

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

Echtscheidingssituatie. Beweerdelijke schijn van partijdigheid bij taxatie. Taxatierapport niet gelijktijdig aan partijen verzonden. Zware eisen bij taxatie bij wege van bindend advies. Aanwezigheid een der partijen bij aankomst van de taxateur.

Klager is in een echtscheiding verwikkeld. In dat kader heeft de rechtbank beklaagde aangewezen om de echtelijke woning te taxeren. Klager klaagt zich erover dat de bevestiging van de taxatie-opdracht niet gelijktijdig naar hem en zijn ex-echtgenote is verzonden. Hetzelfde geldt de toezending van het taxatierapport. Ook acht hij het onjuist dat zijn ex-echtgenote in de woning aanwezig was toen beklaagde kwam taxeren en hij niet.

De communicatie met betrekking tot het maken van een afspraak over het tijdstip van de taxatie is niet fraai maar betekent niet dat de schijn van partijdigheid is gewekt. Beklaagde toont aan dat het in de systematiek van het NWWI niet mogelijk is om een taxatierapport tegelijkertijd naar twee partijen te sturen. Beklaagde heeft gepoogd het daarheen te leiden dat noch klager noch diens ex-echtgenote bij de taxatie aanwezig zouden zijn. Toen beklaagde zich bij de woning aandiende, bleek de vrouw aanwezig te zijn doch deze is direct daarna vertrokken. Nergens uit blijkt dat beklaagde zich door de ex-echtgenote heeft laten beïnvloeden zoals klager vermoedt.

Het college stelt dat aan een taxatie in de vorm van een bindend advies zware eisen mogen worden gesteld. Aan die eisen is voldaan.

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

de heer **J.M. L.**, wonende te G
appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

1. **MAKELAARSKANTOOR R**, voormalig lid van de NVM, kantoorhoudende te G,
 2. de heer **G. M.**, voormalig aangesloten NVM-Makelaar, wonende te G,
- geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij e-mail van 16 januari 2019 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 West (hierna: de Raad van Toezicht). De Raad van Toezicht heeft op 20 mei 2019 op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klager is bij e-mail van 1 juli 2019 van deze beslissing in hoger beroep gekomen. Bij brief van 12 augustus 2019 heeft klager de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg (hierna gezamenlijk: beklaagden, dan wel afzonderlijk: het Makelaarskantoor en de Makelaar) hebben bij brief van 16 september 2019 verweer gevoerd. Bij brief van 20 januari 2020 hebben zij nog drie aanvullende producties aan de Centrale Raad van Toezicht toegestuurd.
- 1.4 In verband met de door de Rijksoverheid opgelegde Coronamaatregelen is namens de Voorzitter bij brief van 23 april 2020 aan partijen meegedeeld dat de mondelinge behandeling ter zitting digitaal zal plaatsvinden via een videoconferentie.
- 1.5 Aan de mondelinge behandeling (lees: videoconferentie) van 19 mei 2020 hebben deelgenomen:
 - klager in persoon, bijgestaan door mr. I. Rosier;
 - in persoon en namens het Makelaarskantoor: de Makelaar, bijgestaan door mr. A.A.R. van Eijdsen.

Tijdens de videoconferentie hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

Na de mondelinge behandeling is de zaak gesloten en een termijn voor de uitspraak bepaald.

2. De feiten

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

- 2.1 Klager en zijn ex-echtgenote waren gezamenlijk eigenaar van de woning gelegen aan de Z-weg 12 te G (hierna: de Woning).
- 2.2 In een door de ex-echtgenote van klager tegen klager aanhangig gemaakte procedure heeft de rechtbank Den Haag bij beschikking van 20 december 2018, met zaaknummers C/09/54253 en C/09/552568 onder meer het volgende beslist:

*“In het kader van de verdeling van de eenvoudige gemeenschappen:
bepaalt dat partijen zich zullen wenden tot [het Makelaarskantoor], om de echtelijke woning naar de huidige waarde te taxeren, waarbij de taxatiewaarde bindend zal zijn en de kosten van de taxatie voor rekening komen van beide partijen, ieder voor de helft;*

bepaalt dat [de Woning] wordt toegedeeld aan de vrouw tegen de getaxeerde waarde, onder de voorwaarde dat de man uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de hypothecaire geldlening wordt ontslagen (...)

