

**Zaaknummer:** 17-051

**Datum:** 31 oktober 2017

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**X,**  
wonende te C,  
hierna: Klager  
gemachtigde: A, advocaat te R

tegen:

**Y**  
handelend onder de naam:  
O,  
kantoorhoudende te Z en I  
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar  
gemachtigde: L, advocaat te U

---

## **1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure**

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 27 maart 2017;
  - de aanvulling op de klacht van 20 april 2017;
  - het verweerschrift van de Makelaar met bijlagen van 12 juni 2017;
  - de aanvulling op de klacht met bijlagen van 28 juli 2017;
  - de aanvulling op het verweerschrift van de Makelaar met bijlagen van 30 augustus 2017;
  - de aanvulling op de klacht met bijlagen van 14 september 2017; en
  - de aanvulling op het verweerschrift van de Makelaar met bijlagen van 14 september 2017; en
  - de aanvulling op de klacht met bijlagen van 19 september 2017.
- 1.2. Klager heeft de klacht direct in behandeling gesteld van het tuchtcollege. Na bestudering van de stukken is de klacht door het tuchtcollege zonder voorafgaande poging tot bemiddeling in behandeling genomen.
- 1.3. Op 3 oktober 2017 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Klager is ter zitting verschenen, vergezeld van zijn gemachtigde. De Makelaar is niet ter zitting aanwezig, doch werd vertegenwoordigd door zijn medewerker B, vergezeld van zijn gemachtigde.
- 1.4. Uitspraak is nader bepaald op 31 oktober 2017.

## **2. De feiten**

- 2.1. Beklaagde is makelaar/taxateur, lid van VBO Makelaar sinds 16 maart 2015 onder nummer xxxx en is tevens opgenomen in het register Vastgoedcert in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer xxxx.
- 2.2. De Makelaar handelt onder de naam O B.V., statutair gevestigd te R, kantoorhoudende te Z en I.
- 2.3. Enig aandeelhouder en bestuurder van O B.V. is H B.V., van welke rechtspersoon de heer B, hierna ook: B, bestuurder tevens enig aandeelhouder is. De heer B is medewerker op het kantoor van de Makelaar.
- 2.4. De heer V, hierna ook: V, heeft in 2014 - met medewerking van Klager - O B.V., de heer B, benaderd inzake verkoop van de navolgende bij hem in eigendom zijnde onroerende zaken:
- I. a. Gemeente N, sectie x nummer xxx, gelegen aan de D te N, groot 7 ha 48 a 60ca;
- b. Gemeente N, sectie x nummer xxx, gelegen aan de xxxx te N, groot 29 a 60 ca;
- c. Gemeente N, sectie x nummer xxxx, gelegen aan de xxxx te N, groot 5 are 48 ca;
- d. Gemeente N, sectie x nummer xxxx, gelegen aan de xxxx te N, groot 4 a 55 ca;
- e. Gemeente N, sectie x nummer xx, gelegen aan de xxxx te N, groot 4 ha 80 ca;

