

Beweerdelijk te hoge vraagprijs. Brief van makelaar in procedure gebruikt.

Twee broers voeren een gerechtelijke procedure over de terugbetaling van een overbruggingslening. De broer die geld kreeg, heeft de makelaar in de arm genomen voor de verkoop van zijn woning. Een brief van de makelaar aan zijn opdrachtgever, waarin hij verlaging van de vraagprijs ontraadt en aanbeveelt het te-koopbord tijdelijk te verwijderen, wordt door de opdrachtgever in de procedure ingebracht. De geldgevende broer (klager), die de vraagprijs te hoog vindt, dient vervolgens een klacht in.

De raad van toezicht acht de gewraakte brief niet laakbaar, mede in aanmerking nemend dat die dient ter vastlegging van een evaluatiegesprek in het kader van de interne relatie tussen opdrachtgever en makelaar. Een dergelijk vastleggen past in een juiste opdrachtuitvoering. De klacht is ongegrond. Dit zou anders zijn als de brief door de makelaar was geschreven met het oogmerk deze in de procedure in te brengen, maar daarvan is niets gebleken.

Dat de vraagprijs te hoog was, is niet gebleken. De markt lag ten tijde van de opdracht volkomen stil, zeker wat betreft dure objecten in de regio.

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

M. van der W, wonende te E, klager,

tegen

P. M., lid van de vereniging, kantoorhoudende te D, de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

1.1. Mr. D. Kuijken, advocaat te Groningen, heeft namens klager bij brief van 4 december 2014 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 16 december 2015 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.

Bij brief van 30 december 2014 heeft mr. Kuijken namens klager in aanvulling op het klaagschrift productie 10 (vonnis Rechtbank Noord-Nederland d.d. 9.03.2014 in het geding gebracht.

1.2. Bij brief van 16 januari 2015 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.

1.3. Ter zitting van 11 februari 2015 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:

- M. van der W, bijgestaan door zijn advocaat mr. D. Kuijken
- makelaar P.M..

1.4. Partijen zijn door de 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 overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Het kantoor van de makelaar had van de broer van klager en diens echtgenote opdracht gekregen te bemiddelen bij de verkoop van hun woonhuis. Klager heeft zijn broer in dat kader een overbruggingslening verstrekt met een oorspronkelijke hoofdsom van € 160.000,--. Overeengekomen was dat de lening in ieder geval uit de opbrengst van de woning zou worden terugbetaald.
- 2.3. De woning stond te koop vanaf 1 februari 2002 en de koopprijs is verlaagd van een bedrag van aanvankelijk € 885.000,-- k.k. naar € 795.000,-- k.k.
- 2.4. In november 2006 is de woning buiten medeweten van klager uit de verkoop gehaald. Dit leidde tot een geschil tussen klager enerzijds en zijn broer en diens echtgenote anderzijds, dat is uitgemond in een gerechtelijke procedure bij de toenmalige Rechtbank Assen. Deze procedure is geëindigd door een vaststellingsovereenkomst, gesloten op 7 januari 2010.
- 2.5. In de vaststellingsovereenkomst is onder meer bepaald dat de broer van klager en diens echtgenote hun woning in de actieve verkoop zouden houden, welke verkoop ter hand zou moeten worden genomen door een NVM makelaar die onder de gebruikelijke voorwaarden de woning ter verkoop zou aanbieden en daarbij een vraagprijs zou hanteren zoals een redelijk handelend en vakbekwaam makelaar die in de gegeven omstandigheden zou adviseren.
- 2.6. Vanaf dat moment heeft de broer van klager de woning wederom te koop gezet. De makelaar was in die fase rechtstreeks bij de verkoop betrokken. De vraagprijs is toen gesteld op € 825.000,-- k.k. en naderhand verlaagd tot € 775.000,-- k.k.
- 2.7. In augustus 2013 is opnieuw een geschil tussen klager en zijn broer ontstaan, met name omtrent de gehanteerde vraagprijs, die in de ogen van klager (veel) te hoog was. Ook dit geschil heeft geleid tot een gerechtelijke procedure. In het kader van deze procedure is door de broer van klager een brief van de makelaar aan de rechtbank overgelegd van 25 september 2013. In deze brief is de volgende passage opgenomen:

“Naar aanleiding van het voortgangsgesprek dat wij onlangs hebben gevoerd, bericht ik u dat het aanpassen van de vraagprijs van de woning momenteel niet veel zal uithalen. De huidige marktsituatie leidt ertoe dat veel mensen niet kunnen bewegen. We verwachten dat de markt de komende tijd weer iets zal aantrekken.

Ik stel voor tijdelijk het verkoopbord uit uw tuin te verwijderen. Dit bord staat inmiddels geruime tijd en mist daardoor de aantrekkingskracht die het dient te hebben. Het verwijderen van het bord kan evt. weer extra belangstelling oproepen.”

- 2.8. De gerechtelijke procedure tussen de broers heeft geleid tot een appèlprocedure. In het kader van deze procedure is op 29 september 2014 de woning getaxeerd door een collega NVM makelaar. Deze heeft aangegeven dat naar zijn mening in augustus 2013 een vraagprijs van € 600.000,-- realistisch zou zijn geweest.

3. De klacht:

- 3.1. Klager verwijt de makelaar schending van artikel 1 van de Erecode NVM, handelen in strijd met artikel 15 respectievelijk artikel 34 van de Verenigingsstatuten, ondermijning van het vertrouwen in de stand van de makelaar en/of handelen in strijd met de eer van die stand.
- 3.2. Concreet verwijt klager dat de makelaar zich voor het karretje van zijn opdrachtgever, de broer van klager, heeft laten spannen door op verzoek van laatstgenoemde de hiervoor onder 2.7 genoemde brief van 25 september 2013 te schrijven, welke brief vervolgens door de broer van klager in een gerechtelijke procedure is gebruikt om een verkeerd beeld over de juistheid van de vraagprijs van de woning jegens de rechtbank te schetsen. Klager stelt dat uit de later uitgevoerde taxatie blijkt dat die vraagprijs veel te hoog (€ 775.000,--) was, nu de taxateur een vraagprijs van € 600.000,-- reëel achtte. Klager stelt zich op het standpunt dat het onbegrijpelijk is dat de makelaar in zijn litigieuze brief aangeeft dat het aanpassen van de vraagprijs van de woning niet veel zou uithalen voor de verkoopbaarheid en dat het verkoopbord maar uit de tuin moest worden verwijderd, omdat dat extra belangstelling zou kunnen oproepen. Klager stelt zich op het standpunt dat deze brief klaarblijkelijk geen ander doel had dan het gebruiken in de inmiddels aanhangige gerechtelijke procedure. Daarbij verwijst klager naar r.o. 3.2 en 4.3 van het overgelegde vonnis van de rechtbank Noord-Nederland van 19 maart 2014, waaruit blijkt dat de rechtbank zich (mede) door de gewraakte brief van de makelaar heeft laten leiden bij haar oordeelsvorming.
- 3.3. Naar het oordeel van klager had een redelijk en vakbekwaam NVM makelaar onder de gegeven omstandigheden nimmer mogen stellen dat het niet zou uitmaken of de woning voor een vraagprijs van € 775.000,-- te koop zou blijven staan of voor een lager bedrag en is zijn mededeling dat de aantrekkingskracht van de woning zou toenemen als het verkoopbord uit de tuin zou worden weggenomen onbegrijpelijk. Naar het oordeel van klager heeft de makelaar door zijn handelwijze bewust een beeld geschetst, waarvan hij wist, althans redelijkerwijs had moeten weten, dat dit onjuist is. De makelaar had in de visie van klager op dat moment een deugdelijk taxatierapport moeten opstellen.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar wijst de hem gemaakte verwijten van de hand. De makelaar geeft aan dat hij niet op de hoogte was van enige gerechtelijke procedure ten aanzien van de verkoop van de onderhavige woning. Hij heeft zijn brief uitsluitend opgesteld met het doel aan zijn opdrachtgever een gevoerd evaluatiegesprek te bevestigen. De makelaar was er niet van op de hoogte dat zijn brief voor andere, externe doeleinden zou worden gebruikt - met name het overleggen aan de rechtbank in een gerechtelijke procedure - dan ter bevestiging van een met zijn opdrachtgever gevoerd gesprek.
- 4.3. De makelaar heeft in het gevoerde evaluatiegesprek met de broer van klager als zijn opdrachtgever aangegeven dat de markt voor duurdere woningen, waartoe de onderhavige woning behoort, ook eind 2013 bijzonder slecht was en dat er nauwelijks sprake was van transacties. In dat kader moet de opmerking van de makelaar worden geplaatst dat het verlagen van de koopprijs naar alle waarschijnlijkheid niet zou leiden tot een merkbare toename van de belangstelling. Ook met een vraagprijs van € 600.000,-- behoort de onderhavige woning nog steeds tot de categorie duurdere woningen, waarvoor geldt dat er buitengewoon weinig beweging in de markt zat. Omdat de broer van klager uitdrukkelijk had aangegeven de vraagprijs niet te willen verlagen, omdat dit voor hem nadelige financiële consequenties zou kunnen, zag de makelaar geen reden om de vraagprijs aan te passen. In een latere evaluatie is de vraagprijs overigens wel degelijk aangepast en wel tot € 675.000,-- k.k.
- 4.4. De makelaar licht zijn mededeling omtrent het verwijderen van het verkoopbord als volgt toe. Het tijdelijk verwijderen van een dergelijk bord blijkt in sommige gevallen een reactie op te roepen. Overigens is het bord in de onderhavige situatie niet verwijderd.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar P. M., verbonden aan makelaars-kantoor B Makelaardij te D; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 22 Zwolle. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De raad stelt voorop dat de makelaar optrad in opdracht van de broer van klager en dus primair de belangen van die broer als zijn opdrachtgever diende te behartigen en niet die van klager. Voorts merkt de raad op dat het in het kader van een zorgvuldige uitvoering van de opdracht wenselijk is dat cruciale zaken door de

