



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**

## 22-32 RvT Noord

### **Informatie aan niet-opdrachtgever. Taxatie. Onafhankelijkheid**

*De makelaar heeft ten aanzien van hetzelfde terrein eerst een adviesrol bij een verkoopopdracht aanvaard en daarna een taxatieopdracht. Bij aanvaarding van de taxatieopdracht heeft de makelaar de adviesrol weliswaar neergelegd, maar de makelaar was al betrokken geweest. Vervolgens heeft de makelaar in de opdrachtbevestiging ten aanzien van de taxatie verklaard niet recent betrokken te zijn geweest bij het te taxeren object (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. De makelaar was echter wel recent betrokken en die betrokkenheid kan naar het oordeel van de Raad ook leiden tot belangenverstrengeling. Raad is dan ook van oordeel dat de makelaar onjuist heeft verklaard en dat de makelaar eveneens door de enkele aanvaarding van de taxatieopdracht (na eerder al andere diensten te hebben verleend) in strijd handelt met de NVM Erecode.*

### **NVM Noord 104**

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN  
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

---

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**de heren [M.] en [R.],**

wonende te [woonplaats] en [woonplaats],

klagers,

tegen

**de heer [A.],** lid van de vereniging,

verbonden aan [X],

kantoorhoudende te [woonplaats],

de makelaar.



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft per mail van 20 december 2021 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Raad van Toezicht Noord van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen op 7 februari 2022.
- 1.2. Per er mail van 15 februari 2022 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 17 mei 2022 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
  - klagers in persoon;
  - de makelaar in persoon.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. De raad gaat uit van de volgende feiten.
- 2.2. [Y.] is eigenaar van een terrein met een voormalige fabriek aan [adres]. De directie van [Y.] heeft aan haar Vice President Human Resource Europe, mw. [B.], het verzoek gedaan dit terrein te laten saneren en te verkopen. De verkoop zou pas kunnen geschieden na officiële toestemming van [Z.], waarvan [Y.] onderdeel is.
- 2.3. Inzake de (voorbereiding van de) verkoop heeft [B.] [G.] ingeschakeld als makelaar. Vanwege de complexe bouwkundige staat van het terrein heeft [G.] bij zijn werkzaamheden assistentie gevraagd van de makelaar, waarvoor hij toestemming heeft verkregen van [B.].
- 2.4. Op 15 mei 2020 is er voor het eerst contact geweest tussen klagers en [B.] over het terrein van [Y.]. Klagers hebben hierbij interesse getoond in de eventuele koop van het terrein. In de periode hierna zijn er verschillende contactmomenten geweest tussen klagers en [B.].
- 2.5. Op een gegeven moment heeft [B.] aan klagers aangegeven dat zij zich met verdere vragen het beste konden melden bij [G.], die als makelaar het verkooptraject begeleidde.
- 2.6. Naar aanleiding hiervan heeft er op 2 februari 2021 een gesprek plaatsgevonden tussen klagers, [G.] en de makelaar. Partijen verschillen van mening over de inhoud van dat gesprek. Klagers menen dat sprake was van een verkoopgesprek, de makelaar meent dat dit niet het geval is. Volgens de makelaar had het gesprek enkel een informatief karakter en vond het vooral plaats op verzoek van [B.], naar aanleiding van onprettige e-mails en telefoontjes van klagers aan het adres van [B.].



- 2.7. Ten tijde van dit gesprek stond het terrein nog niet te koop. Het terrein heeft tot nog toe niet te koop gestaan, omdat de vereiste toestemming daartoe vanuit van [Z.] nog niet is verkregen, aldus de verklaring van [B.] die als productie 5 aan het verweerschrift van de makelaar is gehecht.
  - 2.8. De makelaar heeft tijdens het gesprek wel verklaard dat zij ([G.] en de makelaar) de getekende verkoopopdracht (van [Y.]) binnen hadden. Dit is gebleken uit een gespreksopname die tijdens de mondelinge behandeling deels is afgespeeld.
  - 2.9. [G.] en de makelaar zijn na het gesprek tot de conclusie gekomen dat er tekortkomingen aanwezig waren in de tot dan toe gedane onderzoeken naar de stand van het terrein. Het was daarom in hun ogen wenselijk dat er een nieuwe taxatie van het terrein zou plaatsvinden. Afgesproken werd dat deze taxatie door de makelaar zou worden uitgevoerd en dat de makelaar zich daarom zou terugtrekken als verkopend makelaar. De 'Opdrachtovereenkomst voor de Professionele Taxatiedienst' is op 25 juni 2021 namens [Y.] getekend door mw. [B.].
  - 2.10. Op 25 augustus 2021 hebben klagers contact opgenomen met [G.]. Zij hebben aan hem vragen gesteld over de betrokkenheid van de makelaar bij de verkoop van het terrein. [G.] heeft klagers gemeld dat de makelaar het terrein niet in de verkoop had, geen bezichtigingen deed en zich had teruggetrokken uit de verkoop in verband met de opdracht tot taxatie.
  - 2.11. Na dit gesprek zijn er nog verschillende contactmomenten tussen klagers en [G.] geweest waarbij klagers aan [G.] hun klachten hebben medegedeeld, voor het laatst op 5 november 2021. In dit gesprek heeft [G.] klagers verzocht geen contact meer met hem op te nemen. Dat heeft klagers doen besluiten een klacht in te dienen bij de NVM tegen de makelaar.
3. De klacht:
- 3.1. Klager stelt dat de makelaar in strijd heeft gehandeld met de regels van de beroepsethiek en het vak van de makelaardij in een slecht daglicht heeft gesteld (De raad begrijpt: in strijd gehandeld met de NVM Erecode). In het bijzonder door:
    - a) Bij de verkoop van hetzelfde terrein en als verkopend makelaar en als taxateur op te treden.
    - b) Een foutieve voorstelling van zaken te geven over de kosten van de sanering van het terrein en boeteclausules.
    - c) Het bewust onwetend houden van klagers met het oogmerk hen van de koop te doen afzien, om vervolgens het perceel te splitsen en aan anderen te verkopen.
    - d) Het opmaken van schaduwoffertes.
    - e) Het zonder vergunning (deels) slopen van een pand met mogelijke asbestvervuiling.
4. Het verweer:
- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.



- 4.2. [G.] was de beoogde makelaar voor de verkoop van het complex, waarbij de makelaar hem zou ondersteunen. In het kader hiervan is met klagers een informatief gesprek gevoerd. De makelaar staat voor de juistheid van zijn opmerkingen over de sanering en de kosten hiervan, alsmede de boeteclausule.
- 4.3. Nadat de makelaar de opdracht tot het doen van een taxatie had ontvangen, heeft hij zich teruggetrokken als verkopend makelaar. De makelaar heeft het terrein nooit in de verkoop gehad, laat staan bezichtigingen gegeven. Bovendien had de makelaar het terrein niet eens in verkoop kunnen hebben, nu de benodigde toestemming van het hoofdkantoor daartoe ontbrak en nog steeds ontbreekt. Het terrein dat de makelaar aanbood op zijn website waar door klagers op gewezen wordt, is een ander terrein dat toentertijd bij de makelaar te koop stond. De verwijzing naar het [Y.]-terrein in een e-mail aan een derde was niet meer dan een attendering, omdat de makelaar zelf geen aanbod meer voor de klant in kwestie had.
- 4.4. De makelaar herkent zich niet in het verwijt dat hij schaduwoffertes opstelt, noch in het verwijt dat hij een pand heeft doen slopen zonder vergunning. De makelaar stelt dat deze verwijten niet gespecificeerd of onderbouwd zijn en beschouwt de verwijten als zeer ongepast.
5. Beoordeling van het geschil:
- 5.1. De makelaar is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 04 Drenthe. De raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De makelaar is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling Noord. De raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.3. Bij de bespreking van klachtonderdeel a. stelt de Raad het volgende voorop: ook bij het handelen als taxateur moet de makelaar ingevolge Regel 1 van de NVM Erecode de zorgvuldigheid betrachten die van hem mag worden verwacht. Dit artikel houdt in dat een NVM-lid zich bewust is van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer en dat hij deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uitoefent en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. Dit brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van het rapport, waaronder het daarin gegeven waardeoordeel dat de makelaar afgeeft, hoge eisen mogen worden gesteld (vgl. CRvT 16-2628).
- 5.4. Klagers verwijten de makelaar dat hij ten aanzien van hetzelfde terrein zowel als verkopend makelaar als taxateur heeft opgetreden en hierdoor in strijd met de NVM Erecode heeft gehandeld.
- 5.5. De NVM verwijst voor haar richtlijnen ten aanzien van taxatie naar de door haar gepubliceerde *Praktijkhandleiding Nederlandse Vastgoedtaxaties*. Hierin staat in onderdeel 4.1.7, voor zover van belang, het volgende:

*“De RT vermijdt dat bij het verrichten van de PTD sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit. De RT legt de bedreigingen en de getroffen maatregelen vast in het Taxatierapport. Indien*



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**

*het niet mogelijk is maatregelen te treffen om verwezenlijking van een bedreiging te voorkomen of een bedreiging weg te nemen, dient de RT de Taxatieopdracht te weigeren of terug te geven.”*

- 5.6. Deze regel volgt uit artikel 11 van het Reglement Gedrags- en beroepsregels van de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), dat inhoudt dat als er mogelijk sprake is van een bedreiging van de objectiviteit of onafhankelijkheid van de registertaxateur (RT) bij het verrichten van de Professionele Taxatiedienst (PTD), de taxateur dit ofwel moet vastleggen in het taxatierapport, ofwel de opdracht moet weigeren. Als hij de opdracht aanneemt moet hij ook verantwoorden waarom hij hier ondanks de bedreiging voor kiest.

- 5.7. In de *Toelichting Objectiviteit & Onafhankelijkheid* van de NRVT – waar in de *Praktijkhandleiding Nederlandse Vastgoedtaxaties* naar verwezen wordt – uitgewerkt wanneer iets als ‘bedreiging’ in de bovenstaande zin moet gelden. Daarin wordt als mogelijke bedreiging onder andere het volgende genoemd:

*“U heeft diensten verleent in het kader van aan- of verkoop [...] van het object [...] en wilt voor een belanghebbende betrokken bij de hiervoor genoemde diensten dit zelfde vastgoed waarderen.”*

- 5.8. De makelaar was in casu eerst als rechterhand/adviseur van de door de potentiële verkoper ingeschakelde makelaar betrokken bij de verkoop van het terrein. Vervolgens heeft hij de opdracht gekregen om ditzelfde terrein voor zijn opdrachtgever te taxeren. De makelaar had aldus eerdere betrokkenheid bij het vastgoedobject dat hij moest taxeren, wat als een mogelijke bedreiging voor zijn onafhankelijkheid gekwalificeerd moet worden. Dit heeft de makelaar er niet van weerhouden deze opdracht aan te nemen. Sterker nog, de makelaar heeft in de opdrachtovereenkomst verklaard:

*“Niet recent betrokken te zijn [...] bij het te taxeren object (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling”.*

- 5.9. De makelaar heeft in de schriftelijke opdrachtovereenkomst aldus onjuist verklaard over zijn betrokkenheid bij het te taxeren object. Daarnaast is hij – onder andere door het niet opvolgen van de NVM-richtlijnen inzake taxatie – te lichtvaardig omgegaan met de mogelijke (schijn van) onafhankelijkheid, die zijn vorige positie ten aanzien van het terrein met zich kon brengen. Door op deze wijze te handelen heeft de makelaar zowel de NVM-richtlijnen inzake taxatie, als de NVM Erecode geschonden. De makelaar heeft bij de totstandkoming van de taxatie namelijk niet de zorgvuldigheid betracht die van hem als NVM makelaar mag worden verwacht. De raad oordeelt dan ook dat klachtonderdeel a. gegrond is.

- 5.10. Ten aanzien van klachtonderdeel b. overweegt de Raad dat niet met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld of de makelaar een foutieve voorstelling van zaken heeft gegeven over de kosten van de sanering van het terrein, noch over de boeteclausule. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**

- 5.11. Ten aanzien van klachtonderdeel c. oordeelt de Raad dat niet gebleken is dat de makelaar zelf het terrein in de verkoop had, of had willen hebben. Daarnaast heeft de Raad niet kunnen vaststellen dat de makelaar klagers van de koop heeft willen afhouden, met het oogmerk het terrein te splitsen en aan anderen te verkopen. Klagers hebben dat gesteld en de makelaar heeft dat weersproken. De makelaar heeft zich overigens teruggetrokken uit de verkoopopdracht van [Y.] ten aanzien van het terrein. De raad acht dit klachtonderdeel daarom eveneens ongegrond.
- 5.12. Klachtonderdelen d. en e. zijn door klagers niet onderbouwd en door de makelaar fel weersproken. De raad kan niet vaststellen dat sprake was van schaduwoffertes en het zonder vergunning deels slopen van een pand met mogelijke asbestvervuiling. Overigens acht de Raad de laatste handeling ook niet toerekenbaar aan de makelaar omdat dit een handeling van [Y.] zou zijn geweest en niet van de makelaar. De raad acht de klachtonderdelen dan ook ongegrond.
- 5.13. Alleen onderdeel a van de klacht is dus gegrond. Op grond daarvan legt de Raad de maatregel van berisping op.
6. Uitspraak:
- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht gegrond ten aanzien van onderdeel a. en voor het overige ongegrond.
- 6.2. De raad legt de makelaar de maatregel van berisping op.
- 6.3. De raad veroordeelt de makelaar tot betaling van de kosten van de klachtprocedure à € 2.650,-- te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen na ontvangst van de factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.
- 6.4. De raad bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klagers betaalde klachtgeld van € 100,-- aan hen terugbetaalt, zodra deze uitspraak onherroepelijk is.

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, J. Weide, makelaar lid NVM en mr. M. Poelsema/lid, secretaris.

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en secretaris op 2 juni 2022.