

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM**

Waardebepaling en bodemverontreiniging.

Tussen klagers (erven van een koper) is een geschil ontstaan met de erven van de toenmalige eigenaar over de (ver)koop in 2008 van een perceel met opstallen. De rechtbank verklaart in 2016 voor recht dat de erven van verkoper gehouden zijn de overeenkomst na te komen. De rechtbank geeft daarbij in overweging dat, teneinde het geschil op te lossen, partijen een makelaar kunnen inschakelen die de actuele waarde van het perceel als bouwgrond moet bepalen waarna klagers moeten besluiten of zij het perceel tegen die prijs willen verwerven. Vervolgens komen partijen na een kort geding overeen dat elk van hen een makelaar in de arm neemt die gezamenlijk de waarde als bouwgrond moeten vaststellen. Klagers schakelen beklaagde in, de wederpartij een collega-makelaar. Gezamenlijk komen beide makelaars, rekening houdend met enige asbestverontreiniging en sloopkosten, tot een waarde als bouwgrond van € 575.000.

Klagers zijn van mening dat beklaagde onvoldoende onderzoek naar de verontreiniging heeft gedaan en de mate van verontreiniging niet goed heeft onderkend.

Bij de vraag of een waardebepaling deugdelijk is verricht, vindt door de tuchtrechter immer marginale toetsing plaats. Net als de raad van toezicht is de Centrale Raad van oordeel dat de makelaar in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen. Hij heeft voldoende informatie ingewonnen en was op de hoogte van enige asbestaanwezigheid. De geoffreerde sloop- en saneringskosten komen vrijwel overeen met het door de makelaars daarvoor geschatte bedrag.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de gezamenlijke erven van de heer **E.M. VAN Z.**, laatstelijk wonende te B,
appellanten/klagers in eerste aanleg,

tegen

de heer **J.B.**, NVM-Makelaar, kantoorhoudende te B,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 10 augustus 2017 heeft klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht West. In de beslissing van 8 maart 2018 is de tegen geïntimeerde/beklaagde (hierna: de Makelaar) ingediende klacht ongegrond verklaard.

- 1.2 Klager is overleden. De erfgenamen van klager (hierna: de Erfgenamen) hebben bij brief van 3 mei 2018 tijdig hoger beroep ingesteld. Bij brief van 24 juli 2018 hebben de Erfgenamen de gronden van hun beroep nader toegelicht.
- 1.3 Bij brief van 5 september 2018 heeft de Makelaar zijn verweer tegen het beroep van de Erfgenamen uiteengezet.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 7 februari 2019 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - namens de Erfgenamen: mr. J. Witvoet,
 - de Makelaar in persoon, bijgestaan door mr. M. Benningen.Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.

2. De feiten

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Tussen enerzijds de families S-C en Van Z-Van de B (hierna: Van Z c.s.) en anderzijds de gezamenlijke erven van de heer R.B. (hierna: de erven B) speelde een geschil over de koop van een perceel grond met opstallen aan de T-laan 33 in B (hierna: het perceel).
- 2.2 In maart 2015 heeft AT MilieuAdvies B.V. een rapport getiteld “Verkennd Bodemonderzoek” aan de erven B uitgebracht. In de conclusie staat onder meer vermeld:
“Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De aangetoonde licht verhoogde concentraties in de bovengrond en het grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw. Aanbevolen wordt alle aangetroffen asbestverdachte (plaat)materialen aan het maaiveld ter plaatse van het achterterrein te verwijderen en af te voeren naar een stortplaats. Verder wordt geadviseerd een verkennend asbestonderzoek in grond op het achterterrein uit te voeren. (..)”
- 2.3 Van Z c.s. hebben de erven B voor de rechtbank Midden-Nederland gedagvaard. De erven B zijn verschenen, hebben verweer gevoerd en een tegeneis ingediend. Bij eindvonnis van 20 juli 2016 heeft de rechtbank op de vordering van Van Z c.s. voor recht verklaard dat de erven B gehouden zijn tot nakoming van een overeenkomst die wijlen de heer B op 16 februari 2008 met Van Z c.s. had gesloten. De overige vorderingen van Van Z c.s. en de tegeneis van de erven B werden door de rechtbank afgewezen. De rechtbank heeft ten overvloede in rechtsoverweging 2.13 van het vonnis weergegeven langs welke lijnen het geschil tussen partijen opgelost kan worden en onnodige nieuwe geschillen kunnen worden voorkomen. Tot de voorgestelde oplossing behoort onder meer dat partijen een makelaar aanstellen die de waarde van het perceel als bouwgrond tegen de actuele datum bepaalt, waarna Van Z c.s. zich moeten uitlaten of zij het perceel tegen die waarde willen verwerven.
- 2.4 In een daaropvolgend door de erven B aangespannen kort geding tegen Van Z c.s. is ter zitting van 26 september 2016 tussen partijen overeengekomen dat ieder een makelaar zou aanstellen,

die vervolgens gezamenlijk tot een waarde van het perceel als bouwgrond zouden moeten komen. Ter uitvoering van deze afspraak hebben de erven J.B. aangewezen N Makelaars BV te B, het kantoor waar de Makelaar aan is verbonden. Van Z c.s. hebben de heer G.B., als makelaar verbonden aan Makelaarskantoor B B.V. (hierna: makelaar B) aangewezen.

- 2.5 Op 10 oktober 2016 hebben beide makelaars ten behoeve van de taxatie het perceel bezichtigd.
- 2.6 Het perceel is door de makelaars gezamenlijk getaxeerd op een waarde van € 575.000,-. De waardeverklaring, gedateerd 17 oktober 2016, luidt, voor zover relevant, als volgt:
“Met inachtneming van de fraaie ligging, de bijzondere vorm van de kavel, de slechte staat van de opstallen die slooprijp zijn, zodat de taxateurs rekening hebben gehouden met additionele kosten voor de sloop/afvoer en saneringskosten alsmede al het overige ter zake dienende, wordt door ondergetekenden per heden aan het onderhavige onroerend goed een marktwaarde als bouwgrond ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning toegekend van: € 575.000,-“
- 2.7 De Makelaar heeft bij e-mail van 19 oktober 2016 aan de advocaat van de erven B de waardeverklaring toegezonden en daarbij onder meer opgemerkt:
*“Als taxateurs is voor ons evident dat wanneer ons gevraagd wordt een onroerende zaak te taxeren als bouwgrond, wij bij de waardering rekening houden met al dan niet aanwezige opstallen of andere bekende bijzonderheden (denk aan verontreiniging).
In dit geval is bij de waardering als bouwgrond rekening gehouden met de kosten voor het slopen en verwijderen van de bestaande opstallen, inclusief het aanwezige asbest. Deze kosten hebben wij geschat op circa € 20.000,- à € 25.000,- inclusief de BTW. Anders gezegd, een koper die de kavel vrij van opstallen zou kunnen kopen zou bereid zijn circa € 600.000,- te betalen.*
- 2.8 Na de taxatie zijn Van Z c.s. bekend geworden met een schone grondverklaring en een asbest-inventarisatie ten aanzien van het perceel.
- 2.9 Op 22 mei 2017 is door Kiwa Compliance aan Van Z c.s. een kostencalculatie toegestuurd met betrekking tot het verwijderen van het asbest en de sloop van de opstallen op het perceel. Het totaal van de kostenopstelling bedraagt €20.228,60.
- 2.10 Bij e-mail van 31 mei 2017 is door de Omgevingsdienst regio Utrecht aan Van Z c.s. meegedeeld dat uit het verkennend asbestonderzoek naar de grond van het perceel is gebleken dat vanwege de aanwezige asbest sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- 2.11 Bij brief van 7 juli 2017 is door de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht aan de erven B meegedeeld dat uit bodemonderzoek is gebleken dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Aan de erven B is vervolgens opgedragen om een nader onderzoek naar de asbestverontreiniging te laten verrichten.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, houdt het navolgende in. De Makelaar wordt verweten dat hij:
 - a. zijn eigen belangen niet heeft aangegeven bij de opdracht tot verkoop van de woning c.q. het perceel aan een collega makelaar;
 - b. ondeskundig heeft gehandeld door het niet opvragen van de schone grondverklaring en de

- asbestinventarisatie, terwijl hij wist dat deze documenten bestonden;
- c. onvoldoende onderzoek heeft gedaan door de schone grondverklaring en de asbestinventarisatie niet op te vragen;
 - d. de asbestverontreiniging niet of in onvoldoende mate heeft herkend;
 - e. ervoor heeft gezorgd dat door zijn handelwijze de gehele procedure van de verkoop van het perceel aan Van Z c.s. vertraging heeft opgelopen.

3.2 De Raad van Toezicht heeft alle klachtonderdelen ongegrond verklaard.

4. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

toepasselijk tuchtreglement

4.1 De klacht is op 10 augustus 2017 ingediend, zodat de klacht moet worden beoordeeld naar het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016.

omvang hoger beroep

4.2 Ter zitting heeft de advocaat van de Erfgenamen meegedeeld dat de klacht in hoger beroep alleen nog inhoudt dat de taxatie niet juist is verricht. Klachtonderdelen a en e worden daarmee als ingetrokken beschouwd, zodat de Centrale Raad van Toezicht alleen nog heeft te oordelen over klachtonderdelen b, c en d. Deze klachtonderdelen lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

4.3 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat in het geval wordt geklaagd over een op ondeugdelijke wijze uitgevoerde waardebeoordeling de tuchtrechter heeft na te gaan of de makelaar bij het bepalen van de waarde en het vastleggen daarvan de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Daarbij heeft mee te wegen Regel 1 van de Erecode, luidende
“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.”

De waardebeoordeling wordt door de tuchtrechter marginaal getoetst, zodat de bepaalde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar in redelijkheid niet tot die waarde heeft kunnen komen.

Indien een klager stelt dat een waardebeoordeling ondeugdelijk is, is het aan hem om concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat de door de makelaar bepaalde waarde onjuist is. Hoe uitgebreider een makelaar zijn waarde heeft onderbouwd of nadien toegelicht hoe meer ook van een klager en door hem ingeschakelde deskundigen mag worden verwacht dat zij aangeven welke onjuiste uitgangspunten de makelaar volgens hen bij de waardebeoordeling heeft gehanteerd.

De Centrale Raad van Toezicht zal het handelen van de Makelaar aan deze norm toetsen.

4.4 De Makelaar heeft aangevoerd dat hij voorafgaand aan de waardebeoordeling van het perceel de relevante kadastrale gegevens, informatie van de Omgevingsdienst en het bestemmingsplan heeft geraadpleegd. Uit deze gegevens bleken geen aanduidingen waaruit kon worden afgeleid dat er bijzonderheden waren ten aanzien van de gesteldheid van de bodem. De Centrale Raad van

Toezicht is van oordeel dat de Makelaar heeft kunnen volstaan met het raadplegen van deze gegevens, hij daarop mocht afgaan en er gelet op deze gegevens op hem geen verplichting rustte om nader onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid.

- 4.5 Voorts heeft de Makelaar verklaard dat hij op de hoogte was van de aanwezigheid van asbest en dat met het verwijderen daarvan rekening moest worden gehouden bij de vaststelling van de waarde van het perceel. In de waardeverklaring is daarover een passage opgenomen. Bij het bepalen van de waarde is onder meer rekening gehouden met additionele kosten voor sloop/afvoer en saneringskosten. Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht heeft de Makelaar daarmee voldoende zorgvuldigheid betracht bij het bepalen van de waarde van het perceel.
- 4.6 Klager noch de Erfgenamen hebben betwist dat uit de door de Makelaar voorafgaande aan de waardebepaling opgevraagde gegevens geen bijzonderheden bleken ten aanzien van bodemverontreiniging (met asbest). Voorts hebben de Erfgenamen op de gemotiveerde betwisting van de Makelaar geen concrete feiten en omstandigheden gesteld waaruit blijkt dat de Makelaar ten tijde van de waardebepaling kennis had van een schone grondverklaring en een asbestinventarisatie. Ook hebben de Erfgenamen niet onderbouwd welke gevolgen de schone grondverklaring en de concrete asbestinventarisatie voor de waardebepaling zouden hebben gehad, nu de stukken bevestigen dat de bodemverontreiniging zich beperkt tot verontreiniging met asbest, waarbij later de kosten van asbestsanering zijn begroot op het bedrag waarmee de makelaars in hun waardering van het perceel rekening hebben gehouden.
- 4.7 De conclusie van het voorgaande is dan ook dat de Makelaar in redelijkheid tot zijn waardeverklaring heeft kunnen komen.

5. **Slotsom**

- 5.1 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de klacht van de Erfgenamen ongegrond is, zodat de beslissing van de Raad van Toezicht wordt bekrachtigd.
- 5.2 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht West van 8 maart 2018.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, W. van Haselen, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 9 april 2019.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris