

Zaaknummer: 15-029

Datum: 3 december 2015

Uitspraak

in de zaak van:

V,
wonende te O.,
gemachtigde: mr. M.J.P. Faassen,
advocaat te Breda,
Klaagster

tegen:

X, handelend onder de naam
Makelaardij X
gevestigd te H.,
Beklaagde hierna ook: de Makelaar

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:

- de klacht van 20 mei 2015;
- de reactie van Beklaagde met bijlagen van 10 juli 2015;
- de aanvulling op de klacht met bijlagen van 25 augustus 2015;
- de reactie van Beklaagde met bijlage van 30 september 2015; en
- de aanvulling op de klacht met bijlagen van 10 november 2015.

1.2. Op 12 november 2015 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:

- Klaagster in persoon, vergezeld van mr. M.J.P. Faassen, advocaat te Breda alsmede mevrouw Y; en
- Beklaagde in persoon.

1.3. Bij mailbericht van 11 november 2015 heeft mr Faassen namens Klaagster het tuchtcollege verzocht de klachtzaak aan te houden zodat er gelegenheid zou zijn om door een onafhankelijke derde een tegentaxatie te laten verrichten, zodat dit ter zitting zou kunnen worden besproken. Het tuchtcollege heeft ten aanzien van dit verzoek besloten de geplande zitting doorgang te laten vinden. Eventuele onderzoekwensen kunnen ter zitting besproken worden.

1.4. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd uitspraak te doen op een termijn van drie weken na de zitting. De uitspraak is bepaald op 3 december 2015.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is lid van VBO Makelaar sinds 9 oktober 2003 (en is tevens opgenomen in het SCVM register in de kamers Wonen en Agrarisch, sinds 18 augustus 2003 respectievelijk 27 mei 2010).

2.2. Beklaagde heeft een makelaarskantoor in H. Beklaagde heeft als een medewerker de heer M, hierna ook: M.

2.3. Deze klachtzaak betreft een onroerende zaak gelegen aan de xxx te O. omvattende een woonhuis met bijgebouwen, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, alsmede een perceel cultuurgrond (kadastraal bekend xxx), hierna tezamen aangeduid als: het Object.

2.4. Het Object was eigendom van de heer S. Klaagster is een zus van de heer S..

2.5. Bij beschikking van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, sector Kanton, van 17 september 2014 zijn alle goederen van de heer S. onder bewind gesteld en is tot bewindvoerder benoemd mevrouw W. van O. Bewindvoering.

2.6. De Makelaar heeft het Object in opdracht van mevrouw W. als bewindvoester, getaxeerd met als doel "Eventuele verkoop" op een waarde van € 330.000 (Woning, 2.430m² op € 290.000 en Agrarische grond in verpachte staat, 9.000 m² op € 40.000).

Een en ander blijkt uit het "Uitgebreid taxatierapport" van 2 oktober 2014, hierna ook te noemen: het Taxatierapport. Voor het Taxatierapport heeft de Makelaar gebruik gemaakt van het model "financiering woonruimte model november 2002".

2.7. In februari 2015 is het Object in eigendom overgedragen aan de heer M. en zijn partner. Mevrouw W. heeft daarbij blijkens de akte van levering van 3 februari 2015 gehandeld in de hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van de heer S., waaronder het Object. Voor deze eigendomsoverdracht is toestemming verkregen van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, blijkens de beschikking van 19 december 2014.

2.8. De eigendom is aan M. en partner overgedragen voor een koopprijs van € 300.000, gesplitst als volgt:

A. het woonhuis met ondergrond en bijgebouwen, 2.430 m²: € 215.000;

B. de cultuurgrond, groot ongeveer 9.000: € 85.000.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht ziet kort gezegd op het volgende:

- Het object is op een te laag bedrag getaxeerd, althans de taxatie is onjuist.
- Het Object is verkocht aan een medewerker van het kantoor van de Makelaar, voor een te laag bedrag en op een wijze die niet transparant is waardoor belanghebbenden niet een hoger bod hebben kunnen doen, dan wel hun bod is gepasseerd.

Klaagster stelt daartoe het volgende.

3.2. In januari 2014 heeft de Makelaar op verzoek van de heer S., in samenspraak met zijn maatschappelijk werkster, een offerte opgesteld voor een aantal werkzaamheden, waaronder het verrichten van een taxatie en verkoop van het Object.

3.3. Eind september 2014 heeft de Makelaar van mevrouw W., de inmiddels door de Rechtbank aangewezen bewindvoerder van de heer S., de opdracht gekregen voor taxatie van het Object. De Makelaar is voor de opname ten behoeve van de taxatie zelf bij het Object geweest, doch is op dat moment niet zelf in de woonboerderij geweest. De heer M. dan wel een andere medewerker van het kantoor van de Makelaar is op een later moment terug geweest en heeft foto's gemaakt van de binnenkant van de woonboerderij.

3.4. Vervolgens is het Taxatierapport van 2 oktober 2014 opgesteld en ondertekend door de Makelaar. Klaagster maakt de Makelaar het verwijt weinig tot geen inspanning te hebben verricht om de woonboerderij te betreden, aangezien de be-

windvoerder gewoon in het bezit was van de sleutel. Het komt erop neer dat de Makelaar een geveltaxatie heeft verricht, doch hierover niets heeft vermeld in het taxatierapport. Het Taxatierapport veronderstelt ten onrechte een volledige taxatie en geeft de indruk dat de Makelaar zijn oordeel over de toestand en de waarde van het Object mede heeft gevormd op basis van zijn eigen waarneming van het Object.

3.5. Naar de mening van Klaagster heeft de Makelaar, met tussenkomst van de bewindvoerder van de heer S., de opdracht tot bemiddeling bij verkoop verkregen. Dit heeft Klaagster geconcludeerd uit het feit dat er korte tijd een te koop-bord van het kantoor van de Makelaar in de tuin van het Object heeft gestaan, hetgeen Klaagster onderbouwt door overlegging van een tweetal getuigenverklaringen van 10 november 2015. Tevens concludeert zij dit uit het feit dat de Makelaar bij telefonisch contact met Klaagster, Klaagster kon informeren over een bod dat was neergelegd ten aanzien van het Object, waarop Klaagster op haar beurt (met één van de andere broers of zusters) een hoger bod uitbracht bij de Makelaar.

3.6. Klaagster verwijt de Makelaar dat deze bij verkoop van het Object de familieleden van de heer S., die hadden aangegeven geïnteresseerd te zijn in de woning van hun broer, buiten de verkoop van het Object heeft gehouden en hun gedane bod, dat hoger was dan dat van M. niet is gecommuniceerd naar de bewindvoerder.

3.7. Voorts verwijt Klaagster de Makelaar dat, voordat de familie dan wel derden in de gelegenheid waren een bod te doen, het Object met tussenkomst van de Makelaar is verkocht aan de heer M. en partner.

3.8. Klaagster verwijt derhalve de Makelaar dat het voor niemand kenbaar was dat het Object te koop was en concludeert dat M. zeer spoedig na zijn bezoek aan het Object een bod moet hebben uitgebracht aan de bewindvoerder en in verband daarmee het te koop-bord van de Makelaar weer uit de tuin is verwijderd. Naar het oordeel van Klaagster is het Object tegen een veel te lage prijs en met voorkennis verkocht aan M. en partner.

3.9. Klaagster is van mening dat er sprake is van een vergaande mate van belangenverstremming aan de zijde van de Makelaar, aangezien een medewerker van de Makelaar het Object in eigendom heeft verkregen, terwijl de Makelaar het Taxatierapport heeft opgesteld. Hiermee zou de Makelaar hebben gehandeld in strijd met artikel 19 en 20 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar, alsmede in strijd met de bepalingen van NWWI ten aanzien van de onafhankelijkheid:

Onafhankelijk

De taxateur is niet betrokken bij de aan- of verkoop, financiering, huur, verhuur of beheer van het getaxeerde danwel de bemiddeling of advisering bij genoemde activiteiten. Hetzelfde geldt voor betrokkenheid van bloed- of aanverwanten van de taxateur alsmede organisaties of bedrijven waaraan de taxateur verbonden is.