- 
- f. Gemeente N, sectie x nummer xxx, gelegen aan de xxxx te N, groot 60 ca 15 ca;
- g. Gemeente N, sectie x nummer xxx, gelegen aan de xxxx te N, groot 22 a 90 ca;
- hierna ook tezamen: de agrarische percelen;
- II. Een blok van 8 aaneen gebouwde garageboxen met ondergrond en verder aanhorigheden, plaatselijk bekend xxxx (oneven nummers) xxxx xx, D, kadastraal bekend gemeente J, sectie x nummer xxxx, groot 1 a 36 ca;
- hierna ook tezamen: de garageboxen.
- 2.5. Klager is op 19 mei 2015 benoemd tot bewindvoerder over het vermogen van V, waaronder genoemde agrarische percelen en garageboxen.
- 2.6. De Makelaar is bestuurder, tevens enig aandeelhouder van E B.V.
- 2.7. De Makelaar heeft de agrarische percelen en garageboxen met het oog op verkoop laten taxeren door makelaar F, verbonden aan F, gevestigd te xxxx, hierna ook: F. Dit blijkt uit het taxatierapport van 6 juli 2015, waarin de marktwaarde van de 8 garageboxen is getaxeerd op een bedrag van € 10.000 per garagebox (in totaal € 80.000).
- 2.8. Ten aanzien van de agrarische percelen heeft Klager een opdracht tot bemiddeling bij verkoop verstrekt aan de Makelaar.
- 2.9. De Makelaar heeft Klager in zijn rol van bewindvoerder een koper voor de garageboxen aangedragen, te weten: E B.V.
- 2.10. Op 18 juli 2015 heeft de Makelaar als bestuurder van E B.V. een koopovereenkomst getekend aangaande de verkoop van de garageboxen voor een totaalbedrag van € 88.000. Op 27 juli 2015 heeft Klager als bewindvoerder de koopovereenkomst getekend en heeft de kantonrechter toestemming gegeven voor verkoop van de garageboxen voor € 88.000.
- 2.11. Op 18 december 2015 zijn de garageboxen in eigendom geleverd aan E B.V. en H B.V. voor een bedrag van € 88.000.
- 2.12. Met een tweede levering, 5 minuten later, hebben E B.V. en H B.V. zes van de acht garageboxen (door)verkocht en geleverd aan de heer G, hierna ook: G, voor een bedrag van € 90.737. De garageboxen zijn vervolgens zijn doorverkocht en geleverd voor een gemiddeld bedrag van € 20.000.
- 2.13. De agrarische percelen zijn door F, per 21 december 2015, gewaardeerd op een totale marktwaarde van € 136.000.
- 2.14. K B.V. te N heeft de agrarische gronden gewaardeerd op een totaalbedrag van € 629.500. Dit blijkt uit e-mailberichten aan O B.V. van 22 oktober en 8 december 2015.
- 2.15. Op 30 december 2015 heeft Klager een volmacht tot verkoop aangaande de agrarische percelen verstrekt aan de Makelaar. De Makelaar heeft K B.V.

---

te N vervolgens opdracht gegeven tot verkoop bij inschrijving van de agrarische percelen.

2.16. Op 8 februari 2016 is opgericht de commanditaire vennootschap DVLN, waarvan M B.V. de beherende vennoot is. De heer Q is enig bestuurder van M B.V. De commanditaire vennootschap DVLN zal hierna worden aangeduid als DVLN .

2.17. De agrarische percelen zijn op 17 februari 2016 verkocht aan de door de Makelaar voorgedragen koper DVLN, voor een bedrag van € 185.000. De juridische levering van de agrarische percelen aan DVLN heeft op 29 maart 2016 plaatsgevonden. De kantonrechter van de Rechtbank Midden Nederland heeft op 2 maart 2016 toestemming tot die verkoop verleend.

2.18. DVLN heeft vervolgens met tussenkomst van de Makelaar een opdracht tot dienstverlening verstrekt aan K B.V. inzake de (door)verkoop van de agrarische percelen, waarna K B.V. een verkoop bij inschrijving is gestart.

2.19. Op 6 april 2016 heeft K B.V. bij mailbericht aan de Makelaar een overzicht van de resultaten van de openbare inschrijving gezonden, waarbij een verkoopopbrengst wordt geschat op een bedrag van € 806.654. Tevens heeft K B.V. de Makelaar ten aanzien van de verkoop van de twee resterende garageboxen bericht.

2.20. Op 8 april 2016 heeft de behandelend notaris aan DVLN bericht dat hij heeft kennisgenomen van de openbaar gemaakte koopsom welke is gerealiseerd in het kader van de openbare inschrijving van de agrarische percelen en heeft geconstateerd dat het verschil dermate groot is ten opzichte van de koopsom die door DVLN is betaald dat hij als notaris genoodzaakt is de bewindvoerder daarover te informeren. Voorts geeft de notaris aan dat hij het verzoek om de overdracht van de agrarische percelen niet kan honoreren onder deze omstandigheden.

2.21. Op 8 april 2016 heeft Klager kennis gekregen van de waardebepaling door K B.V. alsmede de betrokkenheid van Klager en B bij de transacties van de agrarische percelen en garageboxen.

2.22. De kantonrechter heeft op 8 april 2016 een gerechtelijke actie geaccordeerd. Op 13 april 2016 zijn beslagen gelegd op de agrarische percelen. Tevens is door Klager een kort geding aangespannen, wat resulteerde in een akte van waardeloosheid inzake de verkoop van de agrarische percelen aan de commanditaire vennootschap DVLN. Klager heeft de agrarische percelen vervolgens aan derden verkocht, waarbij de verkoopopbrengst in depot is gegaan bij de notaris.

2.23. Op 29 juni 2016 is de heer V overleden. Klager was door V tot enig erfgename in zijn nalatenschap benoemd.

---

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. Klager verwijt de Makelaar dat deze bij zijn werkzaamheden in het kader van de verkoop van de agrarische percelen en garageboxen de artikelen 2 tot en met 8, 12, 16, 18 tot en met 20 van de Beroeps- en Gedragscode Vereniging VBO Makelaar heeft geschonden en geeft daarbij navolgende onderbouwing.

3.2. Klager verwijt de Makelaar bedrieglijk handelen door te bewerkstelligen dat de agrarische percelen en de garageboxen voor een veel te laag bedrag zijn verkocht, middels transacties, waarbij zowel de Makelaar als B (in)direct eigen belang hadden en sterk bevoordeeld zijn. Daarbij sterk afwijkende waardebepalingen ten aanzien van de agrarische percelen en de garageboxen negerend en Klager onwetend latend.

3.3. Zowel E B.V. (Makelaar) als H B.V. (B) waren als kopende partij (in)direct betrokken bij verkoop van de agrarische percelen en garageboxen. Omtrent dit (in)direct belang was Klager niet geïnformeerd.

3.4. G, vader van mevrouw S, de partner van de Makelaar met wie hij samenwoont, was betrokken en had belang bij de verkoop (en doorverkoop) van de garageboxen. Ook hiervan is Klager niet door de Makelaar op de hoogte gesteld.

3.5. Klager vindt dat de Makelaar verwijtbaar heeft gehandeld doordat deze geen nader onderzoek heeft verricht naar de taxatie van F van de garageboxen voorafgaand aan de verkoop. Naar mening van Klager had een taxatiewaarde ad € 80.000 (€ 10.000 per garagebox) met een aanzienlijk bedrag voor herstel van de garageboxen van circa € 52.000 en het ten onrechte als beslissende factor in de waarde meenemen van het verhuurd zijn van de garageboxen, de nodige vragen bij de Makelaar moeten oproepen. Bij nader onderzoek zou opgevallen zijn dat in het taxatierapport geen referentiepanden zijn vermeld.

3.6. Voorts zou bij onderzoek bij het kadaster zijn gebleken dat een vergelijkbare garagebox gelegen aan de xxxx te D op 21 november 2014 in eigendom was overgedragen voor een bedrag van € 24.000.

3.7. De rapportage van T Makelaars uit D d.d. 24 oktober 2016, die de garageboxen per juli 2015 op € 20.000 per garagebox heeft gewaardeerd, ondersteunt de mening van Klager dat de taxatie van F de Makelaar tot nader onderzoek hadden moeten aansporen. Dit geldt tevens voor het rapport d.d. 27 mei 2016 van W Bouwadvies die de herstelwerkzaamheden aan de garageboxen heeft beraamd op in totaal € 17.900 in tegenstelling tot hetgeen waar F in zijn taxatierapport vanuit is gegaan.

3.8. Klager verwijt de Makelaar dat deze Klager opzettelijk niet in kennis heeft gesteld van de waardebepaling van de agrarische gronden door K B.V. te xxxx op een bedrag van € 629.500.

3.9. De Makelaar had naar mening van Klager, gezien het aanzienlijke verschil tussen de waardebepaling van K B.V. van € 629.500 en de door F gedane taxatie van € 136.000, twijfels moeten hebben bij de taxatie van F, deze nader moeten onderzoeken.

3.10. Voldoende aanleiding tot nader onderzoek was er naar mening van Klager ook zeker gezien de wetenschap dat F geen plaatselijk bekende makelaar was (K B.V. wel).

3.11. Ter zitting van het NVM-tuchtcollege op 28 juni 2017 heeft F aangegeven nooit zelf bij de agrarische percelen te zijn geweest voor de taxatie en dat wat betreft de garageboxen hij slechts een garagebox heeft bekeken. B zou naar zeggen van F de foto's en teksten voor het betreffende taxatierapport hebben aangeleverd.

3.12. De Makelaar heeft naar mening van Klager willens en wetens Klager op 31 december 2015 een volmacht tot verkoop laten tekenen. Vervolgens heeft naar mening van Klager de Makelaar een constructie opgetuigd door de commanditaire vennootschap DVLN op te richten en op 17 februari 2016 op basis van de door Klager verstrekte volmacht de agrarische percelen voor een bedrag van € 185.000 aan de commanditaire vennootschap te (laten) verkopen, ten aanzien waarvan op 29 maart 2016 de juridische levering heeft plaatsgevonden. Het een en ander met een verkregen toestemming van de kantonrechter op basis van het taxatierapport van F (€ 136.000) en de koopovereenkomst met DVLN.

3.13. DVLN heeft vervolgens zonder tussenkomst van de kantonrechter voordeel willen behalen door de agrarische percelen door te verkopen met een verkoop bij inschrijving met een geschatte verkoopopbrengst van € 806.654, zo blijkt uit mailbericht van K B.V. van 6 april 2016.

3.14. Klager is van mening dat de Makelaar onrechtmatig heeft gehandeld. Klager heeft de Makelaar op 11, 12, 13, 18 en 21 april 2016 aangeschreven en hem gesommeerd zijn onrechtmatig handelen te staken. Desondanks hebben H B.V. en E B.V. op 15 respectievelijk 21 april 2016 alsnog de resterende twee garageboxen doorverkocht.

3.15. Klager acht de Makelaar met vorenstaand bedrieglijk handelen en een misleidende voorstelling van zaken tuchtrechtelijk verwijtbaar. Ook in de periode na de beslaglegging, het kort geding en de akte van waardeloosheid is de Makelaar naar mening van Klager nog in zijn gedrag ernstig tekortgeschoten.

3.16. Klager verwijt de Makelaar dat deze getracht heeft om Klager bij de kantonrechter in diskrediet te brengen. Voorts verwijt Klager de Makelaar zijn betrokkenheid bij het aanvechten door V van het testament van V, het verzenden van smadelijke berichten en intimidatie.

3.17. De Makelaar voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

#### **4. De beoordeling**

##### ***Ontvankelijkheid van de klacht***

4.1. Op grond van het Reglement op de Tuchtrechtspraak kan een ieder die van oordeel is dat een lid van een bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland aangesloten instelling heeft gehandeld in strijd met de Beroeps- en Gedragsregels van die aangesloten instelling, zo ook Klager, een klacht indienen bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland.

4.2. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland en de klacht is tijdig ingediend. De klacht is ontvankelijk omdat de Makelaar lid is van VBO Makelaar en daardoor onder het voor hem geldende tuchtrecht valt. De klacht ziet evenwel tevens op gedragingen B, die zijn verricht onder de VBO-vlag van de Makelaar. Het tuchtcollege zal de gedragingen van zowel de Makelaar als B onderzoeken en deze toerekenen aan de Makelaar. Bij gegrondbevinding van de klacht zal de passende maatregel worden opgelegd aan de Makelaar.

### **Verdere beoordeling van de klacht**

4.3. Sinds maart 2015 is de Makelaar lid van VBO Makelaar en daarmee is hij en zijn medewerkers onderworpen aan de onder meer aan het lidmaatschap verbonden reglementen en Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar.

4.4. Artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar speelt in deze een rol, welke luidt als volgt:

*Het is het lid VBO toegestaan direct of indirect belang te hebben bij transacties m.b.t. registergoederen te eigen bate, echter dienen daarbij 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 te beginnen.*

4.5. Ten aanzien van de transactie met betrekking van de garageboxen was duidelijk sprake van (in)direct belang aan de kant van de Makelaar, aangezien de Makelaar middels een rechtspersoon waarvan hij bestuurder/enig aandeelhouder was, optrad als koper van de garageboxen. Vervolgens werd daarvan het merendeel doorverkocht aan de schoonvader van de Makelaar. Op grond van artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar had de Makelaar voorafgaand aan de onderhandelingen, Klager uitdrukkelijk schriftelijk dienen te informeren omtrent het belang dat hij had bij deze koop.

4.6. De bepaling van artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar draait om transparantie. Betrokken partijen, waaronder verkoper, moeten over die informatie beschikken welke hen een compleet en juist beeld geven, nodig om een onderhandelingstraject in te gaan met de andere partij.

4.7. Het schriftelijkheidsvereiste heeft het doel bewijs van het doen van de mededeling en de tijdigheid daarvan mogelijk te maken. Als regel zal het tuchtcollege een makelaar dan ook geen verwijt maken indien hij de mededeling alleen mondeling heeft gedaan. In deze klachtzaak staat vast dat de mededeling omtrent het eigen belang niet schriftelijk is gedaan. Wel heeft op een laat moment door het handelen van betrokken notaris Klager kennis genomen van het belang van de Makelaar en onder welke omstandigheid de Makelaar betrokken was bij de transacties met betrekking tot de garageboxen en agrarische percelen. Het bewijsrisico komt in deze voor rekening van de Makelaar. Het tuchtcollege gaat er dan ook vanuit dat de Makelaar aan de in artikel 18 van de Beroeps- en gedragscode opgenomen informatieplicht, niet (tijdig) heeft voldaan.

4.8. De Makelaar heeft tevens gehandeld in strijd met artikel 20 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar, welk artikel verbiedt om activiteiten te ontplooiën of op enigerlei wijze betrokken te zijn bij handelingen waarbij de onafhankelijkheid van het VBO lid in geding komt. Immers, B is opgetreden als makelaar voor de koper van de garageboxen, waarbij de Makelaar belang had als koper en er een doorverkoop aan schoonvader plaatsvond. Tevens was B ten aanzien van dezelfde onroerende zaken ten minste als adviseur betrokken voor het inschakelen van een taxateur.

4.9. Ten slotte wijst het tuchtcollege ook op Artikel 7 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar. Die bepaling schrijft voor dat het lid VBO de belangen van zijn opdrachtgever dient te beschermen en te bevorderen en uitsluitend deze belangen dient te vertegenwoordigen. Onder belang is in het bijzonder het financieel belang te verstaan. Artikel 7 ziet niet in het minst op de situatie waarin de makelaar zijn eigen financieel belang voorop stelt en daarbij zijn opdrachtgever of andere betrokkenen benadeelt of probeert te benadelen.

4.10. De genoemde bepalingen zijn door de makelaar met voeten getreden.

4.11. Hierboven heeft het tuchtcollege al overwogen dat de Makelaar zijn belang bij de uitgevoerde of voorgenomen transacties niet heeft geopenbaard en zich – mede door het hebben van een eigen belang – niet als een onafhankelijk makelaar heeft opgesteld. Het tuchtcollege acht evenwel ook aangetoond dat hij daardoor anderen heeft benadeeld en zichzelf en anderen heeft bevoordeeld dan wel heeft beoogt te bevoordelen. Dit is duidelijk het geval bij de transacties met betrekking tot de garageboxen. Het tuchtcollege zal in het midden laten of bij die transacties gebruik is gemaakt van vervalste taxatierapporten. Wel heeft de Makelaar door gebruikmaking van een netwerk van relaties en vennootschappen zichzelf en anderen relatief grote voordelen toegespeeld. De gang van zaken rond de transacties met betrekking tot de garageboxen is dan ook al voldoende voor een gegrondverklaring van de klacht.

4.12. Bij de voorgenomen transacties met betrekking tot de agrarische grond komt onmiskenbaar naar voren dat de makelaar ook, in samenwerking met anderen, planmatig en opzettelijk constructies heeft opgezet om zichzelf en anderen aanmerkelijk te bevoordelen, alles ten nadele van zijn opdrachtgever.

4.13. Ook bij deze transacties heeft de makelaar zich een speelruimte verschaft door ver sluiering van zijn eigen belang en van zijn gebrek aan onafhankelijkheid. Om zich een positie te verschaffen heeft hij door een kennelijk weloverwogen keuze van een taxateur zich een vals taxatierapport verschaft. Hij heeft gekozen voor een taxateur zonder plaatselijke kennis en zonder de gespecialiseerde kennis van een erkende agrarisch taxateur. De taxateur heeft het getaxeerde niet bezocht en zich gebaseerd op door de makelaar aangedragen feiten. De Makelaar had er wetenschap van dat door een plaatselijk bekende deskundige een waardebepaling was gegeven die circa vijf ton boven de taxatiewaarde was. Daarnaast heeft hij gebruik gemaakt van een netwerk van relaties en een kennelijk speciaal voor de voorgenomen transactie een vennootschap opgericht. Van die vennootschap wil of kan Beklaagde geen UBO-verklaring overleggen en ook overigens de gang van zaken niet betwist. Onder die omstandigheden dient het tuchtcollege van betrokkenheid van Beklaagde bij die vennootschap uit te gaan. Het is slechts aan de oplettendheid van de notaris te danken dat de opzet van de makelaar niet slaagde. Ook de gang van zaken rond de agrarische grond leidt dan ook tot gegrondverklaring van de klacht.



4.14. Het dossier geeft het tuchtcollege ook aanleiding om te overwegen dat de Makelaar ook in menig ander opzicht te kort is geschoten als een goed en eerlijk makelaar.

4.15. Dit blijkt onder meer uit de opstelling van de Makelaar nadat de notaris de dreigende benadeling had gesignaleerd. De Makelaar bestaat het zich met een brief van 30 mei 2016 te richten tot de kantonrechter, waarin hij deze waarschuwt voor het handelen van Klager als bewindvoerder over het vermogen van de heer V, hetgeen ten nadele zou zijn van de heer V. Het dossier biedt geen enkele aanknopng of rechtvaardiging voor zodanige handelwijze.

4.16. Opmerkelijk en ook ongepast acht het tuchtcollege de keuze van de makelaar om niet te verschijnen bij de mondelinge behandeling en zich te laten vertegenwoordigen door zijn medewerker B.

