

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

**Taxatie. Beweerdelijk te lage waardering. Klaagster geen opdrachtgever tot taxatie. Verkoop  
portefeuille door curator. Datum beslissing en datum ondertekening uitspraak. Klachten die  
niets met de taxatie te maken hebben.**

*Klaagster heeft een omvangrijke vastgoedportefeuille welke door de bank is verhypotheekeerd. In 2011 wordt klaagster onder curatele gesteld. In verband daarmee wordt beklagde door de bank verzocht de portefeuille te taxeren. De bank wil vervolgens tot veiling overgaan maar dit gebeurt niet. Er wordt een koper gevonden. De kantonrechter, en nadat klaagster in beroep was gegaan, het gerechtshof keuren de verkoop goed. Klaagster stelt dat de waardering van klaagster veel te laag is geweest waardoor de portefeuille voor de helft van de waarde is verkocht. Klaagster onderbouwt haar stellingen niet.*

*Een groot deel van haar klachten betreffen een beweerdelijk jegens haar gesmeed complot van ambtenaren, de bank en de curator welke klachten niets met de taxatie te maken hebben en waaraan de Centrale Raad dan ook voorbij gaat.*

*Het college constateert dat er 3 weken zit tussen de datum van het nemen van de beslissing door de raad van toezicht en de datum van ondertekening daarvan en de verzending, hetgeen in strijd is met het Reglement Tuchtrechtspraak. Het college houdt het ervoor dat de raad van toezicht na de zitting heeft beraadslaagd en dat ook nadien nog over de tekst van de uitspraak heeft gedaan en dat derhalve de definitieve beslissing pas is genomen op de dag der ondertekening. Nu noch klagers noch beklagde daarvan nadeel heeft ondervonden, verbindt de Centrale Raad hieraan geen gevolgen.*

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

mevrouw **A.C. O.**, wonende te A,

appellante/klaagster,

tegen

**J. K.**, aangesloten NVM-makelaar, kantoorhoudende te A

geïntimeerde/ beklagde in eerste aanleg.

**1. Verloop van de procedure**

1.1 Bij brief van 26 september 2012 heeft appellante/klaagster (hierna: “klaagster”) tegen

geïntimeerde/beklaagde (hierna: de makelaar) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht (...). Nadat de schriftelijke behandeling van de klacht was afgerond, bleek de Raad van Toezicht dat klaagster onder curatele was gesteld en de curator niet instemde met het indienen van de klacht en het betaalde klachtgeld. De Raad van Toezicht heeft daarop de klacht op 10 april 2013 buiten behandeling geplaatst en de NVM verzocht het klachtgeld aan klaagster terug te betalen.

Bij brief van 11 december 2014 heeft klaagster opnieuw een klacht tegen de makelaar ingediend. Desverzocht heeft de curator alsnog toestemming verleend voor de behandeling van de klacht en betaling van het verschuldigde klachtgeld. De Raad van Toezicht heeft daarop de klacht in behandeling genomen. Klaagster heeft haar klacht vervolgens een aantal keren aangevuld en gepreciseerd.

In de beslissing van 15 februari 2017, verzonden op 6 maart 2017, heeft de Raad van Toezicht op de klacht beslist. In deze beslissing is de ingediende klacht gedeeltelijk niet-ontvankelijk en gedeeltelijk ongegrond verklaard.

- 1.2 Klaagster is bij brief van 23 maart 2017, ontvangen door de afdeling Consumentenvoorlichting, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In haar brief heeft klaagster tevens de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.  
De makelaar heeft in haar brief van 2 mei 2017 verweer gevoerd.
- 1.3 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.
- 1.4 Ter zitting van 15 juni 2017 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;
  - klaagster in persoon;
  - de makelaar in persoon.Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

## **2. De feiten**

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

- 2.1 Klaagster was eigenaresse van diverse woningen in A en An. Van haar onroerend goed portefeuille maakten deel uit de woningen gelegen in A aan de W-weg 74-H, IJ-laan 512, R-straat 20, L-straat 152, B-weg 127, van D-straat 185, V-hof 137, Van S-straat 83 en de V-straat 38 alsmede de woning aan de L-laan 623 te An.
- 2.2 (De rechtsvoorganger van) ABN AMRO Bank (hierna: de bank) heeft (laatstelijk) op 21 februari 2006 aan klaagster een krediet van € 1.600.000,- verstrekt. Ter zekerheid van het verstrekte krediet zijn bankhypotheken op het onroerend goed van klaagster gelegd. De bank heeft de kredietovereenkomst bij brief van 24 februari 2009 opgezegd.
- 2.3 Klaagster is bij beschikking van 18 april 2011 van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam wegens een geestelijke stoornis onder curatele gesteld met benoeming van mr. D, advocaat (hierna: curator I) tot curator. Bij beschikking van 17 januari 2012 van het gerechtshof Amsterdam is die beslissing bekrachtigd. Op enig moment nadien is mevrouw J. Huisman van

Huijsman Hartkamp Bewindvoering en Juridische Hulpverlening (hierna: curator II) tot curator benoemd.

- 2.4 De bank wenste een taxatie van de woningen in de onroerend goed portefeuille, waarna curator I de makelaar op 7 juni 2011 heeft verzocht een offerte uit te brengen. In haar offerte, gedateerd 11 juni 2011, heeft de makelaar de adressen van de te taxeren onroerende zaken opgesomd, het door haar te hanteren honorarium en de overige taxatiekosten opgegeven en de stukken vermeld waarover zij dient te beschikken voor een correcte uitvoering van de te taxeren onroerende zaken. Vervolgens heeft de bank aan de makelaar de opdracht tot taxatie verstrekt. De bank heeft daarbij als voorwaarde gesteld dat de makelaar de taxatie in overleg diende te verrichten met een medewerker van het vastgoedbedrijf C, de heer D.
- 2.5 In de periode september tot en met december 2011 heeft de makelaar voor ieder onroerend goed een taxatierapport met bijlagen opgemaakt. Op 20 januari 2012 heeft de makelaar de factuur voor haar werkzaamheden aan de bank verstuurd.
- 2.6 De bank heeft klaagster aangezegd dat haar onroerend goed op 11 juni 2012 zou worden geveild. Curator I heeft ter voorkoming van die veiling op verzoek van klaagster de mogelijkheden van herfinanciering van haar onroerend goed onderzocht. De veiling heeft geen doorgang gevonden. Op 7 september 2012 heeft Curator I de kantonrechter verzocht om goedkeuring van de verkoop van de onroerendgoedportefeuille aan een derde partij voor een koopprijs van € 1.925.000 met een nabetalingsregeling. Onderdeel van die transactie vormde een regeling met de gemeente A over de door klaagster verbeurde dwangsommen en de afbraak van de illegale aanbouw aan het pand V-sstraat 38. Bij beschikking van 7 september 2012 heeft de kantonrechter de machtiging tot verkoop verleend. Klaagster is van deze beslissing in hoger beroep gekomen. Het gerechtshof heeft bij beschikking van 21 januari 2014 de beschikking van de kantonrechter bekrachtigd.

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

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.  
Klaagster verwijt de makelaar dat jegens haar tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld. Hiervoor heeft zij de volgende gronden aangevoerd:
- 1 De makelaar heeft het onroerend goed van klaagster extreem laag getaxeerd, waardoor de tot het netwerk van de makelaar behorende curator I dat onroerend goed voor de helft van de waarde kon verkopen;
  - 2 De makelaar had met haar kennis van het bouwrecht zich moeten verdiepen in het bouwgeschil met de gemeente Amsterdam en de onterecht opgelegde dwangsommen;
  - 3 De makelaar had in haar hoedanigheid van directie-makelaar haar rechts- en wetkennis moeten gebruiken om het complot van de gemeente, de bank, de rechterlijke macht en curator I te doorzien, omdat dat complot ertoe heeft geleid dat klaagster haar onroerend goed afhandig is gemaakt;
  - 4 De makelaar had ervan op de hoogte moeten zijn dat curator I onbetrouwbaar was hetgeen onder meer bleek uit de commissie die curator I ontving van de kopers van het onroerend goed;
  - 5 Beklaagde had moeten weten dat curator I is getrouwd met een nicht van de huidige president van Suriname waardoor curator I zich daar kon vestigen onder vrijwaring van strafrechtelijke

vervolging.

- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klachtonderdelen 1, 2 en 3 ongegrond verklaard en de klachtonderdelen 4 en 5 niet-ontvankelijk.

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

##### *ontvankelijkheid*

- 4.1 Curator II heeft het klachtgeld in hoger beroep betaald. Hieruit leidt de Centrale Raad van Toezicht mede af, dat het door klaagster ingestelde hoger beroep haar instemming heeft.

##### *omvang geschil*

- 4.2 Bij de beoordeling van de klacht heeft tot uitgangspunt te gelden dat de makelaar in opdracht van de bank taxaties van (toen) aan klaagster toebehorend onroerend goed heeft verricht en daarvoor taxatierapporten heeft opgesteld. Hierdoor is het geschil in deze tuchtprocedure beperkt tot de vraag of klaagster in de uitvoering van deze taxatieopdracht van de bank jegens klaagster – zij is in de contractuele verhouding tussen de makelaar en de bank een derde - tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.
- 4.3 In het 7 pagina's tellende beroepschrift van klaagster - de bijlagen niet meegerekend - zijn de eerste 6 pagina's vooral gewijd aan verwijten die klaagster onder meer aan curator I, (ambtenaren van) de gemeente A, een andere makelaar en de politie maakt. Deze verwijten hebben geen betrekking op gedragingen van de makelaar en hebben evenmin van doen met de uitvoering door de makelaar van de door de bank gegeven opdracht tot taxatie van de onroerende zaken. De Centrale Raad van Toezicht gaat aan die passages dan ook voorbij.

##### *uitgangspunt beoordeling taxatierapport*

- 4.4 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat een makelaar bij het taxeren en het vastleggen van zijn taxatie in een rapport de zorgvuldigheid heeft te betrachten 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 rol die een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer speelt, brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van een taxatierapport hoge eisen mogen worden gesteld. Voorts wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter marginaal getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen (zie CRvT 17/2642).

##### *klacht*

- 4.5 Het is aan klaagster om concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat de inhoud van het taxatierapport onjuist is en dat de makelaar in redelijkheid niet tot de door haar getaxeerde waarden kon komen. Hoe uitgebreider een makelaar zijn waarde in het

taxatierapport heeft onderbouwd hoe meer ook van een klager mag worden verwacht dat hij aangeeft welke onjuiste uitgangspunten de makelaar bij de waardebepaling heeft gehanteerd.

- 4.6 In het beroepschrift verwijt klagster op pag. 7, 2<sup>e</sup> alinea dat de makelaar ten onrechte de panden aan de V-straat 38 en de R-straat 20 in A heeft getaxeerd. De taxatie van beide panden behoorde evenwel tot de door de Bank verstrekte opdracht. De makelaar had in het kader van de overeenkomst van opdracht met de bank ook die twee panden te taxeren. Dit verwijt faalt derhalve.
- 4.7 Klagster voert verder aan dat de werkelijke waarden van de panden hoger zijn dan de WOZ waarden van die panden. Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, brengt dit argument op zichzelf niet mee dat de door de makelaar getaxeerde waarden onjuist zijn. Het aanbod van klagster alsnog een deskundigenrapport te overleggen - dat kennelijk nog moet worden opgesteld - wordt door de Centrale Raad van Toezicht verworpen. Klagster heeft voldoende tijd gehad om een dergelijk rapport in de procedure in te brengen, hetgeen zij heeft nagelaten.
- 4.8 Volledigheidshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht op dat op basis van de verstrekte informatie hem niet is gebleken dat op basis van voor de makelaar ten tijde van het opstellen van de taxatierapporten voor de taxatie relevante en kenbare feiten en omstandigheden de inhoud van de taxatierapporten onjuistheden bevat. Evenmin is gebleken dat de makelaar in redelijkheid niet tot de door haar getaxeerde waarden heeft kunnen komen.
- 4.9 Uit het voorgaande volgt dat de Raad van Toezicht klachtonderdelen 1, 2 en 3 terecht ongegrond en - kennelijk is bedoeld - klagster in de klachtonderdelen 4 en 5 niet-ontvankelijk te verklaren.

*datum waarop uitspraak is gewezen*

- 4.10 Ambtshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht nog het volgende op. In de bestreden uitspraak is gesteld dat de uitspraak is gewezen op de datum van de mondelinge behandeling op 15 februari 2017. Ingevolge artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft de Raad van Toezicht binnen twee weken nadien een afschrift van de uitspraak aan klager, beklaagde, het Algemeen Bestuur, het bestuur van de afdeling waaronder de beklaagde ressorteert en de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht te zenden. De Raad van Toezicht heeft evenwel drie weken nadien de uitspraak ondertekend en verzonden. Daarmee rijst de vraag of de Raad van Toezicht artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft geschonden en zo ja, welke gevolgen daaraan dienen te worden verbonden.
- 4.11 De Centrale Raad van Toezicht houdt het ervoor dat de Raad van Toezicht aansluitend aan de mondelinge behandeling geen mondelinge uitspraak heeft gedaan, maar intern over de zaak heeft beraadslaagd. Vervolgens is op grond van de beraadslagingen de tekst van de uitspraak opgesteld en heeft nog overleg over de vaststelling van de tekst van de uitspraak plaatsgevonden. Eerst op of omstreeks 6 maart 2017 is daarover kennelijk overeenstemming bereikt, waarna de uitspraak is ondertekend en kort nadien openbaar gemaakt. In een dergelijke situatie wordt naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht aan de feitelijke gang van zaken meer recht gedaan en overeenkomstig het Reglement Tuchtrechtspraak gehandeld indien als datum waarop de uitspraak wordt gewezen, wordt genomen de datum waarop de tekst van de beslissing na overleg over het concept en door de meerderheid van de leden van de Raad van Toezicht is vastgesteld en vervolgens de uitspraak binnen twee weken nadien wordt verzonden.

- 4.12 Nu niet gesteld of gebleken is dat klaagster of de Makelaar door deze gang van zaken op enigerlei wijze in hun belangen zijn geschaad zal de Centrale Raad van Toezicht daaraan geen verdere gevolgen verbinden.
- 4.13 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

5. **Beslissing in hoger beroep**

- 5.1 bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 6 maart 2017.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, F.J. van der Sluijs, mr. J. C. aBorgdorff, mr. P. van der Kolk-Nunes, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op september 2017.

D.H. de Witte  
voorzitter

C.C. Horrevorts  
secretaris