



19-39 RvT West

Ref: 027/132.290

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

Echtscheidingssituatie. Beweerdelijke schijn van partijdigheid bij taxatie. Bevestiging taxatie-opdracht niet gelijktijdig aan partijen verzonden. Aanwezigheid een der partijen bij de taxatie.

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

Beklaagde toont aan dat het in de systematiek van het invoeren van taxatieopdrachten niet mogelijk is om de opdrachtbevestiging 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. Het is echter bij een korte begroeting gebleven en nergens uit blijkt dat beklaagde zich door de ex-echtgenote heeft laten beïnvloeden zoals klager vermoedt.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

De heer J.M. L., wonende te G,
klager,

contra:

MAKELAARSKANTOOR R, kantoorhoudende te G, en
de heer G. M., wonende te G



beklaagden,

1. De klacht is door klager ingediend per mail van 20 februari 2019 en doorgezonden aan de Raad op 1 maart 2019. Het verweer is vervat in een op 18 april 2019 namens beklaagden (verder gezamenlijk aan te duiden als: beklaagde) ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 2 mei 2019. Ter zitting waren aanwezig klager, bijgestaan door mr. Van Spaendonck alsmede beklaagde in de persoon van de heer G. M. bijgestaan door mr. A.A.R. van Eijsden.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door bij de uitvoering van de door klager en zijn ex-echtgenote uit hoofde van een vonnis van de rechtbank aan beklaagde 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 beklaagde aanwezig was.
4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat beklaagde niet de schijn heeft gewekt partijdig te zijn. Het systeem waarop taxatieopdrachten worden ingevoerd is zo ingericht dat maar één emailadres kan worden ingevoerd bij een taxatieopdracht, met als gevolg dat de ex-echtgenote van klager de opdrachtbevestiging voor de taxatie één dag eerder heeft ontvangen dan klager. Beklaagde had het erop aangestuurd dat geen van beide partijen bij de taxatie aanwezig zouden zijn, en dat de ex-echtgenote van klager toch in de woning bleek te zijn valt beklaagde niet te verwijten. Beklaagde heeft niets inhoudelijks besproken met de ex-echtgenote en bovendien ervoor zorggedragen dat de ex-echtgenote van klager niet aanwezig was bij de feitelijke uitvoering van de taxatie. Beklaagde heeft zich bij de taxatie door niemand laten beïnvloeden.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) Klager en zijn ex-echtgenote waren gezamenlijk eigenaar van de aan de Z-weg 12 te G



gelegen woning.

- b) In een door de ex-echtgenote van klager tegen klager aanhangig gemaakte procedure heeft de rechtbank bij beschikking van 20 december 2018 onder meer het volgende beslist:

In het kader van de verdeling van de eenvoudige gemeenschappen:

*

bepaalt dat partijen zich zullen wenden tot makelaarskantoor R, gevestigd te G, 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 echtelijke woning te G, Z-weg 12, 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, waarbij de vrouw de helft van de eventuele overwaarde aan de man dient te vergoeden; de aan de woning gekoppelde kapitaalpolis die op naam van de man staat zal in dit geval op naam van de vrouw worden gesteld met verrekening van de helft van de waarde met de man; indien dit niet mogelijk blijkt zal de kapitaalpolis worden afgekocht en de waarde bij helfte tussen partijen worden verdeeld; de vrouw dient daarnaast de helft van de waarde van de kapitaalpolissen die op haar naam staan aan de man te voldoen;

bepaalt dat, indien de vrouw binnen de daarvoor gestelde termijn van drie maanden niet in staat blijkt het aandeel van de man in de eigendom van de echtelijke woning over te nemen onder de voorwaarde van ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, deze woning zal worden verkocht via een door partijen gezamenlijk ~ op de wijze zoals in deze beschikking omschreven - aan te wijzen NVM-makelaar gevestigd te G, waarbij de kapitaalpolissen zullen worden beëindigd, waarna de verkoopopbrengst van de echtelijke woning, vermeerderd met de waarde van de kapitaalpolissen, verminderd met de hypotheekschuld en de verkoop- en overdrachtskosten, tussen partijen bij helfte zal worden verdeeld;

- c) Oorspronkelijk zou de taxatie door beklaagde op 4 januari 2019 plaatsvinden. Toen beklaagde de afspraak daarvoor had gemaakt bleek dat de ex-echtgenote van klager niet wilde dat beklaagde bij de taxatie aanwezig zou zijn.
- d) Klager heeft door zijn nieuwe partner naar het kantoor van beklaagde laten bellen en raakte



zo op de hoogte van datum en tijdstip van de taxatie.

- e) Beklaagde heeft toen de taxatie geannuleerd en een nieuwe opname van de woning gepland waarbij de ex-echtgenote van klager en klager zelf beiden niet aanwezig zouden zijn. Beklaagde had zich van de sleutels van de woning laten voorzien.
 - f) De nieuwe opname van de woning door beklagde vond plaats op 3 januari 2019. Bij aankomst bij de woning bleek beklagde dat de ex-echtgenote van klager nog in de woning was.
 - g) Beklaagde heeft de woning op 3 januari 2019 opgenomen en op 8 januari 2019 een taxatierapport uitgebracht met een waarde van € 800.000.
 - h) Klager heeft zich over de taxatie beklagd bij het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Bij uitspraak van 10 april 2019 is deze klacht kennelijk ongegrond verklaard.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. In een geval als het onderhavige, waarin evident is dat de belangen van zijn opdrachtgevers niet parallel lopen, dient de taxerend makelaar redelijke maatregelen te treffen teneinde te voorkomen dat hij bij één van de betrokken partijen de schijn wekt dat sprake is van onvoldoende onafhankelijkheid.
7. Beklaagde heeft naar het oordeel van de Raad overtuigend toegelicht dat het taxatiesysteem niet toelaat dat een opdrachtbevestiging tegelijkertijd aan twee partijen wordt toegestuurd. Hierin valt dan ook geen schijn van partijdigheid van beklagde te zien.
8. Naar het oordeel van de Raad is niet gebleken dat beklagde anderszins partijdig heeft geopereerd, en heeft beklagde evenmin de tuchtrechtelijk laakbare schijn van partijdigheid gewekt. De Raad acht het begrijpelijk dat beklagde ervoor gekozen heeft om het ertoe te leiden dat hij over de taxatie van de woning geen contact hoefde te hebben met klager of zijn ex-echtgenote, gelet op hun als tenminste complex aan te duiden onderlinge verhouding, en dat de opname van de woning buiten aanwezigheid van partijen zou plaatsvinden. Het valt naar het oordeel van de Raad niet aan beklagde aan te rekenen dat hem op 3 januari 2019, aangekomen bij de woning, bleek dat de ex-echtgenote van klager nog met twee dochters aanwezig was. De



Raad heeft geen aanleiding te veronderstellen dat de stelling van beklaagde dat het contact tussen beklaagde en de ex-echtgenote op 3 januari 2019 beperkt is gebleven tot een korte begroeting en dat beklaagde is begonnen om de woning boven op te nemen en dat beneden aangekomen, de ex-echtgenote vertrokken bleek te zijn, onjuist is. Met deze handelwijze heeft beklaagde naar het oordeel van de Raad voldoende gedaan teneinde de schijn van partijdigheid te voorkomen. Ook anderszins is de Raad niet gebleken dat beklaagde de schijn van partijdigheid bij de vervulling van de hem toevertrouwde opdracht heeft gewekt.

9. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 2019

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,

W.F. Klap, lid en

Mr. J.A. Huijgen, secretaris.