makelaar worden vastgelegd en bevestigd, hetgeen ook de NVM als wenselijk kwalificeert. De raad beziet de brief van de makelaar d.d. 25 september 2013 in dit licht, dus als een alleen voor de opdrachtgever bedoelde, interne vastlegging van een gevoerd evaluatiegesprek. Naar het oordeel van de raad is op geen enkele wijze komen vast te staan dat de makelaar bij het opstellen of verzenden van die brief op de hoogte was van het feit dat er een relevante gerechtelijke procedure liep en zijn opdrachtgever voornemens was de brief in die procedure ter versterking van zijn stellingen aan de rechtbank over te leggen. Aldus ontbreekt naar het oordeel van de raad iedere onderbouwing van het verwijt dat de makelaar bewust heeft meegewerkt aan het creëren van een foutief beeld jegens derden.

- 5.3. Ook los van eventueel gebruik jegens derden is de raad overigens van oordeel dat de brief van klager, mede gezien diens toelichting, de toets der kritiek door de tuchtrechter kan doorstaan. De raad acht de uitleg van de makelaar plausibel dat in een stilliggende markt, zoals die eind 2013 aanwezig was, elke vraagprijs in het hogere marktsegment als “te hoog” kan worden gekwalificeerd, met dien verstande dat er nauwelijks tot geen belangstelling was. Aldus bezien, acht de raad het geenszins onbegrijpelijk dat de makelaar, tegen de achtergrond van de hem door zijn opdrachtgever verschaft informatie, heeft geadviseerd de vraagprijs vooralsnog in tact te laten.
- 5.4. Op grond hiervan is de raad van oordeel dat van enig tuchtrechtelijk laakbaar handelen van de makelaar niet is gebleken en dat de klacht derhalve ongegrond is.

6. Uitspraak:

- 6.1. verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, E. Getreuer, lid en mr. H.R. Quint, secretaris, op 11 februari 2015.