2.3 Klager heeft bij e-mail van 24 december 2018 aan het Makelaarskantoor bericht:

“De rechtbank heeft in de beschikking van afgelopen donderdag jl. uw kantoor aangewezen voor een taxatie van [de Woning].

(...)

Ik ben graag bij de taxatie aanwezig, kunt u mij de datum en tijdstip mailen?”

2.4 In een e-mail van 2 januari 2019 heeft klager aan het Makelaarskantoor bericht:

“Tot heden ben ik niet op de hoogte gesteld van de afspraak van de taxatie mijn woning, noch heb ik bevestiging van u van ontvangst van onderstaande mail.

Omdat de woning mijn eigendom betreft zou ik mij graag verwittigen van de staat van de woning ten tijde van taxatie.

Zelf heb ik ondertussen moeten vernemen dat deze afspraak is gemaakt voor morgenochtend 09.30 uur.

Zonder tegenbericht zie ik [de Makelaar] dan op de Z-weg.

Indien de afspraak onverhoopt verzet mocht worden ga ik er van uit dat u mij daarvan tijdig op de hoogte stelt, rekenend op de onafhankelijkheid van uw kantoor in deze.”

2.5 De Makelaar heeft bij e-mail van 2 januari 2019 als volgt aan klager gereageerd:

“Uw mail hebben we nu, maar daar was iets niet goed gegaan vandaar dat we niet hadden bevestigd, de opname afspraak morgen gaat niet door, er wordt een nieuwe afspraak gemaakt.”

2.6 Klager heeft vervolgens in een e-mail van 2 januari 2019 aan de Makelaar bericht:

“Dat de afspraak is verzet is mij inmiddels duidelijk geworden en dat deze voor vrijdag as om 8.45 uur staat eveneens.

Wat mij ten zeerste verbaast is het feit dat u als onafhankelijke door de rechtbank toegewezen taxateur deze afspraak in onderstaande mail niet aangeeft.

De schijn van partijdigheid wordt hiermee gewekt, naast het feit dat een medewerkster van uw kantoor nogal lacherig bevestigd dat ik, zijnde de ex, hiervan niet op de hoogte gesteld mocht worden. De politie was getuige van deze opmerking aangezien het gesprek toevalligerwijs op speaker te volgen was op het politiebureau.

Om verdere schijn van partijdigheid uit de wereld te helpen is mijn voorstel de makelaars van beide partijen bij de taxatie aanwezig te laten zijn.”

2.7 Hierop heeft de Makelaar op dezelfde dag per e-mail aan klager bericht:

“Ik heb ondertussen even navraag gedaan, het telefoontje waar u naar verwijst, heeft inderdaad plaatsgevonden, een dame belde, en stelde zich voor als mevrouw [achternaam klager], en vroeg naar de afspraak, en gaf daarbij aan dat het ook mogelijk onder haar meisjesnaam, [achternaam ex-echtgenote klager] kon staan.

Ons secretariaat dacht dus te spreken met uw ex, dat blijkt niet het geval, u laat dus iemand onder een valse naam naar mijn kantoor bellen, en probeert op die manier informatie te krijgen, en vervolgens geef u aan dat mijn kantoor hiermee de schijn van partijdigheid voor

u wekt, ik laat deze conclusie maar even aan u.

Dat u vervolgens een andere collega makelaar (...) verteld dat mijn secretariaat, per ongeluk, uw vriendin gebeld zou hebben, terwijl deze secretaresse dacht met uw ex te bellen, is natuurlijk niet heel sjiek en een verdraaiing van 180 graden, van de feiten

Ter informatie ik heb de afspraak vrijdag geannuleerd, ik zal uw ex, via haar makelaar om een sleutel vragen en de opname doen op een nader te bepalen tijdstip waarbij verder niemand aanwezig zal zijn.

- 2.8 De opname van de Woning door de Makelaar heeft plaatsgevonden op 3 januari 2019.
- 2.9 Op 8 januari 2019 heeft de Makelaar zijn taxatierapport uitgebracht. De Woning is getaxeerd op een marktwaarde van € 800.000,-.
- 2.10 Het Makelaarskantoor heeft bij e-mail van 10 januari 2019 een afschrift van het taxatierapport aan klager gestuurd. De ex-echtgenote van klager heeft het taxatierapport twee dagen eerder ontvangen.

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

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is weergegeven, houdt in dat beklaagden tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld, door bij de uitvoering van de door klager en zijn ex-echtgenote uit hoofde van een vonnis van de rechtbank [...] aan beklaagden verstrekte taxatieopdracht van de voormalige echtelijke woning de schijn van partijdigheid te wekken, met name door niet op hetzelfde tijdstip opdrachtbevestigingen voor de taxatie aan klager en zijn ex-echtgenote te sturen en doordat de ex-echtgenote van klager wél en klager niet bij de taxatie door de Makelaar aanwezig was.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement en omvang beroep

- 4.1 De klacht is op 16 januari 2019 ingediend, zodat het per 1 januari 2018 geldend Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 14 december 2017, van toepassing is.
- 4.2 Met het hoger beroep ligt het gehele geschil aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 4.3 Uit de uitspraak, waarvan in beroep is gekomen, is niet kenbaar dat die uitspraak door de Raad van Toezicht West is gewezen. Het is de Centrale Raad van Toezicht ambtshalve bekend dat de namen van de personen onder de uitspraak leden van de Raad van Toezicht West zijn, zodat de uitspraak is gedaan door de bevoegde Raad van Toezicht.

bevoegdheid Centrale Raad van Toezicht

- 4.4 Ten tijde van de mondelinge behandeling van het door het Makelaarskantoor c.s. ingestelde hoger beroep was het Makelaarskantoor geen lid meer van de NVM en de Makelaar niet meer een bij de NVM aangesloten-Makelaar. De Centrale Raad van Toezicht is evenwel nog steeds bevoegd over de tuchtklacht te oordelen. De reden daarvoor is dat de verweten gedragingen betrekking hebben op de periode dat het Makelaarskantoor c.s. nog aan de NVM verbonden was.

inhoud van de klacht

- 4.5 In hoger beroep heeft klager bezwaar gemaakt tegen de samenvatting van zijn klacht door de Raad van Toezicht. Volgens klager gaat het hem niet alleen om het feit dat hij niet op hetzelfde moment als zijn ex-echtgenote een afschrift van het rapport heeft gekregen en het feit dat zij bij de taxatie aanwezig was. Volgens klager is sprake van een aaneenschakeling van feiten, zoals het niet verstrekken van informatie en het niet naar waarheid verklaren, waardoor klager het gevoel heeft gekregen dat de Makelaar geen onafhankelijke en onpartijdige taxateur was.
- 4.6 De Centrale Raad van Toezicht zal de klacht aan de hand van deze samenvatting door klager beoordelen.

inhoudelijke beoordeling

- 4.7 Aan beklaagden is ter uitvoering van een gerechtelijke uitspraak opdracht gegeven om bij wege van bindend advies de waarde van de Woning te taxeren. Beklaagden hebben er met inachtneming van regel 1 van de Erecode voor zorg te dragen dat de makelaar bij het taxeren en vastleggen van zijn taxatie in een taxatierapport de zorgvuldigheid dient te betrachten die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Hierbij heeft mee te wegen, zoals de Centrale Raad van Toezicht herhaaldelijk heeft overwogen, dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van een taxatierapport hoge eisen mogen worden gesteld.
- 4.8 Daarnaast hebben beklaagden bij de aanvaarding van de opdracht zich te realiseren dat zij een bindend advies uitbrengen dat op grond van artikel 7:904 BW vernietigbaar is, indien gebondenheid aan een beslissing van een partij of van een derde in verband met inhoud of wijze van totstandkoming daarvan in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Deze wettelijke maatstaf brengt onder meer mee dat in een bindend advies procedure de fundamentele beginselen van procesrecht in acht moeten worden genomen. Deze fundamentele beginselen brengen onder meer mee dat de bindend adviseur onpartijdig en onafhankelijk is, het beginsel van hoor en wederhoor wordt toegepast, dat de gegevens waarop het advies berust ter kennis van beide partijen gebracht dienen te worden, dat de beslissing op een deugdelijk onderzoek gebaseerd dient te zijn en dat de beslissing voldoende gemotiveerd dient te worden [CR 17/2647].
- 4.9 Beklaagden hebben aangevoerd dat de Makelaar op juiste wijze de taxatie heeft uitgevoerd. De taxatie heeft buiten aanwezigheid van partijen plaatsgevonden. Door geen van partijen aanwezig te laten zijn heeft de Makelaar de schijn van partijdigheid gemeden. Dat de ex-echtgenote van klager nog in de Woning aanwezig was toen de Makelaar arriveerde, kan hem niet worden verweten. Zij is direct na zijn komst vertrokken. Beklaagden betwisten dat de taxatie niet transparant zou zijn verricht.

- 4.10 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat niet is gebleken dat de Makelaar zijn taxatie niet onpartijdig of onafhankelijk zou hebben verricht. Gelet op de verstandhouding tussen klager en zijn ex-echtgenote, die genoegzaam uit de overgelegde e-mails is gebleken, acht de Centrale Raad van Toezicht begrijpelijk dat de Makelaar ervoor heeft gekozen om geen der partijen aanwezig te laten zijn bij de taxatie. Het enkele feit dat de ex-echtgenote van klager nog in de Woning was op het moment dat de Makelaar arriveerde, maakt, mede gelet op de verklaring die voor haar aanwezigheid is gegeven, evenmin dat de schijn van partijdigheid is gewekt.
- 4.11 Aan klager kan worden toegegeven dat de communicatie met de Makelaar rondom het maken van de afspraak voor de bezichtiging niet de schoonheidsprijs verdient, maar dat maakt nog niet dat daarmee sprake is geweest van (schijn van) partijdigheid. Het dossier biedt ook overigens geen aanknopingspunten voor de stelling van klager dat de Makelaar zich bij zijn taxatie niet onafhankelijk of onpartijdig zou hebben gedragen. De Raad van Toezicht heeft de klacht dan ook terecht ongegrond verklaard.
- 4.12 De Centrale Raad van Toezicht overweegt nog dat bij het door een makelaar/taxateur bij wege van bindend advies verrichten van een taxatie het de voorkeur verdient dat beide opdrachtgevers tot taxatie op hetzelfde moment het rapport van de taxatie ontvangen. Beklaagden hebben uiteen gezet dat bij het indienen van het taxatierapport ter validatie bij het NWWI, slechts het e-mailadres van één opdrachtgever kan worden opgegeven. Het verdient de voorkeur dat het NWWI deze instelling zodanig aanpast dat het mogelijk wordt gemaakt om het uitgebrachte taxatierapport op hetzelfde moment rechtstreeks aan beide opdrachtgevers te verstrekken, zodat alle partijen op hetzelfde moment op de hoogte raken van de inhoud van het rapport. Het in deze zaak niet aan beide opdrachtgevers tegelijk toezenden van het taxatierapport kan beklagden niet worden verweten. Van een tuchtrechtelijk verwijt is dan ook geen sprake.
- 4.13 Het beroep van klager is dan ook ongegrond en de beslissing van de Raad van Toezicht West wordt bekrachtigd.

5. Beslissing in hoger beroep

- 5.1 bekrachtigt de uitspraak van de Raad van Toezicht West van 20 mei 2019.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. P. van der Kolk-Nunes, voorzitter, mr. D.H. de Witte, F.J. van der Sluijs, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 27 juli 2020.

P. van der Kolk-Nunes
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris
voor deze:
P.F.P. Nabben, plv. secretaris