

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

Verzoek tot herziening van uitspraak alleen aan klager of beklaagde.

Verzoeker is de ex-echtgenoot van klaagster die een klacht indiende tegen een makelaar vanwege een door deze verrichte taxatie van de voormalige echtelijke woning c.a.. De makelaar is hiervoor in 2011 door de Centrale Raad tuchtrechtelijk veroordeeld. Verzoeker is van mening dat hij door de tuchtcolleges destijds op de hoogte had moeten worden gebracht van het indienen van de klacht waar hij belanghebbende was. Hij meent verder dat de Centrale Raad destijds steken heeft laten vallen en omdat de kans bestaat dat na 10 jaar opnieuw over de waardes zal worden getwist, is het voor hem van belang dat de beslissing van de Centrale Raad uit 2011 wordt herzien.

De Centrale Raad wijst het verzoek tot herziening af. De geldende reglementen kennen herziening alleen toe aan klager en/of beklaagde in de tuchtrechtelijke procedures. Evenmin kennen die reglementen een verplichting om derden van het indienen van een klacht op de hoogte te stellen.

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

de heer **G. VAN W.**, wonende te Gn,
verzoeker tot herziening,

van de beslissing van de Centrale Raad van Toezicht d.d. 19 mei 2011 in het geschil tussen

mevrouw **G.W. P.**, (destijds) wonende te T,
destijds appellante/klaagster,

vs

de heer **A.B. R.**, tot 1 maart 2010 aangesloten NVM-Makelaar, (destijds) kantoorhoudende te G,
beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij e-mail van 12 maart 2021 heeft de heer G. van W. (hierna: verzoeker) bij de NVM-klachtencoördinator een verzoek ingediend tot herziening van de beslissing van de Centrale Raad van Toezicht van 19 mei 2011 in de procedure tussen mevrouw G.W. P. (hierna: destijds klaagster) en de makelaar A.B. R. (hierna: de destijds Makelaar).

1.2 De NVM-klachtencoördinator heeft dit verzoek bij e-mail van 15 maart 2021 doorgeleid naar de (financiële) administratie van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM. De (financiële) administratie heeft bij e-mail van 16 maart 2021 de Centrale Raad van Toezicht verzocht op het herzieningsverzoek van verzoeker te beslissen. Desgevraagd heeft de voorzitter van het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM dit verzoek bevestigd.

1.3 De Centrale Raad van Toezicht heeft op 20 april 2021 over het herzieningsverzoek beraadslaagd.

2. Beslissing van de Centrale Raad van Toezicht van 19 mei 2011 (CR 11/2365)

2.1 De Centrale Raad van Toezicht heeft op 19 mei 2011 in hoger beroep beslist op een klacht van destijds klaagster tegen de destijds Makelaar. De klacht van destijds klaagster bestond uit zes onderdelen, waaronder:

“b. De getaxeerde waarden van de panden gelegen aan de R-kade 4 en de B-sstraat 28 zijn dusdanig laag dat deze ver buiten de in de beroepsbranche aanvaardbare marge van 10% vallen.

c. Uit de taxatierapporten blijkt dat [destijds Makelaar] onzorgvuldig heeft gewaardeerd danwel nalatig is gebleven, waardoor de getaxeerde waarden van de desbetreffende panden op basis van onjuistheden tot stand zijn gekomen.

d. De [destijds Makelaar] heeft de nadruk gelegd op de negatieve kanten van de door hem getaxeerde panden en de positieve elementen daarvan, en dat geldt met name voor het pand gelegen aan de R-kade 4, zijn door hem nauwelijks vermeld.

(...)

f. Nadat de [destijds Makelaar] door de Rechtbank tot deskundige was benoemd in het geschil tussen [destijds klaagster] en [verzoeker], heeft [de destijds Makelaar] een opdracht tot taxatie van [verzoeker] aanvaard.”

2.2 De Centrale Raad van Toezicht heeft de klachtonderdelen b, c, d en f gegrond en de klachtonderdelen a en e ongegrond verklaard. Aan de destijds Makelaar is een geldboete van € 5.000,- opgelegd, waarvan € 2.500,- voorwaardelijk. Voorts heeft de Centrale Raad van Toezicht toen bepaald dat de destijds Makelaar de kosten van behandeling van de klacht in hoger beroep van € 2.753,- heeft te dragen.

3. Verzoek tot herziening

3.1 Verzoeker verzoekt om herziening van de beslissing van 19 mei 2011 van de Centrale Raad van Toezicht. Ter toelichting voert verzoeker samengevat het volgende aan.

3.2 Destijds klaagster en verzoeker waren gehuwd. In het kader van de echtscheidingsprocedure heeft de rechtbank Groningen medio 2008 aan de destijds Makelaar opdracht gegeven 4 vastgoedobjecten te taxeren waaronder het woonhuis aan de R-kade 4 in G (hierna: het Woonhuis) en een garage aan de B-sstraat 28 (hierna: de Garage) in G. Destijds klaagster was het met de taxatie van het Woonhuis en de Garage niet eens en heeft twee taxateurs, die zij beroepshalve goed kende, gevraagd taxatierapporten uit te brengen. Destijds klaagster heeft vervolgens een tuchtklacht tegen de destijds Makelaar ingediend en die klacht met de twee taxatierapporten onderbouwd. Verzoeker is van die tuchtprocedure niet op de hoogte gebracht. Volgens verzoeker is er een reële kans dat opnieuw in een juridische procedure tussen hem en destijds klaagster over door de destijds Makelaar getaxeerde waardes zal worden getwist, zodat na 10 jaar de beslissing van de Centrale Raad van Toezicht voor hem weer relevant is geworden. Verzoeker geeft de volgende redenen die volgens hem tot een herziening van de beslissing

moeten leiden:

- a. verzoeker is een belanghebbende in de tuchtzaak en had van de tuchtzaak op de hoogte moeten worden gebracht en in de gelegenheid moeten worden gesteld relevante informatie naar voren te brengen;
- b. de door destijds klaagster ingeschakelde taxateurs waren niet onpartijdig en de Centrale Raad van Toezicht heeft nagelaten kritische vragen te stellen over de eenzijdige opdrachtverstrekking aan die door destijds klaagster ingeschakelde taxateurs;
- c. tussen de taxatie van de destijds Makelaar en de door destijds klaagster overgelegde taxaties bestaan belangrijke verschillen waaraan de Centrale Raad van Toezicht volgens verzoeker ten onrechte voorbij is gegaan;
- d. als met de verschillen tussen de taxaties rekening wordt gehouden is de door de destijds Makelaar gegeven taxatiewaarde van de Woning en de Garage correct geweest;
- e. de waardes van de door destijds klaagster overgelegde taxaties zijn ten opzichte van de ozb jaren in de periode vanaf 2004 t/m 2010 buiten proportioneel;
- f. de door destijds klaagster overgelegde taxaties van de Garage zijn geveltaxaties en is in die taxaties ten onrechte geen rekening gehouden met de slechte staat van vloer en plafond en de huurprijs niet meegewogen en wijkt de getaxeerde waarde zeer sterk af van de ozb waarde.

- 3.3 Verzoeker beperkt het herzieningsverzoek tot de aan de destijds Makelaar gemaakte verwijten met betrekking tot de taxatie van de Woning.

4. Beoordeling van het verzoek

- 4.1 Gelet op de datum van indiening zal de Centrale Raad van Toezicht het verzoek tot herziening beoordelen aan de hand van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: Reglement Tuchtrechtspraak), zoals gewijzigd door de Ledenraad van de NVM op 16 december 2020 en in werking getreden op 1 januari 2021.
- 4.2 Verzoeker vraagt herziening van een uitspraak waarin hij zelf geen partij was. Anders dan verzoeker veronderstelt bracht toen - en nu - het Reglement Tuchtrechtspraak niet mee dat hij – door de NVM en/of de Centrale Raad van Toezicht - als derde van de tuchtprocedure tussen zijn voormalige echtgenote (destijds klaagster) en de destijds Makelaar op de hoogte had moeten worden gebracht en in de tuchtprocedure had moeten worden betrokken. In een tuchtprocedure staat het handelen of nalaten van een NVM-makelaar en/of NVM-makelaarskantoor centraal en zijn alleen de klager/klaagster en de NVM-makelaar/NVM-makelaarskantoor partij. De Centrale Raad van Toezicht voegt daaraan toe dat, indien verzoeker in een gerechtelijke procedure wordt geconfronteerd met een hem onwelgevallige tuchtrechtelijke beslissing van de Centrale Raad van Toezicht waarin hij geen partij is geweest, verzoeker in die gerechtelijke procedure aan de rechter zijn bezwaren kenbaar kan maken, waarna de rechter zal wegen of de beslissing van de Centrale Raad van Toezicht voor een te nemen civielrechtelijk oordeel relevant is en, zo ja, welke waarde aan die beslissing voor het civielrechtelijke geschil moet worden toegekend.
- 4.3 De Centrale Raad van Toezicht zal eerst beoordelen of verzoeker in zijn verzoek ontvankelijk is. Om die reden ziet de Centrale Raad van Toezicht er vanaf om de destijds klaagster en de destijds Makelaar over het verzoek van verzoeker te horen. Gelet op de uitkomst van deze procedure worden de destijds klaagster en de destijds Makelaar daarin niet geschaad doordat de beslissing louter de formele vraag betreft of verzoeker een herzieningsverzoek kan indienen en de

beslissing hun (rechts)positie ten opzichte van de beslissing van 19 mei 2011 niet beïnvloedt. De destijds klaagster en de destijds Makelaar zullen van deze beslissing wel op de hoogte worden gebracht.

- 4.4 Op grond van artikel 48 Reglement Tuchtrechtspraak heeft de Centrale Raad van Toezicht bij met redenen omklede beslissing de indiener niet-ontvankelijk te verklaren als een verzoek tot herziening niet voldoet aan de vereisten van artikel 47 lid 1 Reglement Tuchtrechtspraak.
- 4.5 Een van de vereisten van artikel 47 lid 1 Reglement Tuchtrechtspraak is dat herziening kan worden verzocht door de persoon of onderneming aan wie de straf is opgelegd. Het Reglement Tuchtrechtspraak, aan welk reglement de Centrale Raad van Toezicht is gebonden, kent daardoor de mogelijkheid van herziening slechts toe aan een NVM-makelaar of een NVM-makelaarskantoor aan wie een straf krachtens artikel 31 van het Reglement is opgelegd. Het Reglement Tuchtrechtspraak voorziet niet in een bepaling die dezelfde mogelijkheid geeft aan een klager of aan een derde die aanvoert belanghebbende te zijn bij de beslissing. Volledigheidshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht op dat er geen hogere (rechts)regel is die meebrengt dat in afwijking van het Reglement Tuchtrechtspraak ook de mogelijkheid tot herziening moet openstaan voor een klager of een derde.
- 4.6 Verzoeker is een derde en niet de makelaar aan wie de straf is opgelegd, zodat hij in het verzoek tot herziening niet-ontvankelijk is.

5. Beslissing op het verzoek

Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

- 5.1 Verklaart verzoeker in zijn verzoek tot herziening van de beslissing van 19 mei 2011 (CR 11/2365) niet-ontvankelijk.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. D.H. de Witte, F.J. van der Sluijs, J. Sträter, mr. J.A. van den Berg, leden, en mr. C.C. Horrevorts lid/secretaris en ondertekend op 3 mei 2021.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris