

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Is klager/appellant persoon of onderneming? Uitvoerige motivering van niet-ontvankelijkheid klacht wegens tijdsverloop. Verschil tussen verlies verkoopwaarde en herstelkosten. Geen bijdrage in advocaatkosten.

Klager treedt op namens een bedrijfsartsenonderneming. Die onderneming koopt in 2008 via het intermediair van beklaagde van de gemeente een monumentaal pand dat kort vóór de verkoopopdracht aan de makelaar door brand wordt getroffen. Klager stelt dat hij door de makelaar op het verkeerde been is gezet door diens mededeling dat de herstelkosten € 400.000 bedragen, terwijl deze in werkelijkheid veel hoger nl. op ca € 600.000 liggen. De raad van toezicht had klager niet-ontvankelijk verklaard omdat hij pas 10 jaar na dato een klacht tegen de makelaar indiende.

De Centrale Raad onderschrijft dit oordeel met een uitvoerige motivering. Waar klager het rapport van de Grontmij over de herstelkosten heeft ontvangen, waarin een bedrag van € 550.000 wordt genoemd, kon hij weten dat die kosten hoger waren dan het bedrag dat de makelaar zou hebben genoemd, hetgeen deze overigens ontkent. Mogelijk heeft bij klager een misverstand postgevat over de begrippen ‘verlies verkoopwaarde’(van € 4 ton) en ‘herstelkosten’(van € 6 ton);dit zijn twee verschillende begrippen die niet van dezelfde grootte zijn.

De raad van toezicht heeft een onderneming van klager als zodanig aangemerkt, de Centrale Raad herstelt dit.

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

de heer **B. N.**, wonende te R,
appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

de heer **E. N.**, kantoorhoudende te B,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij e-mail van 4 september 2018 heeft appellant/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 Zuid (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 3 januari 2019, aan partijen verzonden bij brief van 8 januari 2019, is op die klacht beslist. In deze beslissing is klager in zijn klacht tegen geïntimeerde/beklaagde (hierna: de makelaar) niet-ontvankelijk verklaard.

- 1.2 Klager is bij e-mail van 9 januari 2019 van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In de e-mail van 11 januari 2019 heeft klager zijn gronden uiteengezet. Klager heeft een groot aantal producties bij e-mails van 20 mei 2019 en 11 juni 2019 toegezonden.
- 1.3 De makelaar heeft bij verweerschrift van 27 maart 2019 verweer gevoerd. Bij brief van 18 september 2019 heeft de makelaar gereageerd op de toegezonden aanvullende producties van klager.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft verder kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 De mondelinge behandeling van het hoger beroep was aanvankelijk gepland op 28 mei 2019. Deze zitting heeft in verband met de staking die dag bij de NS en streekvervoer geen doorgang gevonden. Er is een nieuwe zitting bepaald op 12 november 2019. Voor de Centrale Raad van Toezicht is de makelaar, vergezeld van zijn advocaat mr. M.A.T. Schroots, verschenen. Klager is, zoals vooraf door hem was aangekondigd, niet verschenen.

2. **De feiten**

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

- 2.1 De gemeente R - hierna: de gemeente - was eigenaar van het pand aan de B-sstraat 12 in R, plaatselijk bekend als “Villa M” - hierna veelal: het pand - . Het pand is een rijksmonument.
- 2.2 De gemeente heeft in 2005 besloten het pand te verkopen, waarna het pand voor een prijs van € 1.150.000,- te koop is aangeboden.
- 2.3 In de nacht van 14 op 15 juli 2007 is in het pand brand uitgebroken waardoor er forse schade is ontstaan.
- 2.4 Op 30 oktober 2007 heeft de gemeente besloten met de verkoop van het pand door te gaan en het pand niet zelf te herstellen.
- 2.5 Op basis van de door het makelaarskantoor M Bedrijfshuisvesting B.V. - hierna: het makelaarskantoor - uitgebrachte offerte van 6 november 2007 heeft de gemeente de makelaar, werkzaam bij het makelaarskantoor, als verkopend makelaar aangezocht. In de offerte is opgenomen dat een koopprijs voor het pand in afgewerkte staat, leeg en niet verhuurd, van € 1.050.000,- reëel wordt geacht.
- 2.6 De gemeente heeft Grontmij. Nederland B.V. - hierna: Grontmij - gevraagd een elementenraming te maken van de bouwkundige herstellkosten ten gevolge van brandschade en constructieve gebreken aan het pand. Grontmij heeft op 14 januari 2008 een rapport uitgebracht. In dat rapport wordt voor de kostenraming naar bijlage 1 verwezen. In die bijlage worden de kosten van de bouwkundige herstellkosten met als peildatum 2007 geraamd op € 543.008,- incl. btw.

- 2.7 Uit de door klager toegezonden stukken van de gemeente blijkt dat ervan wordt uitgegaan dat door de brand de verkoopwaarde van het pand met € 400.000,- is verminderd, zodat bij de vraagprijs voor de brand (€ 1.150.000,-) de gemeente uitgaat van de vraagprijs van € 750.000,-.
- 2.8 In het kader van de verkoop heeft de makelaar in februari 2008 voor potentiële kopers een brief met informatie over het pand opgesteld. In de concept-brief heeft de makelaar een passage opgenomen over de door Grontmij berekende herstelkosten. Deze passage luidde:
“8. Door Grontmij is een opzet gemaakt van herstel van de brandschade en beperkte renovatie van het complex. Dit betreft een bedrag van ca € 600.000,- te vermeerderen met btw.”
De gemeente heeft bij e-mail van 22 februari 2008 op de concept-brief gereageerd en voorgesteld het bedrag aan herstelkosten niet te vermelden. De gemeente verwacht dat een gegadigde met een eigen expert zelf een inschatting van de schade zal maken. De makelaar heeft daarop bij e-mail van die dag geantwoord dat hij punt 8 zal schrappen. In de definitieve tekst van de brief is punt 8 in het concept door de volgende tekst vervangen:
“8. Door Grontmij is een opzet gemaakt van herstel van de brandschade en beperkte renovatie van het complex.”
In de brief staat voorts de richtprijs van € 750.000,- kosten koper genoemd.
- 2.9 De makelaar heeft ambtenaar Van V bij e-mail van 27 februari 2008 bericht dat één van de geïnteresseerden heeft gevraagd naar de kostenraming van Grontmij. De makelaar vraagt of het de instemming van de gemeente heeft dat hij die kostenraming aan die geïnteresseerde toezendt. De ambtenaar Van V heeft de Makelaar daarop geantwoord:
“Bedragen kunnen genoemd worden maar slechts mondeling; Hele bedragen noemen: 4 ton waardevermindering en 6 ton ‘herbouw’ schade met expliciete uitleg van verschil tussen deze twee.
De raming van Grontmij mag ingezien worden door serieuze gegadigden maar niet gekopieerd of meegenomen worden.”
- 2.10 Op 7 maart 2008 hebben klager en M.L. voor hun bedrijfsartsenmaatschap R Arbo (onderdeel van Bedrijfsartsen en Arbo ZWN BV) - hierna: bedrijfsartsenmaatschap - een bod op het pand uitgebracht van € 750.000,-. Ter toelichting wordt onder meer nog opgemerkt:
“De € 750.000,- die wij bieden plus het bedrag wat begroot is voor de verbouwing past binnen onze financiële mogelijkheden. ... Wij vinden het pand dermate geschikt dat er misschien een contract mogelijk is dat er nog een extra bedrag enkele jaren na de koop betaald wordt zodat de totaalprijs die wij kunnen bieden mogelijk hoger kan uitvallen.”
- 2.11 Het makelaarskantoor heeft op 13 maart 2008 de gemeente geadviseerd over de uitgebrachte biedingen op het pand en daarin een rangorde van passendheid aangebracht. De makelaar heeft de gemeente het advies gegeven dat naar zijn mening de bieding en het voorstel van de bedrijfsartsenmaatschap de beste is.
- 2.12 De gemeente heeft dit advies opgevolgd, waarna de makelaar met de bedrijfsartsenmaatschap - kennelijk in het bijzonder met klager - over de koopovereenkomst in overleg is getreden. In de (concept)koopovereenkomst is onder meer een financieringsvoorbehoud opgenomen.

- 2.13 Uit een interne e-mail van de gemeente van 21 mei 2008 volgt dat de makelaar die dag telefonisch aan de gemeente heeft gevraagd of hij het rapport van Grontmij aan klager ter beschikking mag stellen. De gemeente heeft daarvoor toestemming gegeven. Diezelfde dag heeft de makelaar het rapport met bijlagen van Grontmij aan klager gezonden.
- 2.14 Klager heeft het Aannemersbedrijf B gevraagd de kostenraming van Grontmij, die is opgenomen in bijlage 1 bij het rapport, te beoordelen. In de e-mail van 24 mei 2008 heeft Aannemersbedrijf B klager bericht dat hij voor het opknappen van het Pand minimaal een budget van € 300.000,- nodig heeft. In dat bedrag zijn de inrichtingskosten niet inbegrepen.
- 2.15 Bij e-mail van 26 mei 2008 heeft klager de makelaar geïnformeerd over zijn pogingen financiering voor de aankoop van het pand te krijgen, het standpunt dat de Rabobank in een laat stadium heeft ingenomen, de taxatie van het pand die de makelaar G van kantoor V op verzoek van klager heeft uitgebracht en de beslissing van de Rabobank dat (voorlopig) de aankoop en verbouwing van het pand niet wordt gefinancierd.
- 2.16 Later heeft klager alsnog de financiering voor de koop van het pand gekregen en is de koopovereenkomst op 29 augustus 2008 getekend.
- 2.17 Tijdens het verkoopproces heeft de gemeente overleg gevoerd met de verzekeraars van het pand over het uit te keren bedrag aan brandschade. De verzekeraars hadden als schade expertbureau H Expertise ingeschakeld. H Expertise heeft op 29 januari 2008 aan de hand van bijlage 1 van het rapport van Grontmij een - kennelijk eerste - berekening gemaakt en komt tot een schadebedrag op basis van herbouwwaarde van € 637.424,- en op basis van verkoopwaarde op € 404.335,-. Op 8 april 2008 heeft H Expertise aan de verzekeraars een expertiserapport uitgebracht en is het schadebedrag op basis van herbouwwaarde gesteld op € 862.060,- en het schadebedrag op basis van verkoopwaarde op € 623.226,-. In een verklaring gedateerd 31 maart 2008 had de gemeente als verzekerde met die twee bedragen ingestemd. Bij brief van 20 mei 2008 van Aon aan de gemeente wordt medegedeeld dat de totale schade is vastgesteld op basis van de verkoopwaarde van € 623.226,-. De verzekeraars hebben een bedrag aan de gemeente uitgekeerd.

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

- 3.1 De Raad van Toezicht heeft B.N. Beheer B.V. als klaagster aangemerkt. Vervolgens heeft de Raad van Toezicht uit de stukken afgeleid dat de makelaar wordt verweten dat hij klaagster destijds "... willens en wetens fout heeft voorgelicht". Volgens klaagster wist de makelaar dat het bedrag aan herstellkosten minimaal € 600.000,- was, terwijl hij klaagster heeft voorgehouden dat het bedrag € 400.000,- was.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft eerst onderzocht of klaagster in haar klacht ontvankelijk is. De Raad van Toezicht neemt daarbij tot uitgangspunt dat de klacht betrekking heeft op een gedraging uit 2007/2008 waar eerst 10 jaar later over wordt geklaagd. Voor het indienen van een klacht dient een redelijke termijn in acht te worden genomen die volgens de Raad van Toezicht in beginsel kan worden gesteld op een termijn van 5 jaar. Die termijn is in dit geval overschreden. Vervolgens heeft de Raad van Toezicht onderzocht of in dit geval feiten en omstandigheden aanwezig zijn die een langere termijn dan 5 jaar

voor het indienen van de klacht rechtvaardigen. Dat is volgens de Raad van Toezicht niet het geval, zodat de conclusie wordt getrokken dat de klacht te laat is ingediend. Klaagster wordt in haar klacht niet-ontvankelijk verklaard.

1. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 1.1 De klacht is op 4 september 2018 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 14 december 2017, van toepassing is.

wie is klager

- 1.2 In het door klager ondertekende formulier betreffende verzoek tot doorzenden van de klacht naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM staat handgeschreven achter “Hoedanigheid klager: Consument/Bedrijf:” ‘Villa M’ en achter “Naam klager:” ‘B. N. Beheer B.V.’. De Stichting Tuchtrechtspraak NVM heeft het verschuldigde klachtrecht bij de Raad van Toezicht van € 100,- excl. btw aan ‘B.N. Beheer B.V.’ in rekening gebracht. De Raad van Toezicht is in de beslissing op de klacht ook van die rechtspersoon uitgegaan.
- 1.3 In hoger beroep stelt klager dat B.N. Beheer B.V. een niet bestaande besloten vennootschap is. De Stichting Tuchtrechtspraak NVM heeft in hoger beroep de factuur voor betaling van het klachtgeld van € 200,- excl. btw gesteld op naam van Villa M Beheer B.V.
- 1.4 Het is de Centrale Raad van Toezicht bekend dat klager betrokken is bij de besloten vennootschappen N Bedrijfsartsen Beheer B.V., N Holding B.V. en Villa M Beheer B.V. Tegen deze achtergrond leest de Centrale Raad van Toezicht het doorzendingsformulier aldus dat klager daarop ‘Villa M Beheer B.V.’ als de hoedanigheid van klager heeft willen aangeven en ‘B. N’ als klager heeft genoemd. Klager heeft in zijn beroepschrift niet gesteld dat M Beheer B.V. als klaagster moet worden aangemerkt. Klager heeft zijn stukken in deze procedure ook niet namens die vennootschap maar met zijn naam ondertekend. Onder deze omstandigheden beschouwt de Centrale Raad van Toezicht de heer B.N. als klager. Daarvan uitgaande heeft de Villa M Beheer B.V. ten behoeve van klager het klachtgeld in hoger beroep betaald.
- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht zal de uitspraak van de Raad van Toezicht in zoverre verbeteren dat de klacht wordt geacht te zijn ingediend door klager.

ontvankelijkheid

- 1.6 Nu de Raad van Toezicht klager in zijn klacht niet-ontvankelijk heeft verklaard en klager tegen die beslissing opkomt, heeft de Centrale Raad van Toezicht eerst de vraag te beantwoorden of klager tijdig zijn klacht heeft ingediend.
- 1.7 Voor de beantwoording van deze vraag stelt de Centrale Raad van Toezicht het volgende voorop. Artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt dat een ieder die van mening is dat een NVM-makelaar zich tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen een tucht-klacht kan indienen. Het Reglement Tuchtrechtspraak kent geen termijn voor de indiening

van een klacht. Indien reeds enige tijd is verstreken tussen de gedraging van de makelaar en het indienen van een klacht hierover, dienen twee belangen te worden afgewogen. Enerzijds het ten gunste van klager wegende maatschappelijke belang dat het optreden van een makelaar door de tuchtrechter kan worden getoetst, anderzijds het belang dat een makelaar heeft bij toepassing van het beginsel van rechtszekerheid. Dit beginsel houdt onder meer in dat een makelaar zich niet na een als onredelijk te beschouwen lange tijd nog bij de tuchtrechter moet verantwoorden voor zijn optreden van destijds. Daarbij is onder meer van belang dat met het verstrijken van de tijd bewijsmateriaal verloren kan zijn gegaan of de feitelijke omstandigheden zijn gewijzigd waardoor de makelaar in het voeren van verweer in een nadeliger positie wordt gebracht dan het geval zou zijn geweest bij tijdige indiening van de klacht. Welke termijn daarbij tot een niet-ontvankelijk verklaring van de klacht heeft te leiden, zal aan de hand van de omstandigheden van het geval moeten worden bepaald.

- 1.8 Klager verwijt de Raad van Toezicht dat hij geen inhoudelijk oordeel over de klacht heeft gegeven en zich achter juridische regels heeft verborgen. Daarmee lijkt klager te betogen dat aan het indienen van een tuchtklacht geen termijn mag worden gesteld. Die stelling is onjuist. In gerechtelijke en tuchtprocedures worden voor het indienen van vorderingen en klachten termijnen gesteld. De NVM heeft voor het indienen van een tuchtklacht in het Reglement Tuchtrechtspraak geen specifieke termijn opgenomen, zodat een redelijke termijn in acht dient te worden genomen, waarbij voor het bepalen van de redelijke termijn de belangen van klager en de makelaar moeten worden afgewogen zoals hiervoor onder 4.7 is aangegeven.

- 1.9 Klager wijst er verder op dat hij bij de gemeente verschillende verzoeken in het kader van de Wet Openbaar Bestuur (WOB) heeft ingediend en dat hij bij besluiten van 22 juni 2018, 10 oktober 2018 en 1 mei 2019 informatie heeft verkregen waaruit voor klager eerst duidelijk is geworden dat de makelaar wist dat het bedrag aan herstelkosten € 600.000,- bedroeg en niet € 400.000,-, zoals de makelaar hem volgens klager steeds heeft voorgehouden.

Ook dit argument slaagt niet. Als veronderstellenderwijs voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van de klacht wordt aangenomen dat de makelaar klager heeft voorgehouden dat de herstelkosten € 400.000,- waren - dit wordt door de makelaar betwist - , dient te worden nagegaan wanneer klager wist, althans in redelijkheid kon weten, dat dit bedrag van € 400.000,- aan herstelkosten onjuist was en ook bij de makelaar bekend was dat het bedrag van € 400.000,- aan herstelkosten onjuist was. Uit de door klager overgelegde stukken blijkt dat de makelaar bij e-mail van 21 mei 2008 aan klager het rapport van Grontmij met bijlagen heeft toegezonden. Op dat moment - nog ruim voor het ondertekenen van de koopovereenkomst op 29 augustus 2008 - heeft de makelaar klager daarmee geïnformeerd dat Grontmij de herstelkosten op tenminste circa € 550.000,- had geraamd. Op dat moment wist klager, althans kon klager weten, dat het bedrag aan herstelkosten geen € 400.000,- bedroeg, zoals hij kennelijk veronderstelde, maar tenminste € 550.000,- en dat de makelaar met dat door Grontmij geraamde bedrag aan herstelkosten bekend was.

Uit de door klager overgelegde stukken blijkt verder dat klager na aankoop van het pand met substantiële herstelkosten is geconfronteerd en in 2010/2011 met bijstand van een rechtskundig adviseur de gemeente aansprakelijk heeft gesteld.

Hieruit volgt dat klager in de periode 2008 tot en met 2010 over alle relevante informatie beschikte voor het indienen van een tuchtklacht tegen de makelaar die inhoudt dat de makelaar hem ten onrechte zou hebben voorgehouden dat de herstelkosten € 400.000,-

bedroegen. Nu klager dat toen heeft nagelaten en eerst daartoe 8 tot 10 jaar later in 2018 is overgegaan heeft het belang van klager bij beoordeling van de klacht in de belangenafweging, zoals hiervoor onder 4.7 weergegeven, aan gewicht verloren.

Het belang dat de makelaar bij toepassing van het beginsel van rechtszekerheid heeft in het kader van die belangenafweging door het verstrijken van ruim 8 tot 10 jaar juist aan gewicht gewonnen. Klager heeft in ieder geval geen schriftelijke door de makelaar verzonden stukken overgelegd waaruit die door klager gestelde mededeling van de makelaar dat het bedrag aan herstelkosten € 400.000,- bedroeg, blijkt. De Centrale Raad van Toezicht leidt uit de stukken af dat ook telefonische gesprekken en besprekingen tussen klager en de makelaar zijn gevoerd. De herinneringen aan wat toen is besproken kan door het tijdsverloop van 10 jaar (voor een deel) verloren zijn gegaan of de herinneringen kunnen mede door latere gebeurtenissen - bij zowel klager als de makelaar - zijn gewijzigd. In dit geval weegt voorts mee dat denkbaar is dat klager een andere betekenis geeft aan de twee begrippen 'verlies verkoopwaarde' en 'herstelkosten' dan de makelaar of van een andere wijze van berekening van de richtprijs van € 750.000,- is uitgegaan. Uit de stukken van de gemeente blijkt dat er twee bedragen zijn. Allereerst een bedrag van € 600.000,- aan (geraamde) herstelkosten. Ten tweede een bedrag aan waardeverlies van het pand door de brand, zijnde € 400.000,-. Anders gezegd, de onderhandse verkoopwaarde van het pand na de brand wordt € 400.000,- lager ingeschat (€ 750.000,-) dan de door de gemeente genomen waarde van het pand voor de brand (€ 1.150.000,-). Het waardeverlies van het pand is op zichzelf niet gelijk aan het bedrag dat nodig is het pand te herstellen. In het algemeen komt het vaker voor dat de herstelkosten meer bedragen dan het waardeverschil van het object dat hersteld moet worden. In dit geval is dat kennelijk ook het geval doordat het waardeverlies op € 400.000,- is gesteld en de herstelkosten op € 600.000,-. Denkbaar is dat klager heeft aangenomen dat het bedrag aan herstelkosten gelijk is aan het waardeverlies. Die aanname is onjuist en daarmee een misverstand, omdat het twee verschillende begrippen zijn. Of dit (mogelijke) misverstand bij klager toen in 2008 of juist later rond 2010/2011 is ontstaan en als dat tijdens het verkoopproces in 2008 is ontstaan, hoe dat heeft kunnen ontstaan en louter en alleen aan de makelaar is te verwijten en of dat misverstand bij klager na kennisname van het rapport van Grontmij niet is weggenomen of door zijn adviseurs (taxateur en een aannemer) is of had moeten worden gecorrigeerd, is door het tijdsverloop niet meer te achterhalen. Doordat de feitelijke toedracht door het lange tijdsverloop moeilijk is te achterhalen, is het belang van de makelaar bij het beginsel van rechtszekerheid aan gewicht toegenomen.

- 1.10 Uit het hiervoor overwogene volgt dat in het kader van de belangenafweging voor het bepalen van de redelijke termijn klager zo lang heeft gewacht met het indienen van de tuchtklacht dat de redelijke termijn (verre) is overschreden. De Centrale Raad van Toezicht zal de uitspraak van de Raad van Toezicht in zoverre bekrachtigen.

onjuiste mededeling?

- 1.11 Ten overvloede wijst de Centrale Raad van Toezicht erop dat uit de stukken blijkt, zoals hiervoor is overwogen, dat het waardeverlies van het pand na de brand € 400.000,- was en de herstelkosten werden geraamd op circa € 550.000,- kennelijk afgerond naar € 600.000,-. Klager maakt de makelaar het verwijt dat hij aan hem heeft voorgehouden dat de herstelkosten € 400.000,- waren. De herstelkosten zouden daarmee gelijk zijn geweest aan het waardeverlies van het pand. Klager heeft geen stukken overgelegd en in zijn klachtschrift of beroepschrift ook niet naar stukken verwezen waarin de makelaar aan hem bij e-mail of brief heeft verklaard dat de herstelkosten € 400.000,- bedroegen.

- 1.12 Bovendien staat vast dat de makelaar klager met toezending van het volledige rapport van Grontmij bij e-mail 21 mei 2008 correct over het door Grontmij geraamde bedrag aan herstelkosten heeft geïnformeerd en wist klager, althans kon hij en de door hem ingeschakelde taxateur en de aannemer weten, dat Grontmij de herstelkosten had geraamd op tenminste € 550.000,- en daarmee op een belangrijk hoger bedrag aan herstelkosten dan het bedrag van € 400.000,- waarvan klager naar hij stelt in 2008 is uitgegaan.
- 1.13 Op zichzelf heeft klager er terecht op gewezen dat de makelaar in zijn offerte aan de gemeente van een lager bedrag aan marktwaarde - kennelijk na herstel - van € 1.050.000,- is uitgegaan dan de vraagprijs die de gemeente voor de brand van € 1.150.000,- hanteerde.
De makelaar heeft in zijn offerte zijn opdrachtgever over de marktwaarde geadviseerd. Het is vervolgens aan de gemeente, de opdrachtgever van de makelaar, de richtprijs in het verkoopproces te bepalen. De gemeente heeft als richtprijs opgegeven € 750.000,-, zodat de makelaar van dat bedrag had uit te gaan. Uiteraard stond het klager als potentiële koper na overleg met zijn eigen deskundige vrij een redelijke koopprijs te bepalen. Het was aan klager of hij een lager, gelijk of hoger bedrag wilde bieden. Klager heeft er voor gekozen - in afwijking van andere bidders - een bod gelijk aan de richtprijs te doen. Die keuze behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van klager.
- 1.14 Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht nog toe dat niet is komen vast te staan dat de makelaar ten tijde van het verkoopproces bekend was met de informatie die tussen de gemeente en de verzekeraars over de afwikkeling van de schade is gewisseld, waaronder de rapportage van H Expertise.
- 1.15 Door het ontbreken van bewijs - zoals gemeld zijn e-mails waarin € 400.000,- aan waardeverlies van het pand wordt gemeld niet toereikend, omdat waardeverlies een ander begrip is dan herstelkosten - slaagt de klacht niet.

verzoek tot bijdrage in advocaatkosten

- 1.16 In hoger beroep maakt klager de makelaar nog het verwijt dat zijn advocaat in eerste aanleg om een vergoeding/tegemoetkoming in de advocaatkosten heeft gevraagd, terwijl het Reglement Tuchtrechtspraak daarvoor geen ruimte biedt.
Dit verzoek door de advocaat van de makelaar is door de Raad van Toezicht afgewezen, zodat klager daarvan geen nadeel heeft ondervonden. Bovendien handelt een makelaar niet tuchtrechtelijk verwijtbaar als een door hem ingeschakelde advocaat een standpunt inneemt dat in gerechtelijke procedures gebruikelijk is - de verliezende partij betaalt een bedrag aan kosten van de advocaat van de andere partij - maar waarvoor in het tuchtrecht van de NVM geen ruimte is.

2. Slotsom

- 2.1 De redelijke termijn voor het indienen van de klacht is overschreden, zodat de Raad van Toezicht terecht klager in zijn tuchtklacht niet-ontvankelijk heeft verklaard.
- 2.2 Ten overvloede is overwogen dat op basis van de beschikbare gegevens geen bewijs aanwezig is dat de makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

- 2.3 Door de mededeling van de advocaat van de makelaar bij de Raad van Toezicht, dat klager bij niet-ontvankelijk verklaring of ongegrondheid van de klacht een bijdrage in zijn kosten, is klager niet benadeeld doordat de Raad van Toezicht dat verzoek terecht heeft verworpen. Bovendien levert die mededeling van zijn advocaat geen tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de makelaar op.
- 2.4 De Centrale Raad van Toezicht zal de naam van klager in de beslissing van de Raad van Toezicht verbeteren en voor het overige de uitspraak bekrachtigen.

3. **Beslissing in hoger beroep**

- 3.1 bepaalt dat als klager wordt aangemerkt “B.N.” en verbetert op dit onderdeel de beslissing van de Raad van Toezicht;
- 3.2 bekrachtigt de uitspraak van de Raad van Toezicht voor het overige;

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J. A. van den Berg, F. van der Sluijs en W. van Haselen, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 29 november 2019.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris