

21-66 CRvT tussenbeslissing

CR 20/2726

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

Tussenbeslissing. Intrekking hoger beroep geweigerd: zaak ambtshalve voortgezet. Onduidelijk dictum in uitspraak raad van toezicht. Vragen rond het indienen van klachten over dezelfde handelwijze bij twee tuchtrechtelijke instanties.

Klaagster heeft zowel bij de NVM als bij de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) een klacht ingediend vanwege de taxatie van haar voormalige echtelijke woning. Die klacht was gericht tegen zowel de makelaar als de onderneming waaraan deze verbonden is. In het dictum van de beslissing van de raad van toezicht NVM, waarin de klacht deels gegrond is verklaard, is niet duidelijk of die beslissing alleen de makelaar betreft of ook de onderneming. Uit die beslissing is ook niet duidelijk waarom exact de klacht gegrond is. Verder stelt het college de vraag aan de orde of het wel mogelijk is om een klacht over dezelfde handelwijze in te dienen bij twee tuchtrechtelijke instanties. Daarbij komt dat het NVM-college de klacht deels gegrond verklaarde en het NRVT-college niet. De Centrale Raad vraagt het algemeen bestuur om nadere inlichtingen en verzoekt de makelaar om nadere uitleg over haar overwegingen in het taxatierapport.

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

1. **K MAKELAARDIJ B.V.**, NVM-Lid,
 2. mevrouw **M. Z.**, Aangesloten NVM-Makelaar,
- beiden kantoorhoudende te A,
appellanten/beklaagden in eerste aanleg,

tegen

mevrouw **A.M. R.**
wonende te A,
geïntimeerde/klaagster in eerste aanleg,

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij e-mail van 29 november 2019 heeft geïntimeerde/klaagster in eerste aanleg (hierna: klaagster) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht). In de uitspraak, die op 2 juli 2020 is getekend en op diezelfde dag is verzonden, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellanten/beklaagden in eerste aanleg (hierna: afzonderlijk het Makelaarskantoor en de Makelaar danwel gezamenlijk het Makelaarskantoor c.s.) ingediende klacht gedeeltelijk gegrond verklaard, aan “beklaagde” de straf van berisping opgelegd en is “beklaagde” veroordeeld in de kosten van de klachtprocedure.

- 1.2 Bij e-mail van 7 augustus 2020 heeft het Makelaarskantoor c.s. tijdig hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de Raad van Toezicht. Aan het Makelaarskantoor c.s. is een termijn verleend tot 20 september 2020 voor het indienen van de gronden van haar beroep.
- 1.3 Bij e-mail van 21 september 2020 heeft het Makelaarskantoor c.s. verzocht om de termijn voor het indienen van de gronden van het beroep te verlengen tot 26 september 2020. Op diezelfde dag heeft de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht ingestemd met het verzoek om uitstel.
- 1.4 Bij e-mail van 23 september 2020 heeft het Makelaarskantoor c.s. aan de Centrale Raad van Toezicht meegedeeld het beroep in te trekken.
- 1.5 Bij brief van 9 oktober 2020 is klaagster ervan op de hoogte gebracht dat het Makelaarskantoor c.s. het beroep wenst in te trekken. Klaagster is verzocht om uiterlijk op 23 oktober 2020 aan de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht te berichten of zij bezwaar maakt tegen de intrekking van het beroep.
- 1.6 De Centrale Raad van Toezicht heeft bij brief van 9 oktober 2020 de secretaris van de Raad van Toezicht een vraag gesteld over het dictum van de beslissing van 2 juli 2020. De secretaris van de Raad van Toezicht heeft bij e-mail van 12 oktober 2020 gereageerd. Zowel de brief van de Centrale Raad van Toezicht van 9 oktober 2020 als de reactie van de secretaris van 12 oktober 2020 zijn bij brief van 13 oktober 2020 aan partijen gestuurd, waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld om tot 23 oktober 2020 te reageren. Tevens is aan partijen meegedeeld dat de Centrale Raad van Toezicht in de loop van november 2020 een beslissing over het intrekkingverzoek zal nemen.
- 1.7 Bij e-mail van 22 oktober 2020 heeft klaagster aan de secretaris bericht dat zij akkoord gaat met intrekking van het beroep. Van het Makelaarskantoor c.s. is geen reactie ontvangen.
- 1.8 Op 17 november 2020 heeft de Centrale Raad van Toezicht beraadslaagd over de intrekking van het beroep door het Makelaarskantoor c.s.

2. Beoordeling in hoger beroep

intrekking beroep in reglement tuchtrechtspraak

- 2.1 Volgens de bewoordingen van artikel 44 van het Reglement Tuchtrechtspraak kan de Centrale Raad van Toezicht een zaak voortzetten, ook nadat een ingesteld hoger beroep is ingetrokken. Met deze bewoordingen wordt bedoeld dat, als een appellant een hoger beroep wenst in te trekken, de Centrale Raad van Toezicht dat kan weigeren en de behandeling van de zaak kan voortzetten.
- 2.2 Dit is een aan de Centrale Raad van Toezicht toekomende bevoegdheid. In eerdere uitspraken is overwogen dat de Centrale Raad van deze bevoegdheid onder meer gebruik kan maken in het geval de Centrale Raad van Toezicht voorshands van oordeel is dat, gelet op hetgeen kenbaar is uit het dossier in eerste aanleg en de stukken in hoger beroep, de Raad van Toezicht in redelijkheid niet tot zijn oordeel heeft kunnen komen (19-68 CRvT en 19-70 CRvT). Het gebruik van die bevoegdheid is niet tot dat geval beperkt. Voor het gebruik van deze bevoegdheid door de Centrale Raad van Toezicht past enige terughoudendheid.

feitelijke achtergrond

- 2.3 De Makelaar heeft in het kader van de echtscheiding van klaagster de woning aan de O-weg 7 in Aarlanderveen (hierna: de Woning) getaxeerd. De NVM makelaar heeft de Woning op 9 oktober 2019 in aanwezigheid van klaagster en haar ex-echtgenoot bezichtigd en op 1 november 2019 een taxatierapport uitgebracht. De Woning is getaxeerd op € 545.000,-.

tuchtklachten bij zowel NRVt als de NVM

- 2.4 Klaagster verwijt de Makelaar en het Makelaarskantoor dat er sprake is van slechte communicatie en wangedrag en dat de uitgebrachte taxatie niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. Klaagster heeft zowel bij het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) als de Raad van Toezicht van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM gelijkluidende klachten ingediend.
- 2.5 Het Tuchtcollege van de NRVT heeft de klacht ongegrond verklaard en de Raad van Toezicht heeft het klachtonderdeel betreffende de taxatie gegrond verklaard en een berisping opgelegd.

tweemaal tuchtrechtelijke beoordeling voor dezelfde handelwijze

- 2.6 Kennelijk heeft klaagster op dezelfde dag (29 november 2019) bij zowel de NRVT als de NVM een tuchtklacht ingediend. Voor de Makelaar had dit tot gevolg dat hij voor hetzelfde handelen door twee verschillende tuchtcolleges is beoordeeld.
- 2.7 Dit roept een aantal aan partijen te stellen vragen op:
- waarom heeft klaagster zowel een tuchtklacht bij de NRVT als de NVM ingediend?
 - heeft de Makelaar tegen het indienen van dezelfde klacht bij twee tuchtcolleges bij het tuchtcollege van de NRVT en/of de Raad van Toezicht bezwaar gemaakt? Zo nee, waarom niet?
- 2.8 Er rijzen ook algemene tuchtrechtelijke vragen:
- is een tweede tuchtrechtelijke “vervolging” voor hetzelfde handelen mogelijk?
 - anders dan de Raad van Toezicht onder 5 sub g van de uitspraak aanneemt is de tuchtklacht bij het tuchtcollege van de NRVT alleen gericht tegen de Makelaar. De NRVT regeling staat een tuchtklacht tegen het kantoor van de taxateur ook niet toe. Als wordt aangenomen dat een Makelaar niet tweemaal tuchtrechtelijk “vervolgd” kan worden, staat het dan een klager vrij tegen de taxateur/makelaar een tuchtklacht bij de NRVT in te dienen en bij de beroepsorganisatie tegen het kantoor waar de taxateur werkzaam is?
 - in de model taxatierapporten van de NVM staat dat het tuchtrecht van de NRVT en NVM van toepassing is. Is met die passage bedoeld dat het tuchtrecht van beide organisaties van toepassing is en beide tuchtprocedures gelijkelijk kunnen worden gevoerd of moet er een keuze worden gemaakt? En voor zover een keuze moet worden gemaakt op welke wijze is dat voor makelaars en consumenten kenbaar?
 - als het tuchtrecht van beide organisaties op het handelen van de NVM makelaar/taxateur van toepassing is en bij beide organisaties tuchtrechtelijke procedures gelijkelijk kunnen worden gevoerd, hebben de tuchtcolleges bij een gegrondverklaring van een klacht rekening te houden met de straf die door het andere tuchtcollege is gegeven? Zo ja, zijn daarover tussen de NVM en de NRVT afspraken gemaakt?

- als het tuchtrecht van beide organisaties niet van toepassing is, maar er gekozen moet worden voor óf het tuchtcollege van de NVM óf het tuchtcollege van de NRVt, op welke wijze is voor beide organisaties een passende sanctie geregeld bij ernstige tuchtrechtelijke vergrijpen? Een tuchtcollege van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM kan de straffen onder artikel 17.4 onder c, d en e van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVt niet opleggen, terwijl een tuchtcollege van de NRVt het lidmaatschap of de aansluiting van een makelaar of het makelaarskantoor bij de NVM niet kan schorsen of beëindigen.
- bij het opleggen van een straf wordt onder meer acht geslagen op de ernst van de verweten gedraging en of er eerder tuchtrechtelijke veroordelingen zijn geweest. De Centrale Raad van Toezicht veronderstelt dat de NVM een actueel systeem heeft waarin de tuchtrechtelijke veroordelingen door de Raden van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht worden bijgehouden en dat dit systeem voldoet aan de wettelijke en verenigingseisen, waaronder de AVG. Krijgt de NVM kennis van de uitspraken van het tuchtcollege van de NRVt en zo ja, worden de door het tuchtcollege van de NRVt gegrond verklaarde klachten in het NVM systeem opgenomen zodat de NVM de Raden van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht daarover in voorkomende gevallen kan informeren?

De Centrale Raad van Toezicht realiseert zich dat een standpuntbepaling op deze algemene tuchtrechtelijke vragen niet zozeer op de weg van partijen ligt maar meer aan het Algemeen Bestuur van de NVM is om te beantwoorden. De Centrale Raad van Toezicht zal met gebruikmaking van de artikelen 46 lid 1 juncto artikel 27 lid 2 Reglement Tuchtrechtspraak het Algemeen Bestuur uitnodigen aan de hand van deze vragen inlichtingen te verstrekken.

horen en taxatie

- 2.9 De Raad van Toezicht heeft over de taxatie onder de nrs 10, 11 en 12 van de uitspraak overwogen:

“10. (...) Uit het taxatierapport blijkt dat beklaagden hebben onderkend dat op een groot gedeelte van het perceel (waarop de loods is gesitueerd) een bedrijfsbestemming (opslag) rust. Beklaagden zijn er bij de taxatie vanuit gegaan dat de loods voor eigen gebruik was en hebben de loods kennelijk als voor eigen gebruik bestemd onderdeel van het te taxeren object aangemerkt. De taxatie acht de Raad op dit onderdeel zonder nadere toelichting, die in het rapport van beklaagden ontbreekt, niet begrijpelijk. (...) De Raad acht bij het verrichten van de taxatie niet alleen van betekenis hoe de loods feitelijk werd gebruikt, maar – gezien de bedrijfsbestemming – ook hoe de loods zou kunnen worden gebruikt.”

11. Naar het oordeel van de Raad had het op de weg van beklaagden als redelijk handelend taxateur gelegen om in het taxatierapport uit te leggen waarom het object niet (ook) werd gewaardeerd in aanmerking nemend de bedrijfsmatige exploitatiemogelijkheden van de loods en de bedrijfsbestemming, en met name of die benadering tot een andere (hogere dan wel lagere) taxatiewaarde zou hebben geleid.

12. De Raad is van oordeel dat de taxatie op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen. Dit oordeel van de Raad impliceert overigens niet dat beklaagden tot een hogere taxatiewaarde hadden moeten komen: van hen had in het taxatierapport meer uitleg mogen worden verwacht.”

- 2.10 Deze passages roepen in ieder geval de volgende vragen op:

- heeft de Makelaar nagegaan de waarde van de Woning zowel bij het feitelijk gebruik van de

loods als hoe de loods gezien de bedrijfsbestemming had kunnen worden gebruikt?

- zo ja, wat was daarvan de uitkomst en waarom is er kennelijk voor gekozen daarover geen passage in het taxatierapport op te nemen?
- zo nee, waarom niet? Welke betekenis moet in dit verband aan de uitspraak van het tuchtcollege van de NRVt worden toegekend, waarin is overwogen dat onvoldoende is gebleken dat de Makelaar de loods als bedrijfsmatig had moeten kwalificeren?

2.11 Nu er geen mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden rijst de vraag of de Raad van Toezicht het Makelaarskantoor c.s. op de waardering van de loods heeft bevraagd en of het onderdeel van het partij debat is geweest. Te meer daar in afwijking van het tuchtcollege van de NRVt de Raad van Toezicht op dit onderdeel tot een gegrondverklaring van de klacht komt en een berisping oplegt. De Centrale Raad van Toezicht zal dit onderdeel over het horen van partijen in haar onderzoek betrekken en nodigt partijen uit zich daarover uit te laten.

voor wie geldt straf?

2.12 In het dictum van de uitspraak is opgenomen dat aan “beklaagde” de straf van berisping wordt opgelegd en dat “beklaagde” wordt veroordeeld in de kosten van de klachtprocedure. Dit doet de vraag rijzen of de straf en de kostenveroordeling voor de Makelaar, het Makelaarskantoor of beiden geldt.

2.13 In de kop van de uitspraak worden het Makelaarskantoor en de Makelaar genoemd en staat daaronder “beklaagde”. Ook onder de nrs 1 en 2 wordt over “beklaagde” gesproken. De secretaris van de Raad van Toezicht heeft toegelicht dat hieruit moet worden afgeleid dat met “beklaagde” zowel het Makelaarskantoor als de Makelaar wordt bedoeld. De Raad van Toezicht heeft ook aan hen beide de straf van berisping en de kostenveroordeling willen opleggen.

2.14 De Centrale Raad van Toezicht ziet dat in de uitspraak van de Raad van Toezicht onder de nrs 3 tot en met 12 steeds over “beklaagden” wordt gesproken, zodat daaruit kan worden afgeleid dat in het dictum met “beklaagde” slechts een van hen is bedoeld zonder dat wordt aangegeven wie. Bovendien is in de uitspraak niet toegelicht waarom een volgens de Raad van Toezicht aangenomen onbegrijpelijkheid in het taxatierapport betreffende het waarderen van de loods voor eigen gebruik tot een berisping en kostenveroordeling van zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor moet leiden. De Centrale Raad van Toezicht acht nader onderzoek op dit aspect geboden teneinde zo nodig de uitspraak te verbeteren.

communicatie en wangedrag

2.15 Zowel het tuchtcollege van de NRVt als de Raad van Toezicht hebben het klachtonderdeel betreffende de communicatie en het wangedrag afgewezen. Klaagster is tegen de afwijzing van dat onderdeel niet in hoger beroep gekomen.

2.16 De Centrale Raad van Toezicht ziet geen aanleiding naar dit klachtonderdeel verder onderzoek te doen, zodat de beslissing van de Raad van Toezicht op dat onderdeel onherroepelijk is geworden.

verdere procedure

2.17 Met name de omstandigheid dat klager klachten bij twee verschillende tuchtcolleges heeft ingediend die tot een verschillende uitkomst hebben geleid, acht de Centrale Raad van Toezicht

vanwege daarmee samenhangende tuchtrechtelijke vragen van zodanig gewicht dat de Centrale Raad van Toezicht van de bevoegdheid de zaak aan zich te houden gebruik maakt. De Centrale Raad van Toezicht zet de behandeling van de zaak alleen voort voor wat betreft het onderdeel taxatie.

2.18 Partijen mogen ervanuit gaan dat de Centrale Raad van Toezicht beschikt over de processtukken in eerste aanleg bij de Raad van Toezicht, zodat partijen die stukken niet meer hoeven toe te zenden.

2.19 De verdere procedure zal als volgt zijn:

- a. de secretaris zal deze uitspraak ter kennis brengen van het Algemeen Bestuur;
- b. de Makelaar en het Makelaarskantoor hebben uiterlijk **15 januari 2021** hun standpunt in een aanvullend beroepschrift kenbaar te maken over de door de Raad van Toezicht gegrond verklaarde klacht en hetgeen in deze uitspraak is overwogen;
- c. de secretaris zal aan klaagster dat aanvullend beroepschrift toesturen, waarna klaagster tot uiterlijk **5 maart 2021** de gelegenheid heeft in een verweerschrift op dat aanvullend beroepschrift en hetgeen in deze uitspraak is overwogen te reageren;
- d. aan het Algemeen Bestuur zal het aanvullend beroepschrift en het verweerschrift worden toegezonden, waarna het Algemeen Bestuur tot uiterlijk **23 april 2021** in de gelegenheid wordt gesteld op die processtukken en hetgeen in deze uitspraak, in het bijzonder onder 2.8, is overwogen te reageren;
- e. vervolgens zal een mondelinge behandeling plaatsvinden die naar verwachting in **juni 2021** zal worden gehouden. Partijen zullen over de dag, het tijdstip en de locatie nog nader bericht ontvangen.

Gelet op de ruime termijn die partijen wordt gegeven voor hun processtukken veronderstelt de Centrale Raad van Toezicht dat geen nader uitstel zal worden gevraagd en nodig zal zijn.

2.20 Volledigheidshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht op dat in het geval de klacht tegen de Makelaar en het Makelaarskantoor gegrond blijft, de Centrale Raad van Toezicht voornemens is vanwege de principiële aspecten van de zaak en het ambtshalve doorzetten van het klachtonderdeel taxatie zijn kosten van het hoger beroep niet aan de Makelaar en het Makelaarskantoor in rekening te brengen.

3. **Beslissing in hoger beroep**

De Centrale Raad van Toezicht:

- 3.1 wijst het verzoek van het Makelaarskantoor c.s. tot intrekking van het beroep af en zet de behandeling van de zaak betreffende het klachtonderdeel van de taxatie voort;
- 3.2 draagt de secretaris op een afschrift van deze uitspraak toe te zenden aan het Algemeen Bestuur voor het verkrijgen van nadere inlichtingen;
- 3.3 stelt de Makelaar en het Makelaarskantoor in de gelegenheid tot uiterlijk **15 januari 2021** hun standpunt in een aanvullend beroepschrift kenbaar te maken over de door de Raad van Toezicht gegrond verklaarde klacht en hetgeen in deze uitspraak is overwogen;
- 3.4 draagt de secretaris op de verdere procedure in acht te nemen zoals onder 2.18 is bepaald;

3.5 houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, F.J. van der Sluijs, E. Getreuer, mr. A.L.G.R. van Grinsven, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 30 november 2020.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris