

Zaaknummer: 14-022

Datum: 6 juni 2014

Uitspraak

in de zaak van:

Y,
wonende te V,
klager, hierna: Y

tegen

X,
handelend onder de naam
A Makelaars & Taxateurs,
gevestigd te H,
beklaagde, hierna: X.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met 4 bijlagen van Y van 24 september 2013 met op 20 januari 2014 nagezonden bijlagen;
 - het antwoord van X van 4 februari 2014 met 3 bijlagen;
 - de aanvullende reactie van Y van 23 april 2014 met op 7 april 2014 nagezonden bijlagen;
 - de nadere reactie van X van 30 april 2014.

1.2. Op 17 februari 2014 heeft de voorzitter van het tuchtcollege partijen laten berichten dat naar zijn mening deze klachtzaak geschikt is voor de schriftelijke afdoening als voorzien in artikel 5.6 van het tuchtreglement. Daarop is geen afwijzing ontvangen. Op 14 april 2014 heeft de voorzitter vervolgens laten bevestigen dat de zaak schriftelijk kan worden afgedaan. Na ontvangst van de nadere reactie van X is het onderzoek gesloten en is partijen op 6 en 7 mei 2014 bericht dat het tuchtcollege zich thans aan het beraden is en dat de uitspraak is bepaald op 6 juni 2014.

1.3. Na sluiting van het onderzoek heeft Y op 13 mei 2014 aan het tuchtcollege een reactie op de nadere reactie van X van 30 april 2014 gezonden. Het tuchtcollege zal deze reactie en de daarbij behorende nog na te zenden bijlagen, niet in de beoordeling betrekken omdat zulks zich niet verdraagt met een goede procesorde. Uit de artikelen 5.4 en 5.6 van het Reglement op de tuchtrechtspraak volgt immers dat partijen ten hoogste twee schriftelijke termijnen nemen waarna ofwel het onderzoek wordt voortgezet op de mondelinge behandeling, ofwel het onderzoek wordt gesloten en de zaak na beraad schriftelijk wordt afgedaan. In alle gevallen komt beklagde het laatste woord toe. Deze beslissing is op 15 mei 2014 aan Y per e-mail medege-deeld. Op diezelfde dag heeft Y wederom een reactie gestuurd. Ook deze reactie wordt op grond van voornoemde redenen niet in de beoordeling betrokken.

2. De feiten

2.1. X is werkzaam als makelaar en taxateur onder de naam A Makelaars & Taxateurs. X is lid van VBO Makelaar en is opgenomen in het SCVM register in de kamer Wonen onder nummer xxxxxSCVM en in de kamer Bedrijfsmatig onroerend goed onder nummer xxxxxxxSCVM.

2.2. In opdracht van B is X als makelaar opgetreden in verband met de verkoop van een onroerend goed project te Heukelum (hierna: Object). De betrokkenheid van X heeft geleid tot een overeenkomst waarmee B het Object eind 2009 heeft verkocht aan Y. In verband met deze verkoop loopt er sinds 2010 een gerechtelijke procedure (hierna: Procedure) tussen Y en B.

2.3. Ter toelichting op de feiten en op zijn klacht heeft Y overgelegd één bladzijde van (vermoedelijk) de conclusie van antwoord in conventie, tevens eis in reconventie van B in de Procedure. Voorts is overgelegd een (gedeeltelijke) waardebe-paling van 10 september 2013. Ten slotte heeft Y in geding gebracht de bladzijden 4 en 7 van, naar het tuchtcollege veronderstelt, een arrest van het gerechtshof d.d. 12 februari 2013 in vermoedelijk dezelfde procedure tussen Y en B. Omdat het zich hiermee on-volledig geïnformeerd achtte heeft het tuchtcollege Y verzocht de volledige tekst –

zonder doorhalingen - van de overgelegde conclusie van antwoord in conventie tevens eis in reconventie alsmede het volledige vonnis van 12 februari 2013 over te leggen. Y heeft hieraan niet willen voldoen. Op 14 april 2014 heeft het tuchtcollege Y dan ook bericht dat er rekening mee dient te worden gehouden dat het tuchtcollege de conclusies zal trekken die zij geraden acht, een en ander conform artikel 5.10 van het tuchtreglement alsmede de artikelen 21 en 22 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

2.4. De waardebepaling van 10 september 2013 (hierna: Waardeverklaring), welke door X is opgesteld, is - naar wordt aangenomen - door B in de Procedure gebracht. In de procedure heeft B in reconventie zo begriipt het tuchtcollege, de stelling betrokken dat hij schade heeft geleden ten bedrage van € 6.875 in verband met gemaakte makelaarskosten alsmede ten bedrage van € 30.000 in verband met waardedaling van het Object vanaf december 2009.

3. De klacht en het verweer

3.1. Y verwijt X dat (i) hij niet gecertificeerd is voor agrarische taxaties en zich om die reden niet had mogen mengen in de verkoop en het bepalen van de waarde van het Object, (ii) hij het inlichtingenformulier heeft omgezet naar een koopovereenkomst, waarin aanvullende bepalingen waren opgenomen waarover op moment van aankoop nog niet was gesproken c.q. nog geen overeenstemming was bereikt, (iii) hij op het Object rustende erfdienstbaarheden voor Y verborgen heeft gehouden en dat (iv) hij de makelaarskosten ad € 6.875 welke in de Procedure als schade zijn opgevoerd niet heeft gespecificeerd. Dit alles resulteert in twijfel van Y ten aanzien van de deskundigheid en integriteit van X.

3.2. X voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De ontvankelijkheid

4.1. X is ingeschreven in het SCVM register. SCVM is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht, betreffende een ingeschrevene in het SCVM register, ontvankelijk.

4.2. X stelt zich op het standpunt dat er sprake is van verjaring en voert hiervoor aan dat de termijn van één jaar zoals genoemd in artikel 4.4 van het reglement Tuchtcollege Makelaardij Nederland ruimschoots is verstreken. Y voert als verweer dat de termijn van vijf jaren in ieder geval nog niet verstreken is en dat zelfs de termijn van één jaar nog niet verstreken is, ongeacht of van 10 juni 2013 (datum vermoedelijke conclusie van antwoord tevens eis in reconventie) of 10 september 2013 (datum - gedeeltelijke - waardebepaling) als uitgangspunt wordt genomen.

4.3. Het tuchtcollege overweegt dat de klacht zich grotendeels richt op hetgeen is gesteld in de vermoedelijke conclusie van antwoord tevens eis in reconventie op 10 juni 2013 en op de (gedeeltelijke) Waardebepaling op 10 september 2013, dat de klacht op 29 oktober 2013 is gedateerd, en de klacht daarmee ruim binnen de ter-

mijn van één jaar is ingediend. De overige handelingen en gedragingen welke onderwerp zijn van de klacht hebben binnen de in het reglement genoemde termijn van vijf jaar plaatsgevonden. Gelet op het voorstaande is het tuchtcollege dan ook van oordeel dat de klacht in zijn geheel ontvankelijk is.

5. De beoordeling

Niet gecertificeerd voor agrarisch onroerend goed

5.1 Het eerste onderdeel van de klacht van Y is dat X zich niet had mogen mengen in de verkoop en het bepalen van de waarde van het Object, omdat hij niet gecertificeerd was als agrarisch taxateur-makelaar. X heeft hier tegen in gebracht dat hij zich nimmer als agrarisch taxateur-makelaar heeft geprofileerd en dat het Object geen (volledig) agrarisch registergoed betreft. Zo is de bestemming gedeeltelijk wonen en gedeeltelijk agrarisch en bevinden zich diverse opstallen op het terrein horende bij het Object.

5.2 Het tuchtcollege constateert dat X gecertificeerd is voor de kamers "wonen" en "bedrijfsmatig onroerend goed" en dat Alblas niet gecertificeerd is voor de kamer "agrarisch". Het feit dat een SCVM-geregistreeerde niet gecertificeerd is voor agrarisch onroerend goed betekent – in tegenstelling tot hetgeen Y stelt – niet automatisch dat de makelaar ongeschikt of onbevoegd is om een waardebeoordeling of taxatie met betrekking tot een agrarisch onroerend goed op te stellen. Het niet gecertificeerd zijn voor agrarisch onroerend goed brengt ook niet noodzakelijk mee dat betrokkene niet de noodzakelijke deskundigheid bezit om agrarische taxaties of waardebeoordelingen te verrichten. Wel is het zo dat het gegeven dat een taxateur agrarisch gecertificeerd is als een soort kwaliteitswaarborg kan gelden. Het is dan ook om die reden dat alleen een werkelijk gecertificeerd taxateur zich als zodanig mag voordoen. Hiermee is echter niet gezegd dat een niet agrarisch gecertificeerd taxateur niet aan de zelfde maatstaf van kwaliteit en deskundigheid kan beantwoorden.

5.3 Daarnaast is er acht op te slaan dat in casu sprake is van een waardebeoordeling, niet van een taxatie. Een taxatie is een door de taxateur goed onderbouwde verklaring over de waarde, welke verklaring op schrift is gesteld en waaraan een aantal onderzoeken ten grondslag liggen. Dergelijke eisen worden aan een waardeverklaring niet gesteld. Een waardeverklaring is niet meer dan een uitspraak over de waarde van een onroerende zaak met geen of summier onderbouwing. Voor een waardebeoordeling kan niet de eis worden gesteld dat deze moet worden afgegeven door een gecertificeerd taxateur, alleen al omdat een waardebeoordeling niet een taxatie is.

5.4 In deze zaak is ten slotte van belang dat X gemotiveerd en onbetwist heeft gesteld dat het Object niet als sec agrarisch valt te kwalificeren, nu het Object deels voor woondoeleinden is bestemd, er in het recente verleden bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde agrarische activiteiten, hebben plaatsgevonden, het woon/bedrijfsgebied de grootste waarde vertegenwoordigt, er diverse opstallen op het terrein van het Object zijn gelegen en Y het voornemen had in het Object een hoveniers- en hobbystallingsbedrijf voor paarden te vestigen (en dus geen agrarisch bedrijf).

5.5. In het verlegde van hetgeen is gesteld onder 5.1. is door Y – kort gezegd – geklaagd over het feit dat de Waardeverklaring ten onrechte in de Procedure is ingebracht en dat de waarde welke uit de verklaring blijkt onjuist is. Het tuchtcollege begrijpt de klacht van Y zo dat hij klaagt over het feit dat de waarde van het Object in september 2013 door X te laag is ingeschat, hetgeen tot gevolg kan hebben dat schade welke B meent te lijden – welke schade B onder meer tracht te staven door de Waardebepaling in de Procedure te brengen – als gevolg hiervan door de rechtbank mogelijk te hoog wordt ingeschat. X heeft aangegeven dat de Waardeverklaring naar zijn mening een realistische inschatting betreft, dat in de Procedure de waardeverklaring(en) van X niet in twijfel zijn getrokken en dat Y, hoewel dat hem vrij stond, niet zelf tot het inschakelen van een makelaar en/of taxateur is overgegaan. Ter nadere onderbouwing heeft X verder opgemerkt dat het Object in 2013 in twee delen voor gezamenlijk € 149.505 is verkocht (hetgeen € 20.495 minder is dan waarvoor het eind 2009 aan Y is verkocht).

5.6. Y heeft zijn klacht dat de Waardebepaling onjuist is, omdat deze een te lage waarde van het Object vermeld, niet nader gespecificeerd en evenmin met documentatie onderbouwd, dit terwijl deze stelling gemotiveerd is betwist door X. Zo heeft Y niet aangegeven hoeveel de Waardeverklaring er in zijn ogen naast zit en evenmin heeft hij een taxatie en/of waardeverklaring van een andere makelaar overgelegd waaruit een substantieel andere waarde blijkt. Tevens is nergens uit gebleken dat er inhoudelijk aan de Waardeverklaring is getwijfeld in de Procedure. Al met al heeft het tuchtcollege geen reden om de Waardeverklaring, die slechts ten doel had een indicatie van de waarde van het Object te geven, in twijfel te trekken. De klacht dat de verklaring ten onrechte is in de Procedure is ingebracht treft geen doel, reeds omdat deze niet door X is ingebracht doch door B, althans diens advocaat.

Gebruik van het inlichtingenformulier

5.7. Het tweede onderdeel van de klacht van Y is dat X het inlichtingenformulier heeft omgezet naar een koopovereenkomst, waarin aanvullende bepalingen waren opgenomen waarover op moment van aankoop nog niet was gesproken c.q. tussen partijen nog geen overeenstemming was bereikt. X geeft als reactie dat de koop op 30 oktober 2009 mondeling is gesloten tussen B en Y in het bijzijn van X en dat op uitdrukkelijk verzoek van Y er op dat moment een "inlichtingenformulier t.b.v. koopakte" door beide partijen is getekend ter bevestiging van deze koop. Deze gegevens uit dit formulier zijn overgezet in een standaardovereenkomst van de VBO. Er zijn geen afwijkende bepalingen gehanteerd. Op verzoek Y zijn wel twee essentialia uit de koop nog gewijzigd, te weten de datum van levering en de datum van het aflopen van het financieringsvoorbepaald. Alle pagina's van de koopovereenkomst zijn door Y geparafeerd.

5.8. Het tuchtcollege constateert dat de gebruikelijke gang van zaken bij de aankoop van onroerend goed is dat de verkoop tot stand komt door de mondelinge overeenkomst. Deze bindende en in beginsel definitieve overeenkomst wordt bevestigd en uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Deze uitwerking geschiedt veelal door de makelaar die daartoe het standaard formulier van de organisatie waarbij hij of zij is aangesloten gebruikt. De levering van het verkochte geschiedt met de notariële koopakte welk opnieuw een bevestiging en uitwerking is van de

schriftelijke koopovereenkomst. Een prudent makelaar zal er voorts voor kiezen de mondelinge overeenkomst te bevestigen met het zogenoemde inlichtingenformulier dat de essentialia van de mondelinge overeenkomst bevat. Het inlichtingenformulier is niet de schriftelijke koopovereenkomst en vervangt deze ook niet. Juist omdat deze niet meer dan de essentialia bevat, is nadere uitwerking van het overeengekomene noodzakelijk.

5.9. In het voorliggende geval heeft X ervoor gekozen de essentialia van de mondelinge koopovereenkomst vast te leggen in een inlichtingenformulier. Naar oordeel van het tuchtcollege heeft hij zich hiermee een goed makelaar betoond. Dit zou slechts anders zijn indien hij vervolgens bij de verdere uitwerking tot een schriftelijke koopovereenkomst van de vastgelegde essentialia zou zijn afgeweken. Het tuchtcollege heeft een dergelijke afwijking niet kunnen vaststellen. X heeft zowel het inlichtingenformulier, mede ondertekend door Y, en de koopovereenkomst in geding gebracht. Het tuchtcollege constateert dat de bezwaren van Y aangetekend op de koopovereenkomst zich richten op de datum overdracht en de einddatum van het financieringsvoorbehoud maar dat op die onderdelen geen relevant verschil is tussen inlichtingenformulier en de koopovereenkomst. Het tuchtcollege begrijpt dat het juist Y is die in elk geval op het onderdeel financieringsvoorbehoud wil afwijken van hetgeen in het inlichtingenformulier is vastgelegd en door Y door het plaatsen van zijn handtekening daaronder is aanvaard. Dit brengt het tuchtcollege dan ook tot het oordeel dat het tweede onderdeel van de klacht niet gegrond is.

Verzwegen erfdiensbaarheid

5.10. Het derde onderdeel van de klacht is dat X de op het Object rustende erfdiensbaarheden in het algemeen, maar die van "vrij uitzicht" van de familie Looijen in het bijzonder, voor Y verborgen heeft gehouden, dit terwijl Y wel naar de al dan niet aanwezigheid van erfdiensbaarheden heeft geïnformeerd. X stelt dat er geen sprake is van bekendheid met enige erfdiensbaarheid en stelt dat zelfs de familie Looijen met de erfdiensbaarheid van "vrij uitzicht" onbekend is.

5.11. Het tuchtcollege constateert dat er geen documentatie is waaruit blijkt dat er sprake is van enige verzwegen erfdiensbaarheid. Y maakt eveneens op geen enkele andere manier aannemelijk dat er mogelijk sprake is van een erfdiensbaarheid. Nu het bestaan van erfdiensbaarheden door X nadrukkelijk en gemotiveerd wordt betwist is het aan Y te bewijzen dat er wel degelijk sprake is van erfdiensbaarheden. Dat bewijs heeft Y niet geleverd. Om die reden treft dit onderdeel van de klacht geen doel.

Advieskosten te hoog en niet gespecificeerd

5.12. Het vierde onderdeel van de klacht van Y is dat X de makelaarskosten ad € 6.875 welke in de Procedure door B als schade zijn opgevoerd niet heeft gespecificeerd. X heeft aangevoerd dat de genoemde kosten gebruikelijk en noodzakelijk zijn om dergelijke registergoederen te verkopen en dat hij over de specificatie van de kosten slechts verantwoording verschuldigd is aan zijn opdrachtgever, in casu B.

5.13. Naar oordeel van het tuchtcollege hoeft de makelaar zich over de specificatie van zijn kosten in de regel alleen te verantwoorden aan zijn opdrachtgever. Gesteld noch gebleken is waarom in dit specifieke geval van deze hoofdregel zou moeten worden afgeweken. Y heeft verder nagelaten nader te onderbouwen waarom de door X gemaakte kosten buitensporig zouden zijn. Door het tuchtcollege wordt daarnaast opgemerkt dat betwisting van de kosten voor de makelaar door derden zoals Y in essentie in de Procedure dient plaats te vinden en dat het tuchtcollege daarvoor niet de eerst aangewezen instantie is. Ook dit onderdeel van de klacht treft geen doel.

Conclusie

5.14. Het voorgaande voert tot het oordeel dat geen van de klachtonderdelen slaagt. Nu het tuchtcollege ook ambtshalve geen aanleiding ziet te twijfelen aan het handelen van X als goed en eerlijk makelaar, dient de klacht ongegrond te worden verklaard.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies: verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en J. Ros op 6 juni 2014 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. M. Kip
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter