



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

18-138 RvT Amsterdam

RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM

Beweerdelijk onjuiste waardering. Klacht over extreem hoge declaratie. Bemoeienissen met wijziging bestemming. Lening gesloten met opdrachtgever.

Klaagster is een van de erfgenamen van haar moeder. De executeur-testamentair - niet zijnde klaagster - heeft een makelaarskantoor opgedragen diverse werkzaamheden te verrichten verband houdende met de afwikkeling van de erfenis. In dat kader werden enige onroerende zaken getaxeerd. Een van de percelen had een WOZ-waarde van € 2000 maar kreeg een waardering van € 100.000. Die veel hogere waardering hield verband met een wijziging van de bestemming die al lang in voorbereiding was en die uiteindelijk ook verkregen werd.

De hoogte van de declaratie houdt verband met het feit dat de makelaar met betrekking tot alle percelen in de boedel zeer veel bemoeienis heeft gehad. Aan de wijziging van de bestemming heeft de makelaar veel tijd besteed. Verder is een deskundig bureau op het gebied van ruimtelijke ordening ingeschakeld en ook advocaten. De kosten die de makelaar daarvoor gemaakt heeft, berekende hij door aan de boedel.

De raad van toezicht is van oordeel dat beklaagde juist heeft geopereerd. Bedacht moet worden dat zijn opdrachtgever de executeur was en niet een der erfgenamen. Tussen deze laatsten was onenigheid ontstaan. Dat is ook de reden dat de erfgenamen soms later op de hoogte waren van ontwikkelingen dan de erven, onder wie klaagster.

In het algemeen is het niet raadzaam als een makelaar een lening sluit met de opdrachtgever. In dit geval staat vast dat het verzoek om een lening afkomstig was van de executeur. Deze is snel terugbetaald en heeft de boedel geen nadeel berokkend. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

Klacht van

Mevrouw M. de V.-W. te Z

tegen

A makelaardij te W

De loop van de procedure



De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 17 april 2018 van mevrouw M. de V-W, wonende te Z, hierna te noemen “klaagster”, welke klacht van achtentwintig (28) producties is voorzien. De klacht is gericht tegen de makelaardij-onderneming A B.V. te W, gemeente W, lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”.

Beklaagde heeft bij brief van 2 juli 2018 op de klacht geantwoord, onder bijvoeging van zeven (7) bijlagen. Hierop heeft klaagster gerepliceerd bij brief van 16 juli 2018 waarbij zes (6) bijlagen waren gevoegd. Vervolgens heeft beklaagde gedupliceerd bij brief van 30 juli 2018.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 30 oktober 2018. Klaagster is in persoon verschenen en heeft, als reactie op de dupliek van beklaagde, een brief d.d. 15 augustus 2018 overgelegd waaraan drie bijlagen waren gehecht. Namens beklaagde is verschenen de heer M.J. D., vergezeld door de heer M. D die tot 2014 aan beklaagde was verbonden.

DE FEITEN

Op 21 februari 2010 is mevrouw G. W. overleden waarvan klaagster één der erfgenamen is. De executeur-testamentair heeft beklaagde in het kader van de afwikkeling van de erfenis onder meer opgedragen een aantal onroerende zaken die deel van de boedel uitmaakten te taxeren. Beklaagde heeft in dit verband vier taxatierapporten uitgebracht met een waardering per 21 februari 2010 van de percelen H-laan 2,4, 6, en H-laan landtong, alle te W.

De executeur-testamentair heeft in 2014 aan de heer M. D. het verzoek gedaan hem een geldbedrag van € 10.000,= te lenen. Hiertoe is tussen die partijen een schuldbekentenis opgesteld d.d. 11 maart 2014.

DE KLACHT

De klacht van klaagster houdt in:

1. Beklaagde heeft één der percelen getaxeerd op € 100.000,= terwijl de waarde daarvan € 2.000,= was op basis van de WOZ.
2. Beklaagde heeft voor het voeren van een bezwaarprocedure in het kader van de herbestemming van dat perceel een bedrag van € 125.543,77 in rekening gebracht.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

3. De erven hebben een bedrag van € 17.045,72 aan beklaagde betaald terwijl de inhoudelijke werkzaamheden van de herbestemming door bureau Oranjewoud zijn geschied.
4. Beklaagde heeft doelbewust geweigerd de erven inzage te verstrekken in de door de executeur afgesloten verkoopovereenkomst inzake een perceel grond.
5. De executeur-testamentair heeft met een aan beklaagde verbonden makelaar-aangeslotene een lening gesloten, tegen een rente van 5% en met als onderpand het eigendom van de erven, terwijl de executeur-testamentair daartoe niet bevoegd was.

Op grond hiervan meent klagster dat beklaagde tuchtrechtelijk klachtwaardig heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

De Raad overweegt als volgt.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klagster heeft ter onderbouwing van haar klacht gewezen op het aanmerkelijke verschil tussen de WOZ-waarde van het perceel en de door beklaagde getaxeerde onderhandse verkoopwaarde daarvan, vrij van huur en gebruik. Het moge zo zijn dat beklaagde bij zijn taxatie rekening heeft gehouden met een mogelijke wijziging van het bestemmingsplan opdat het perceel kon worden bebouwd, maar dit verzoek werd door de gemeenteraad binnen een jaar na de taxatie afgewezen.

Als verweer met betrekking tot alle klachtonderdelen heeft beklaagde in eerste instantie in zijn algemeenheid beschreven waaruit zijn werkzaamheden bestonden en hoe die zijn verlopen.

Met betrekking tot de waardering van het perceel H-laan 6, maar ook met betrekking tot H-laan 2, is vanaf augustus 2009 door beklaagde meerdere malen overlegd gevoerd over de mogelijkheden van herbestemming met de Gemeente W. Hiervoor bleek draagvlak aanwezig hetgeen heeft geresulteerd in een verzoek om bestemmingswijziging aan de Gemeenteraad d.d. 14 september 2009. De weigering d.d. 18 januari 2011 werd door de



Gemeenteraad gestoeld op redenen van milieuzonering. H-laan 2 en 4 zijn via beklaagde reeds in 2010 verkocht. In 2016 is H-laan 6 verkocht - nadat de Gemeenteraad op 10 juli 2012 alsnog met de bestemmingswijziging akkoord was gegaan - met de daaraan verbonden landtong. Beklaagde heeft in opdracht van de executeur alle transacties inzake de genoemde percelen begeleid en de daaraan voorafgaande onderhandelingen gevoerd, derhalve ook die met betrekking tot verkoopovereenkomsten die uiteindelijk niet zijn doorgegaan. Hiermee zijn vele uren aan overleg met diverse kopers en betrokken partijen gemoeid geweest. Alle werkzaamheden en de declaratie daarvan door beklaagde, zowel wat betreft courtage in het kader van de verkoop van de percelen als honorering op uurbasis in het kader van de overige werkzaamheden, zijn in overleg met de executeur geschied.

Beklaagde heeft gedurende het hele traject van de verkoop niet alleen met de executeur in contact gestaan, maar ook meerdere malen met meerdere erfgenamen in wisselende samenstellingen. Hierbij is door de erven op meerdere momenten waardering uitgesproken over de geleverde inspanningen van beklaagde om tot een maximaal verkoopresultaat te komen. Klaagster was bij geen van deze gesprekken aanwezig. Een ruime periode van negentien maanden na de levering van H-laan 6 heeft klaagster aan beklaagde laten weten dat van een slechte dienstverlening sprake was geweest, en van dubbele facturen. Beklaagde heeft gelet hierop besloten klaagster door te verwijzen naar de executeur.

Ten tijde van de taxatie van H-laan 6 was de bestemming erf/tuin. Op grond van gesprekken met meerdere ambtenaren van de gemeente bleek er draagvlak te zijn voor herbestemming naar bestemming wonen/tuin. Deze gesprekken hebben tot de waardering van H-laan 6 geleid als in het taxatierapport opgenomen. In dit verband heeft beklaagde gewezen op de door haar overgelegde brief van de gemeente van 29 oktober 2009 waarin positief over een bestemmingsherziening wordt gesproken. Naar beklaagde meent, kon deze brief ten grondslag worden gelegd aan de hoogte van de waardering van het perceel. Het moge verder zo zijn dat aanvankelijk de gemeenteraad de benodigde bestemmingswijziging heeft geweigerd, maar later is die wijziging alsnog doorgevoerd.

De Raad overweegt als volgt:

De Raad stelt voorop dat bij de beoordeling van taxaties uitgangspunt is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid is betracht die mocht worden verwacht. In het onderhavige geval staat vast dat beklaagde de mogelijke bestemmingswijziging van het perceel H-laan 6 een grote rol heeft laten spelen bij de waardering daarvan. Onbestreden heeft beklaagde aangevoerd dat reeds vanaf 2009 gesprekken waren gevoerd met medewerkers van de gemeente die die bestemmingswijziging positief tegemoet traden. De door beklaagde aangehaalde brief is daarmee in overeenstemming. De Raad trekt hieruit de gevolgtrekking dat beklaagde op basis van kennis van de situatie ter plaatse en onderzoek en communicatie met de gemeente - het daartoe bevoegde orgaan - zich rekenschap heeft gegeven van de potentie van het perceel



en de waarde in het economisch verkeer. Op grond hiervan trekt de Raad de conclusie dat beklaagde gemotiveerd heeft onderbouwd waarom deze mogelijke bestemmingswijziging in de waardering is opgenomen. Ook verder is wat deze taxatie betreft voor de Raad niet komen vast te staan dat door beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar is gehandeld.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van de klachtonderdeel 2 en 3:

Klaagster heeft aangevoerd dat het hier een zeer hoge kostenpost betrof voor het voeren van de bezwaarprocedure tegen de weigering bestemmingswijziging door de gemeenteraad met betrekking tot het perceel H-laan 6. Klaagster meent dat de executeur hiertoe niet bevoegd was. Daarnaast was de ontwikkeling van dit perceel geheel overbodig omdat reeds vóór het overlijden van de erfstaatster de potentiële kopers in de rij stonden.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat een procedure noodzakelijk was om tot herbestemming te komen. In dit verband heeft beklaagde onder meer naar voren gebracht dat er de opdracht lag om de percelen zo goed mogelijk te verkopen. De gemeenteraad diende er dus toe bewogen te worden alsnog de benodigde toestemming te verlenen en dat is ook geschied op 10 juli 2012. Voor deze procedure zijn externe kosten gemaakt door adviseurs, te weten door het genoemde bureau dat de inhoudelijke, ruimtelijke onderbouwing heeft aangeleverd, en door het advocatenkantoor dat de procedures namens de erven heeft gevoerd. Overigens moet het door klaagster genoemde bedrag worden gecorrigeerd in die zin dat bij het ontslag van de executeur door de laatste een bedrag van € 54.000,= aan de erfgenamen is terugbetaald, zo heeft beklaagde aangevoerd.

De Raad overweegt als volgt.

De Raad stelt vast dat de hier bedoelde procedures in opdracht zijn geschied van de executeur. De vraag of die bevoegd was de procedures te voeren - en ook in hoeverre die bevoegd was een lening aan te gaan met de heer M. D. - is een vraag die is voorbehouden aan de civiele rechter. In ieder geval kan de Raad niet tot de conclusie komen dat er voor beklaagde aanleiding bestond de hiermee gemoeide werkzaamheden niet uit te voeren daar de executeur onbevoegd zou zijn de opdracht daartoe te verlenen. Reeds om deze reden kan de Raad niet vaststellen dat beklaagde een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

Naar de Raad begrijpt uit de brief d.d. 15 november 2013 van de executeur aan beklaagde, kreeg beklaagde de opdracht om een Ontwikkelingsplan voor de percelen op te stellen. Een dergelijk plan vergt vanzelfsprekend de nodige tijd van de opdrachtnemer. Daarnaast ligt het voor de hand dat hiervoor de expertise moet worden ingehuurd van een in de ruimtelijke ordening gespecialiseerd bureau, en ook dat extern juridisch advies moet worden ingewonnen. Indien die deskundigen hun declaratie voor hun werkzaamheden vervolgens in



rekening brengen aan de opdrachtnemende makelaar ligt het evenzeer voor de hand dat de makelaar die kosten doorberekent aan zijn opdrachtgever, in dit geval de executeur.

Deze klachtonderdelen zijn derhalve eveneens **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 4:

Beklaagde erkent dat op enig moment klaagster niet in de gelegenheid is gesteld om de verkoopovereenkomst in te zien die door de bemiddeling van beklaagde tot stand was gekomen. Beklaagde heeft in dit verband naar voren gebracht dat hij bekend was geraakt met het feit dat er een geschil tussen de executeur en de erven was gerezen en dat deze partijen zich van advocaten bedienden. Beklaagde heeft vervolgens de erven laten weten dat het beste gecommuniceerd zou kunnen worden tussen de door die partijen ingeschakelde advocaten. Overigens zijn tot dat moment alle benodigde stukken en toelichtingen aan de erven verstrekt, zo heeft beklaagde hieraan toegevoegd.

De Raad heeft reeds vastgesteld dat beklaagde in opdracht van de executeur opereerde, en niet van de erven. Het moge zo zijn dat daarnaast, naar onbestreden door beklaagde is aangevoerd, de erven ook direct door beklaagde werden geïnformeerd, maar dat verandert in beginsel aan de rechtsbetrekking tussen enerzijds beklaagde en de executeur, en anderzijds tussen beklaagde en de erven niets. Beklaagde is tot zijn beslissing gekomen in verband met zijn verantwoordelijkheid jegens zijn opdrachtgever. Op grond hiervan kan niet worden geoordeeld dat beklaagde tuchtrechtelijk een verwijt moet worden gemaakt.

Dit klachtonderdeel is derhalve ook **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 5:

Ter zitting is door de heer M. D. toegelicht, op de vraag daartoe van de Raad, dat de lening aan de executeur niet tot zekerheid van betaling strekte van de facturen van beklaagde, maar verband hield met de algehele insolventie van de boedel op dat moment. Verder is naar voren gebracht dat enerzijds de lening mogelijk was in verband met de beschikbare middelen in de holding van de heer D en daarnaast dat de lening relatief snel was afbetaald.

De Raad meent dat het de makelaar in zijn algemeenheid valt af te raden een lening te verschaffen aan zijn opdrachtgever, om een verstrengeling van belangen te voorkomen. Door beklaagde is onbestreden aangevoerd dat de lening op verzoek van de executeur tot stand is gebracht. De Raad is verder niet gebleken dat met deze lening de belangen van de boedel zijn geschaad geweest.

Dit klachtonderdeel is derhalve ook **ongegrond**.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed make-laar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de NVM, Mr J.P. van Harseler, M. de Groot en Mr R. Vos, op 20 december 2018,

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden door middel van een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.