

ANNOTATIE

Geen plicht tot tussentijdse schriftelijke vastlegging woningwaarde

mr. A. Schaberg

*Annotatie bij College van Beroep (tweede aanleg), 22-05-2026,
ECLI:NL:BOOM:2026:020 (MTR-2026-0015)*

Klager ging in hoger beroep (**B-2025-5**) tegen een uitspraak van de Tuchtcommissie (M-2025-1), hoewel die de klachten van klager deels gegrond had verklaard en de mediator de maatregel van een berisping had opgelegd.

In de eerste plaats vond klager dat de Tuchtcommissie in haar uitspraak niet alle relevante feiten had weergegeven, dan wel bepaalde feiten niet als vaststaand had aangenomen. Het ging hier vooral om een citaat dat de Tuchtcommissie verkort had weergegeven. Voor wat het waard is, het College van Beroep volgde de mediator op dit punt en heeft in haar uitspraak het hele citaat opgenomen. Voor zover de Tuchtcommissie een door klager genoemd feit niet als vaststaand had aangenomen, volgde het College van Beroep klager echter niet. De mediator had dit vermeende feit - kennelijk gemotiveerd (toevoeging AS) - betwist. Het College van Beroep legde de betekenis hiervan voor de niet geoefende leek in Jip en Janneke taal als volgt uit: *‘Vaststaande feiten zijn voor de beoordeling van belang zijnde feiten waarover partijen het eens zijn of die door de ene partij zijn gesteld en door de andere partij niet zijn betwist’*. Klager moet feiten stellen. Onderbouwt hij het door hem gestelde feit niet, en worden die ‘bloot’ door verweerder betwist, dan kan zo’n feit niet als vaststaand worden aangenomen. Dat is anders, indien klager zijn stellingen met bewijsmateriaal onderbouwt, en verweerder die feiten niet gemotiveerd betwist. Dan kunnen die feiten als vaststaand worden aangenomen. Betwist verweerder de door klager gestelde en met bewijsmateriaal onderbouwde feiten gemotiveerd, bijvoorbeeld onderbouwd met eigen bewijsmateriaal, dan is er een bewijsprobleem en kunnen de feiten niet zonder meer als vaststaand worden aangenomen. Hoe dan ook, het College van

Beroep heeft de door de Tuchtcommissie vastgestelde feiten overgenomen, aangevuld met het volledige hierboven bedoelde citaat. Ook heeft het college een gedeelte van het verslag van de mediator van de eerste twee bijeenkomsten overgenomen (r.o. 2.4.), waarschijnlijk omdat het de desbetreffende passage op zich van belang achtte voor de beoordeling van de klacht. Verder valt op dat het College van Beroep heel uitvoerig e-mail-correspondentie tussen partijen onderling en tussen (een van de) partijen en de mediator, heeft overgenomen (r.o. 2.5 – r.o. 2.11). Dat geldt ook voor een passage uit het vonnis van de rechtbank (r.o. 2.12) - uiteindelijk is de verdeling van de huwelijksgemeenschap van klager en zijn ex-partner via de rechter afgewikkeld - die voor de beoordeling van de klacht in hoger beroep kennelijk van belang was. Kort en goed, hoe werkt het in een (beroeps)procedure met het vaststellen van de feiten? In grote lijnen als volgt: er zijn niet betwiste feiten die simpelweg zijn vastgesteld in eerste instantie en er zijn al dan niet voldoende onderbouwde feiten die gemotiveerd zijn betwist.[1] Ook is het mogelijk om in hoger beroep feiten die in eerste instantie (in dit geval bij de Tuchtcommissie) niet zijn gesteld, in hoger beroep zagezegd 'aan te vullen'.[2]

In hoger beroep verzocht klager zijn oorspronkelijke klacht over de tussentijdse schriftelijke vastlegging over de waarde van de echtelijke woning, althans over het ontbreken van vastlegging daarvan, alsnog te honoreren. Hoewel over de verdeling van de woning ook nog andere afspraken moesten worden gemaakt die de waarde van het huis konden beïnvloeden, zoals een mogelijk anti-speculatiebeding, zou de mediator volgens klager de waarde van €400.000 schriftelijk hebben moeten vastleggen.[3] Partijen zouden het daarover eens zijn geweest. De achtergrond van de klacht is dat de rechtbank de woningwaarde in het kader van de verrekening op een lager bedrag had vastgesteld omdat zij bij gebreke van een tijdens de mediation schriftelijk vastgelegde afspraak over een mogelijk hogere waarde, niet zonder meer kon uitgaan van die hogere waarde. Klager stelde daardoor schade te hebben geleden.

Het College van Beroep overwoog dat er twee opties waren voor de verdeling van de woning: mogelijke verkoop of toedeling aan de ex-partner van klager. In dat laatste geval moest in het kader van de onderhandelingen in de mediation niet alleen over de waarde van de woning zelf overeenstemming worden bereikt, maar ook over verschillende andere belangrijke voorwaarden (zoals een anti-speculatiebeding), aldus het College van Beroep. Uit de in r.o. 2.5 en r.o. 2.6 genoemde stukken blijkt volgens het college genoegzaam dat klager en zijn ex-partner over die voorwaarden verschillende visies hadden. Dat betekende dat de mediator redelijkerwijs mocht aannemen dat klager en zijn ex-partner in de bijeenkomst waarin de waarde van de woning werd besproken nog geen overeenstemming hadden om de woningwaarde onvoorwaardelijk te bepalen op €400.000. Het College van Beroep voegde hieraan nog toe dat ook daarom in het midden kon blijven of klager de mediator had gevraagd, zoals hij stelde, de vermeend gemaakte afspraak dat de woning €400.000 waard zou zijn, in

de zin van artikel 8.2 van de mediationovereenkomst schriftelijk vast te leggen.

Tot slot gaf het College van Beroep nog een nuttige tip voor de praktijk: *‘... het [ligt] niet voor de hand (...) en [het is] ook niet gebruikelijk ... om in een lopende mediation een gemaakte deelafpraak vast te leggen. De schriftelijke vastlegging in een vaststellingsovereenkomst van het totaal aan tussen de deelnemers aan de in mediation gemaakte afspraken is in het algemeen een zogenoemde package deal en vormt het sluitstuk van een geslaagde mediation’*. In dezelfde klare taal: *‘The devil is in the detail’*.

[1] In hoger beroep kunnen in eerste instantie betwiste en door de Tuchtcommissie vastgestelde feiten in hoger beroep alsnog worden betwist door als verweerde zelf in hoger beroep te gaan of een incidenteel beroep in te stellen indien klager in hoger beroep is gegaan.

[2] Dit is geen advies. U kunt aan deze samenvatting dan ook geen rechten ontleen jegens de auteur van deze bijdrage. Die heeft overigens - gelukkig - beperkte ervaring met procederen.

[3] De voorwaarden van een anti-speculatiebeding, ook wel meerwaardeclausule genoemd, kunnen variëren en zijn een onderdeel van de onderhandelingen tussen partijen. Denk hierbij aan de lengte van de termijn waarvoor die geldt en de sleutel volgens welke een eventuele meerwaarde bij verkoop van de woning binnen de overeengekomen termijn zal worden verdeeld.