3.10. Klaagster verwijt de Makelaar dat het Object is verkocht voor een koopprijs van € 300.000 (te weten: € 215.000 voor de woonboerderij en € 85.000 voor de grond), terwijl de WOZ waarde van het Object (belastingjaar 2012, waardepeildatum 1-1-2011) was vastgesteld op € 561.000 en het pand in 1995 onder lei-

ding van een architect volledig was gerenoveerd. Dit verschil roept vragen op en vraagt om een deugdelijke verklaring, welke niet is gegeven.

3.11. Vorenstaande gedragingen getuigen naar de mening van Klaagster niet van handelen dat van een redelijk handelend en bekwaam makelaar verwacht mag worden. De Makelaar heeft naar de mening van Klaagster het vertrouwen zeer ernstig geschaad. De heer S. is door de verkoop met voorkennis aan M. financieel ernstig gedupeerd.

3.12. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1. De Makelaar is lid van VBO Makelaar. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. De klacht is daarom ontvankelijk.

4.2. Voor zover Klaagster ook vergoeding van geleden schade (door de heer S.) met de klacht beoogt, is een vordering ter zake niet ontvankelijk aangezien in de procedure bij het tuchtcollege een tuchtrechtelijke beoordeling van de gedragingen van de Makelaar voorop staat. Klaagster kan eventuele schade desgewenst verhalen in een procedure bij de gewone rechter, waarbij zij zo nodig kan verwijzen naar het bindend advies dat het tuchtcollege in deze zal geven.

Verdere beoordeling van de klacht

4.3. Het tuchtcollege houdt, naar aanleiding van het verzoek van mr. Faassen om de zitting aan te houden om de gelegenheid te hebben door een onafhankelijke derde een tegentaxatie te laten verrichten, een korte Raadkamer. Het tuchtcollege concludeert dat er voldoende feitelijke gegevens aanwezig zijn om tot een goede besluitvorming te komen. Nader onderzoek is voor het tuchtcollege ook niet nodig voor het kunnen bepalen van de straftoemeting. Het verzoek tot aanhouding van de zitting wordt dan ook door het tuchtcollege afgewezen.

4.4. Dat de Makelaar een opdracht tot taxatie heeft verkregen wordt niet betwist. Duidelijk is ook geworden dat de Makelaar bij de opname niet zelf in de woonboerderij is geweest, doch een medewerker of M. op een later moment foto's heeft laten maken. Vervolgens is het Taxatierapport opgesteld d.d. 2 oktober 2014, waarbij gebruik is gemaakt van het model taxatierapport financiering woonruimte november 2002, terwijl op dat moment al geruime tijd de versie januari 2013 voor handen was. Tevens moet het tuchtcollege constateren dat de Makelaar in het Taxatierapport geen melding heeft gemaakt van het feit dat hij de woonboerderij niet zelf heeft (kunnen) betreden en de taxatie derhalve gedaan is op grond van een geveltaxatie.

4.5. De Makelaar heeft zo blijkt uit het Taxatierapport de waardering van het Object mede gebaseerd op basis van objectvergelijking; in het Taxatierapport worden echter geen referentiepanden genoemd die de Makelaar hiervoor heeft aangewend. Dit terwijl het normblad voorschrijft dat een taxatierapport een onderbouwing van de waardering dient te bevatten, danwel een motivering waarom de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing is gelaten. Ook deze laatste motivering ontbreekt in het Taxatierapport. Het tuchtcollege kan dan ook niet anders concluderen dan dat de Makelaar geen gebruik heeft gemaakt van de juiste taxatiemethodiek en derhalve niet heeft gehandeld conform hetgeen van een redelijk handelend en bekwaam makelaar mag worden verwacht.

4.6. Naar oordeel van het tuchtcollege heeft de Makelaar door zijn rapport te presenteren als een "Uitgebreid taxatierapport" bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde ten behoeve van eventuele verkoop, een vals beeld van de werkelijkheid gegeven dat zonder meer misleidend is. Een rapport met die kwalificatie mag immers niet zijn opgesteld zonder feitelijke waarneming van het object, in en uitwendig, door de taxateur zelf. Daarnaast dient een rapport met de genoemde kwalificatie ook blijf te geven van een juiste methodische aanpak. Deze ontbreekt.

4.7. De conclusie is dan ook dat het Taxatierapport in elk geval qua werkwijze en methodiek onjuist is. Dit brengt mee dat de getaxeerde waarde (330.000) voor onbetrouwbaar moet worden gehouden. Ook de taxatieuitkomst is daarmee onjuist. Het ligt niet op de weg van het tuchtcollege een uitspraak te doen over de werkelijke waarde, daarvoor is een onafhankelijke hertaxatie noodzakelijk. Hierna zal het tuchtcollege er niettemin van uit gaan dat de werkelijke waarde van het Object op de peildatum hoger was dan door de Makelaar opgegeven. Voorzover de klacht ziet op de onjuistheid van het rapport is de klacht gegrond.

4.8. Of daadwerkelijk een opdracht tot verkoop is verstrekt aan de Makelaar, of dat hij slechts een offerte en taxatierapport heeft opgemaakt is het tuchtcollege niet duidelijk geworden. Uit (de tekst van) de offerte d.d. 23 januari 2014 van de Makelaar blijkt echter wel het voornemen aan de kant van de heer S. het Object te verkopen en ook dat mogelijk de Makelaar dit op zich zou gaan nemen: "*Alvorens de verkoop van xxx ter hand te nemen....*", "*Voor de verkoop van dergelijk Object rekenen wij 1,5 % courtage*".

Voorts is de koopovereenkomst opgemaakt op papier van het kantoor van de Makelaar met het VBO logo.

Hoe dan ook, de Makelaar had wetenschap op een vroeg of later moment van het feit dat zijn medewerker M. het Object wilde kopen, terwijl deze voorkennis had ten aanzien van het Object en het door de Makelaar opgemaakte taxatierapport. Met deze situatie heeft de Makelaar niets gedaan, hetgeen hem kan worden aangerekend.

4.9. Op grond van de Beroeps- en Gedragscode, artikel 8, dient Beklaagde als VBO lid toe te zien op en is hij verantwoordelijk voor de gedragingen van M. als medewerker van zijn kantoor, opdat deze niet in strijd handelt met de Statuten, de Beroeps- en gedragscode, de Algemene Consumentenvoorwaarden en de reglementen van de vereniging. M. werkte immers onder de paraplu van Beklaagde.

Opdracht of geen opdracht, de Makelaar had van begin af aan volledig transparant moeten handelen toen hij bemerkte dat zijn medewerker geïnteresseerd was in het Object.

4.10. Op grond van artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar is het een lid VBO toegestaan direct of indirect belang te hebben bij transacties m.b.t. registergoederen te eigen bate; daarbij dienen echter de navolgende regels te worden gehanteerd:

- Bij koop/verkoop dan wel bij huur/verhuur door een VBO lid dient de wederpartij erop te worden gewezen, dat het lid VBO direct of indirect belang heeft bij de betreffende transactie. Dit dient uitdrukkelijk schriftelijk te worden vermeld vóórdat de onderhandelingen beginnen.

4.11. Als redelijk handelend Makelaar had Beklaagde de taxatie en de verkoop moeten overlaten aan een collega makelaar, dan wel had hij tenminste volledig transparant moeten zijn naar alle betrokken partijen, waaronder bewindvoerder en Rechtbank. Tevens had hij zijn medewerker moeten wijzen op hetgeen van hem als VBO makelaar verwacht mag worden en waarvoor de Makelaar als lid VBO de verantwoordelijkheid draagt. De Makelaar is hierin aanzienlijk te kort geschoten.

4.12. Op grond van het vorenstaande acht het tuchtcollege de klacht op alle onderdelen gegrond.

5. De op te leggen maatregel

5.1. De Makelaar is ernstig te kort geschoten als goed en eerlijk taxateur en als goed en eerlijk makelaar. Een makelaar is voor alles een belangenbehartiger van zijn opdrachtgever. In dit geval is dat in materiele zin de onderbewindgestelde. De opdrachtgever moet erop kunnen vertrouwen dat een makelaar de verkoop in goede banen leidt en zijn werkzaamheden op eerlijke en waardige wijze uitvoert. Dit vertrouwen heeft de Makelaar met zijn handelen naar het oordeel van het tuchtcollege in elk opzicht geschaad.

5.2. Met name bij taxaties zijn het ook derden die vertrouwen op de juistheid van de taxatie. In dit geval is dat onder meer de rechter die om zijn taak als toezichthouder op het beschermingsbewind goed te kunnen uitvoeren moet kunnen vertrouwen op de integriteit van een taxatierapport. In dit geval is de rechtbank misleid door een niet integer opgesteld taxatierapport.

5.3. Door zijn handelen heeft de Makelaar de onderbewindgestelde nadeel berokkend, financieel en ook immaterieel. Hij heeft ook nadeel berokkend aan belanghebbenden, familie van de onderbewindgestelde door hun bod en mogelijk hoger eindbod niet te communiceren. Ten slotte heeft hij ook het aanzien van zijn beroeps-groep en zijn beroepsvereniging geschaad. De Makelaar kan hiervoor volledig verantwoordelijk worden geacht. Daarbij past de oplegging van een maatregel van gewicht.

5.4. Het Tuchtcollege slaat er acht op dat bij beslissing van heden in de klachtzaak met nummer 15-030 de klacht eveneens gegrond wordt verklaard. Ook in die zaak spreekt het tuchtcollege het oordeel uit dat de makelaar een zeer ernstig verwijt moet worden gemaakt.

5.5. Verder heeft het tuchtcollege ambtshalve kennis genomen van een tweetal meldingen van het NWWI welke zien op gedragingen van de Makelaar als taxateur. Beide meldingen betreffen situaties waarin de Makelaar niet zelf de opname en inspectie van het getaxeerde heeft verricht. VBO Makelaar heeft de Makelaar hierover op 27 mei 2013 schriftelijk geïnformeerd. Opmerkelijk is dat die meldingen situaties betreffen waarin de opname en taxatie feitelijk waren verricht door de medewerker van de makelaar, terwijl de Makelaar zelf als verantwoordelijk taxateur, die ervoor heeft getekend, was opgetreden.

5.6. Alles afwegende acht het tuchtcollege de gedragingen van de Makelaar in ernst en omvang zodanig dat de Makelaar niet meer onder het verband van een beroepsorganisatie, die het publiek vertrouwen zou moeten inboezemen, werkzaam kan zijn en is beëindiging van het lidmaatschap van de vereniging VBO geboden. De beëindiging van het lidmaatschap VBO zal ingaan op 1 januari 2016.

5.7. Het tuchtcollege ziet aanleiding met toepassing van artikel 6.4. van het reglement op de tuchtrechtspraak te bepalen dat een afschrift van deze beslissing zal worden gezonden naar de besturen van SCVM en NWWI opdat die besturen kunnen doen wat zij geraden achten.

5.8. Met toepassing van artikel 6.6 van het reglement op de tuchtrechtspraak zal de makelaar als in het ongelijk gesteld, dienen bij te dragen in de kosten van de procedure, op de wijze als hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht gegrond;

legt met toepassing van artikel 6.2 van het Reglement de maatregel op van de beëindiging van het lidmaatschap van VBO Makelaar;

verstaat dat deze beëindiging wordt opgelegd met ingang van 1 januari 2016.

bepaalt dat deze uitspraak zal worden voorgelegd aan SCVM en NWWI, met het verzoek daarvan kennis te nemen en die maatregelen te treffen die deze instellingen geraden achten;

bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht gedeeltelijk voor rekening van Beklaagde komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.800, te vermeerderen met BTW. De penningmeester van VBO Makelaar wordt belast met de facturering

Klachtnummer: 15/029
3 december 2015

- 9 -

en inning van dit bedrag. Betaling door Beklaagde dient te geschieden uiterlijk 1 januari 2016;

verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. P. Kole en mr. A.P. Hoogendoorn en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

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