld in het vonnis.

Uitdrukkelijk heeft klager gesteld dat hij die opdracht niet aan beklagde heeft gegeven, hoewel uit de door beklagde aangevoerde argumenten zou kunnen worden geconcludeerd dat door het overleg met de diverse raadslieden van klager die opdracht wel zou zijn te destilleren.

In dit geschilpunt is de Geschillencommissie niet getreden. Zij heeft zich niet bevoegd verklaard van dit geschil kennis te nemen op grond van het ontbreken van een opdracht.

2.9. Het perceel te E is inmiddels verkocht en begin februari 2014 getransporteerd met gebruikmaking van de grosse van het uitgesproken vonnis in kort geding.

3. De klacht

3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde ondanks verzoeken van klager om tot een overeenkomst van opdracht te komen en overleg met hem te plegen of informatie te geven niet inhoudelijk heeft gereageerd.

4. Het verweer

4.1. Samengevat voert beklagde tot zijn verweer het navolgende aan:

4.2. Beklaagde heeft zijn werkzaamheden verricht naar aanleiding van diverse rechtelijke beslissingen in een echtscheidingsprocedure tussen klager en mevrouw S. Sedert 2010 heeft hij getracht te bemiddelen bij de verkoop van de twee onroerende zaken aan de G-weg 48A te E en M-weg 189 te H. Daarover heeft beklagde overleg gevoerd met mevrouw S, haar advocaat en de advocaat van klager. Beklaagde heeft klager persoonlijk nimmer gezien, ondanks uitnodigingen voor overleg.

4.3. Beklaagde is niet buiten zijn bevoegdheden getreden maar heeft de juridische complicaties van de rechtelijke uitspraken onderkend. In verband daarmee heeft mevrouw S uiteindelijk, toen

beklaagde een koper had gevonden voor het grondstuk aan de G-weg te E gevorderd dat de rechterlijke uitspraak in de plaats zou komen van de medewerking van klager. Zowel in prima als in hoger beroep is deze vordering toegewezen en inmiddels heeft het notariële transport plaatsgevonden.

- 4.4. Beklaagde zou het op prijs stellen om in onderling overleg met klager tot een oplossing te komen voor de verkoop van het perceel aan de M-weg te H, doch dat gelukt hem niet. Zoals ook door het hof omschreven lijkt het erop dat klager de zaak traineert. Hij stelt wel dat hij het geheel aan zich zelf toegescheiden wenst te krijgen, doch hij kan een en ander niet financieren. In dezen dient beklagde te wachten op vervolgstappen die mevrouw S neemt als niet alsnog in onderling overleg een regeling wordt bewerkstelligd. Beklaagde ontkent anders te hebben gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar M. te G die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. Kernpunt van de klacht betreft de kwestie dat naar het oordeel van klager beklagde zijn diensten verleent zonder dat hij daarvoor een opdracht aan beklagde heeft gegeven. De tuchtrechtelijke vraag die de Raad dient te beantwoorden is of dit beklagde valt aan te rekenen.
- 5.3. De Raad is van oordeel dat dit niet het geval is en dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

In de eerste plaats is beklagde door de rechtbank benoemd tot taxateur om in een echtscheidingsgeschil een aantal onroerende zaken te waarderen.

Toen de raadsliden van de betrokken echtelieden er niet in slaagden een scheiding en deling te bewerkstelligen en de rechtbank daarover werd gevraagd uitspraak te doen, heeft de rechtbank een formulering gebezigd die de oplossing van het geschil niet gemakkelijk dichterbij bracht.

De rechtbank veroordeelde de echtelieden om aan beklagde opdracht te geven tot verkoop en tot medewerking aan de bestemmingswijziging.

Deze veroordeling werd echter niet versterkt door de oplegging van een dwangsom bij niet-nakoming.

- 5.4. Klager heeft vervolgens geweigerd om aan beklagde de betreffende opdracht te verstrekken omdat hij toescheiding van de onroerende zaken aan zichzelf wenste en zijn gewezen echtgenote wilde uitkopen. Op zich is dat een legitiem standpunt, maar voor de Raad is vast komen te staan op basis van de rechtelijke uitspraken dat het klager aan financiële middelen ontbrak om die toescheiding en uitkoop te realiseren.

Daarnaast spreekt het arrest van het gerechtshof onomwonden over het aspect dat klager de scheiding en deling traineert.

- 5.5. Het is in dit spanningsveld tussen de echtelieden dat beklagde moest manoeuvreren.

Toen beklagde voor het grondstuk te E een gegadigde vond heeft de gewezen echtgenote van klager een vordering ingesteld waarbij, als klager niet wenste mee te werken, het gerechtelijk vonnis in de plaats zou treden van zijn toestemming. Die vordering is door de rechtbank toegewezen en door het gerechtshof is het vonnis bekrachtigd.

Van een laakbaar handelen door beklagde is de Raad niet gebleken.

- 5.6. Het aspect dat door de Geschillencommissie is benoemd dat beklagde zich had kunnen terugtrekken acht de Raad op zich wel valide, maar een oplossing niet naderbij brengend. Vast stond immers dat klager aan geen enkele makelaar de opdracht wenste te geven tot verkoop, omdat hij jarenlang bleef volhouden dat hij toescheiding aan zichzelf wenste.

Dat beklagde onder die omstandigheden zijn werkzaamheden heeft voortgezet en daarover contact onderhield met de raadslieden van beide echtelieden (en niet met klager in persoon) acht de Raad begrijpelijk en ook daar heeft beklagde naar het oordeel van de Raad niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

- 5.7. Dat beklagde geen informatie heeft gegeven of overleg heeft willen voeren is tenslotte voor de Raad evenmin komen vast te staan. Beklagde heeft veelvuldig overleg gehad met de raadslieden van klager om een oplossing naderbij te brengen. In de gegeven omstandigheden was dit voldoende.

Niet gesteld of gebleken is dat deze raadslieden aan beklagde hebben meegedeeld dat hij zich met beklagde persoonlijk moest verstaan en dat zij geen bevoegdheid hadden om namens klager te spreken.

- 5.8. De Raad doet daarom uitspraak als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht in alle onderdelen ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 11 februari 2014 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 24 maart 2014.

mr. B. van den Bosch,
voorzitter

mr. G.J. Niezink,
secretaris