4.17. Het tuchtcollege heeft ook zorg over de deskundigheid van de Makelaar en zijn medewerkers. Wanneer een makelaar bemiddelt bij aan- en verkoop van onroerende zaken, is op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna ook: Wwft) cliëntenonderzoek verplicht. De makelaar heeft wanneer deze bemiddelt in onroerende zaken een zakelijke relatie met zijn cliënt, opdrachtgever. Het is daarbij niet toegestaan om diensten te verlenen aan anonieme klanten. De Wwft vraagt de makelaar om een gedegen onderzoek te doen naar degene met wie hij zaken doet. Dit cliëntenonderzoek draagt bij aan het herkennen en beheersen van risico's die bepaalde cliënten of bepaalde soorten dienstverlening met zich meebrengen. Het cliëntenonderzoek bestaat uit het identificeren van de cliënt en het verifiëren van diens identiteit. Makelaars moeten het cliëntenonderzoek tevens uitvoeren ten aanzien van de wederpartij van hun cliënt. Met wederpartij wordt bedoeld de partij met wie de cliënt van de makelaar daadwerkelijk een overeenkomst sluit die tot stand is gebracht door bemiddeling van de makelaar. In deze klachtzaak is de commanditaire vennootschap (en haar vertegenwoordigers) DVLN een dergelijke wederpartij, als koper van de agrarische percelen.

4.18. De Makelaar heeft ten aanzien van deze commanditaire vennootschap aangegeven niet te weten wie achter deze commanditaire vennootschap zitten. Ook ter zitting gaf de Makelaar bij monde van B aan niet te beschikken over informatie hieromtrent, noch ervan op de hoogte te zijn dat in deze een gedegen cliëntenonderzoek door een professioneel handelend makelaar een verplichting is. Zoals ook de vastlegging van de betreffende identiteits- en verificatiegegevens een verplichting is. Een makelaar is er verantwoordelijk voor dat er openheid van zaken is ten aanzien van de identiteit van alle betrokken partijen bij de transactie, hij hoort zijn dossiers op orde te hebben. De Makelaar heeft dit nagelaten, hetgeen naar oordeel van het tuchtcollege de Makelaar ernstig is aan te rekenen.

## **5. De op te leggen maatregel**

5.1. De Makelaar heeft met opzet kernverplichtingen van een goed en eerlijk makelaar verzaakt. Hij is opzettelijk regels en voorschriften niet nagekomen en heeft met opzet samen met anderen constructies opgezet om zichzelf en anderen te verrijken. Belanghebbenden bij de onroerende zaken heeft hij benadeeld, financieel en emotioneel. Hij heeft zichzelf en anderen verrijkt en geprobeerd te verrijken. Nadat dit aan het licht was gebracht heeft de Makelaar op geen enkele wijze getoond het laakbare

---

van zijn handelen in te zien. Hij heeft opdrachtgever en bewindvoerder genoopt tot kostbare en belastende procedures.

5.2. Bij die stand van zaken past slechts de zwaarst mogelijke maatregel, bestaande uit royement als lid VBO.

5.3. Nu de klacht gegrond is verklaard zal het betaalde klachtgeld worden gerestitueerd. Beklaagde zal worden veroordeeld in een bijdrage in de kosten van de procedure. Nu de omvang van de procedure en ook de kosten daarvan door gedragingen van de Beklaagde aanmerkelijk groter is dan gebruikelijk zal de bijdrage worden begroot op het dubbele van wat gebruikelijk is.

5.4. Gelet op de inschrijving van de Makelaar in het register voor Makelaars van VastgoedCert, zal deze beslissing ook ter kennis van het bestuur van Vastgoedcert worden gebracht.

5.5. Gelet op de betrokkenheid van de taxateur bij de gedraging van de Makelaar zullen voorts de besturen van NVM en NRVT worden geïnformeerd

### **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht gegrond;

bepaalt dat met toepassing van artikel 6.2 sub (d) van het reglement Beklaagde wordt opgelegd de maatregel van royement als lid VBO, met ingang van **1 november 2017**;

bepaalt dat naast het bestuur van VBO Makelaar deze uitspraak tevens ter kennis van de besturen van VastgoedCert, NVM en NRVT zal worden gebracht.

bepaalt dat Beklaagde uiterlijk **1 december 2017** een bedrag van € 3.600 te vermeerderen met btw dient te betalen als bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak:

belast VBO Makelaar met de inning van de bijdrage in de proceskosten;

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, J. Ros en mr. A. Helmig op 31 oktober 2017 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

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