

CR 11/2365

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

**Ten onrechte gewijzigd Reglement Tuchtrechtspraak toegepast. NVM tuchtrecht ook van toepassing bij optreden als deskundige voor de rechtbank. Deskundigenbericht in echtscheidingszaak. Niet in redelijkheid tot waardering hebben kunnen komen. Terecht geen vragen van partijen beantwoord als rapport processtuk is geworden. Ten onrechte taxatieopdracht van een der partijen aanvaard.**

*Een makelaar krijgt in het kader van een echtscheiding van de rechtbank de opdracht om enkele onroerende zaken te waarderen. Hij komt op een waarde van € 700.000 voor het woonhuis en van € 55.000 voor stallingsruimte. Op verzoek van de echtgenote (klaagster) komen twee andere makelaars op waardes van € 900.000 en € 90.000 respectievelijk € 910.000 en eveneens € 90.000. De makelaar geeft geen inzicht in zijn gekozen benadering bij zijn waarderingen noch komt hij met een of meer taxaties van collega-makelaars die zijn taxatie ondersteunen. Gezien de grote verschillen en het feit dat het in casu niet om unieke panden gaat waar nogal eens grotere verschillen in waardering kunnen voorkomen, is de conclusie dat de makelaar niet in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen. Dat de makelaar van een der partijen een taxatieopdracht aanvaardde zolang zijn opdracht in het kader van de echtscheidingsprocedure nog niet was afgerond, is onjuist. Er zouden in die procedure immers nog nadere vragen over de taxatie kunnen worden gesteld. Het verwijt dat hij niet reageerde op vragen van klaagster en haar advocaat over zijn taxatie is onterecht. Zodra het taxatierapport was gedeponereerd bij de rechtbank maakte dat onderdeel uit van het procesdossier en dienden vragen via de rechter gesteld te worden. Het verweer van beklagde dat hij niet tuchtrechtelijk ter verantwoording kan worden geroepen nu hij als deskundige voor de rechtbank optrad, gaat niet op. De Raad van Toezicht heeft ten onrechte het vanaf januari 2010 geldende Reglement Tuchtrechtspraak toegepast terwijl de klacht uit 2009 dateert. Alleen al om die reden wordt die uitspraak vernietigd. Waar partijen daar geen bezwaar tegen hebben, doet de Centrale Raad de zaak af.*

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:  
Mevrouw **G.W. P.**, wonende te T, appellante/klaagster,

tegen

**A.B. R.**, voorheen lid van de vereniging, tot 1 maart 2010 aangesloten NVM Makelaar, destijds kantoorhoudende te G, beklagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Op 14 oktober 2009 heeft appellante bij de Raad van Toezicht Groningen een klacht ingediend tegen beklagde. Deze heeft bij beslissing van 29 juni 2010, verzonden op 30 juni 2010, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklagde ingediende klacht ongegrond verklaard. Appellante is bij brief van 24 augustus 2010 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In haar beroepschrift van 31 augustus 2010 heeft appellante de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in zijn verweerschrift van 13 oktober 2010 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 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.
- 1.5 Ter zitting van 3 februari 2011 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - appellante in persoon;
  - beklagde in persoon vergezeld van mr. K. van Bladeren.

De voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht heeft bij aanvang van de zitting het navolgende opgemerkt.

In de statuten van de NVM en de reglementen, waaronder het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, is als overgangsregel opgenomen dat op de procedure van de klachten van toepassing zijn de statuten en reglementen zoals deze bij indiening van de klacht luiden. Op 1 januari 2010 is het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en op 15 januari 2010 zijn de statuten van de NVM gewijzigd. Aangezien de klacht is ingediend op 14 oktober 2009 zijn de vóór 1 januari 2010 geldende procedureregels van toepassing. Eén van de wijzigingen per 1 januari 2010 is de samenstelling van de Raad van Toezicht. Vanaf die datum bestaat de Raad van Toezicht niet meer uit 3 leden en een adviserende ambtelijk secretaris, maar uit drie leden waaronder de ambtelijk secretaris. In deze zaak heeft de Raad van Toezicht Groningen beslist in de samenstelling zoals die volgens het Reglement Tuchtrechtspraak NVM voor ná 1 januari 2010 ingediende klachten geldt. Als het vóór 1 januari 2010 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM van toepassing is, is die samenstelling in strijd met het van toepassing zijnde Reglement Tuchtrechtspraak NVM, waardoor de uitspraak op die grond wordt vernietigd. Alsdan rijst de vraag of de klacht moet worden terugverwezen naar de Raad van Toezicht Groningen teneinde in de juiste samenstelling opnieuw over de klacht te beslissen of dat de Centrale Raad van Toezicht op de klacht een inhoudelijke beslissing neemt. De Voorzitter houdt partijen voor dat bij de Centrale Raad van Toezicht het voornemen bestaat om zelfstandig en in laatste instantie op de klacht een beslissing te geven.

Desgevraagd verklaren partijen dat zij er geen bezwaar tegen hebben dat de Centrale Raad van Toezicht de klacht niet terugverwijst en inhoudelijk op de klacht een beslissing neemt.

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Appellante heeft zich daarbij bediend van een pleitnotitie.

## 2. De feiten

2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Bij beschikking van 22 april 2008 benoemt de Rechtbank Groningen in de tussen appellante en haar echtgenoot G. van W. (hierna: Van W) gevoerde echtscheidingsprocedure, beklagde tot deskundige. De Rechtbank beveelt dat schriftelijk deskundigenbericht zal worden uitgebracht met betrekking tot de volgende vragen:

"wat is de geïndexeerde waarde naar de norm van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, alsmede de huidige waarde in onbewoonde staat van de percelen en aan de R-kade 4 te G en aan de W-straat S te G.

wat is de waarde van de garages aan de B-straat 28 te G kadastraal bekend gemeente G, sectie [...] en aan de Grote A-straat, kadastraal bekend gemeente G, [...]

2.3 Beklaagde bezichtigt op 20 juni 2008 de panden. Daaraan voorafgaand zendt Van W aan hem bij brief van 15 juni 2008 de naar zijn oordeel voor de taxatie relevante informatie toe. Naar aanleiding van het op 25 juni 2008 aan beide partijen verzonden conceptrapport geven Van W in zijn e-mail van 26 juni 2008 en appellante in haar e-mail van 27 juni 2008 commentaar.

2.4 Blijkens zijn taxatierapport van 10 november 2008 taxeert beklagde per 28 maart 2007 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het pand gelegen aan de R-kade 4 op € 700.000,— en de per 1 januari 1991 geïndexeerde waarde daarvan op € 599.000,--. Beklaagde taxeert per 28 maart 2007 de onderhandse verkoopwaarde deels in eigen gebruik, respectievelijk vrij van huur en gebruik en deels in verhuurde staat van het pand aan de B-straat 28 op € 55.000,--.

2.5 Bij brief van 19 november 2008 stelt appellante negen vragen over het taxatierapport. In verband met een geplande zitting in de echtscheidingsprocedure verzoekt appellante aan beklagde om in dezelfde week haar brief te beantwoorden. Beklaagde reageert niet op deze brief en dat geldt ook voor de brief van 25 mei 2009 van haar advocaat aan beklagde waarin nogmaals wordt aangedrongen op de beantwoording van de brief.

2.6 In opdracht van Van W taxeert beklagde per 8 december 2008 de economische huurwaarde van het pand gelegen aan de R-kade 4. In zijn taxatierapport van 8 december 2008 taxeert beklagde deze waarde op € 38.875,--. Van W legt dit rapport in de echtscheidingsprocedure (ongevraagd) aan de Rechtbank over.

2.7 In opdracht van appellante taxeert de in G gevestigde makelaar A het

woonhuis aan de R-kade 4 en het pand gelegen aan de B-sstraat 28. In zijn taxatierapport van 18 december 2008 bepaalt A per maart 2008 de onderhandse verkoopwaarde van huur en gebruik van de R-kade 4 op € 900.000,--. Per maart 2008 taxeert hij de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de B-sstraat 28 op € 90.000,--.

- 2.8 In opdracht van appellante taxeert de ook in G gevestigde makelaar B eveneens voormelde panden. Blijkens zijn taxatierapport van 9 januari 2009 taxeert B de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het woonhuis aan de R-kade 4 op € 910.000,-- en de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het pand aan de B-sstraat 28 op € 90.000,--.
- 2.9 In zijn brief van 2 juni 2009 aan Van W deelt diens financieel adviseur mr. drs. W. mee, dat hij bij de berekening van de te betalen belasting over het woonhuis gelegen aan de R-kade 4, uitgaat van een waarde in het economisch verkeer van € 800.000,--.

### 3. De klacht

3.1 De klacht houdt de navolgende verwijten in:

- a. Beklaagde heeft niet gereageerd op een brief van appellante en een brief van de advocaat van appellante die aan hem zijn verstuurd naar aanleiding van het door beklagde bij de Rechtbank ingediende taxatierapport.
- 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 beklagde onzorgvuldig heeft gewaardeerd danwel nalatig is gebleven, waardoor de getaxeerde waarden van de desbetreffende panden op basis van onjuistheden tot stand zijn gekomen.
- d. Beklaagde 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.
- e. Beklaagde is niet opgetreden als onafhankelijk taxateur.
- f. Nadat beklagde door de Rechtbank tot deskundige was benoemd in het geschil tussen appellante en Van W, heeft beklagde een opdracht tot taxatie van Van W aanvaard.

### 4. Het hoger beroep.

- 4.1 Tegen de overwegingen die door de Raad van Toezicht in zijn beslissing zijn opgenomen heeft appellante 20 grieven geformuleerd. Deze grieven hebben betrekking op het verloop van de procedure, de weergave van de in de beslissing door de Raad van Toezicht opgenomen feiten, de formulering van de inhoud van de klacht, de samenvatting van het door beklagde gevoerde verweer en tot slot de beoordeling van de klacht.

- 4.2 Tegen het door de Raad van Toezicht geschetste verloop van de procedure heeft appellante de navolgende grieven aangevoerd:
- a. Anders dan in de beslissing is vermeld is het verweerschrift van beklagde niet gedateerd op 15 september 2009, maar op 23 november 2009.
  - b. Verwarrend is de vermelding dat door appellante ter zitting nog een aantal producties in het geding zijn gebracht.
- 4.3 Tegen de vaststelling van de feiten door de Raad van Toezicht zijn door appellante de navolgende grieven aangevoerd:
- a. In het taxatierapport met betrekking tot de economische huurwaarde van het pand aan de R-kade 4 is geen datum vermeld waarop de opdracht door Van W aan beklagde is gegeven. Daarom kan niet worden vastgesteld dat beklagde op 20 juni 2008 deze taxatieopdracht heeft uitgevoerd. Anders dan de Raad van Toezicht heeft overwogen heeft van het pand aan de R-kade 4 nooit een praktijkruimte deel uitgemaakt.
  - b. Ten onrechte heeft de Raad van Toezicht overwogen dat beklagde het concept van zijn taxatierapport uitsluitend aan appellante en Van W heeft toegezonden, alsmede fotokopieën daarvan aan de advocaten van partijen. Slechts aan appellante en Van W heeft beklagde verzocht om op de inhoud daarvan te reageren.
  - c. Niet relevant voor de beoordeling van de klacht, maar evenmin plausibel, is de stelling van beklagde dat hij als gevolg van het faillissement van zijn werkgever in de maand mei 2009 niet meer kon beschikken over stukken en notities die hij bij de uitvoering van zijn taxatieopdracht heeft gebruikt.
- 4.4 Ten aanzien van de formulering van de klacht door de Raad van Toezicht heeft appellante de navolgende grieven aangevoerd:
- a. Appellante heeft niet betoogd dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar/taxateur betaamt bij de uitvoering van de aan hem door de Rechtbank Groningen verstrekte opdracht tot taxatie. Overigens zijn door de Raad van Toezicht in de beslissing de vijf onderdelen van de klacht juist weergegeven.
  - b. Niet eerst ter gelegenheid van de mondelinge behandeling van de klacht, maar al in de brief van 14 oktober 2009, heeft appellante aan beklagde het verwijt gemaakt dat hij een opdracht tot taxatie van Van W heeft aanvaard, terwijl de door de Rechtbank aan hem gegeven opdracht tot taxatie nog niet was afgerond.
- 4.5 Tegen de in de beslissing door de Raad van Toezicht opgenomen samenvatting van het verweer van beklagde heeft appellante de navolgende grieven aangevoerd:
- a. In de beschikking van 22 april 2008 van de Rechtbank is vermeld dat moet worden getaxeerd op basis van de "huidige waarde". Onjuist is daarom de vermelding dat de in de beschikking opgenomen peildatum tot verschillende interpretaties kan leiden.
  - b. Aangezien appellante in haar e-mail van 27 juni 2008 aan beklagde heeft meegedeeld dat zij niet kan instemmen met de aan de taxatie verbonden kosten, is de overweging dat appellante niet heeft gereageerd naar aanleiding van de opgave van deze kosten door beklagde, onjuist.

- c. Beklaagde had gedurende de periode dat de aan hem door de Rechtbank gegeven opdracht nog niet was afgerond, geen opdracht van Van W mogen aanvaarden. Beklaagde heeft door dit wel te doen zijn onafhankelijkheid ter discussie gesteld.

4.6 Tegen de in de beslissing door de Raad van Toezicht gegeven beoordeling van de onderdelen van de klacht heeft appellante de navolgende grieven aangevoerd:

- a. Onjuist is de overweging van de Raad van Toezicht dat de klacht geen doel treft omdat de Rechtbank de opdrachtgever van beklagde is geweest. Appellante is immers in haar belangen getroffen door de taxatie van beklagde. Slechts met het doel om de taxatie zo objectief mogelijk te laten verlopen is door de Rechtbank de opdracht aan beklagde verstrekt, Appellante heeft ook een deel van het honorarium van beklagde voldaan.
- b. Anders dan de Raad van Toezicht heeft overwogen, heeft beklagde aan appellante en Van W niet de vraag gesteld of een gezamenlijk uitgangspunt zou kunnen worden gevonden naar aanleiding van de bij beklagde gerezen vragen met betrekking tot de opdracht van de Rechtbank.
- c. Appellante heeft in haar e-mail van 27 juli 2008 uitgebreid commentaar geleverd op het concept van het taxatierapport. Onjuist is daarom de overweging dat appellante daarop niet heeft gereageerd. Verwijtbaar is dat beklagde niet inhoudelijk heeft gereageerd op de brieven van appellante en haar advocaat. De wijze waarop de Rechtbank heeft gereageerd op de reactie van de advocaat op het definitieve taxatierapport is niet relevant voor de beoordeling van de klacht.
- d. Appellante heeft aannemelijk gemaakt dat beklagde onjuist heeft gewaardeerd. Anders dan de Raad van Toezicht heeft overwogen is appellante niet selectief geweest bij de keuze van de door haar vermelde referentiepanden. De door de Raad van Toezicht op eigen initiatief bij zijn beoordeling betrokken panden, die zijn gekozen door het makelaarslid van de Raad van Toezicht dat niet werkzaam is in de stad G, zijn niet representatief. De desbetreffende referentiepanden zijn ook niet opgenomen door leden van de Raad van Toezicht en dat geldt vermoedelijk ook voor het pand gelegen aan de R-kade 4.
- e. Het is een feit van algemene bekendheid dat, wanneer een object in een hogere prijsklasse een *uniek* karakter kent, bij de waardering daarvan door meerdere taxateurs een grotere bandbreedte kan optreden tussen de verschillende taxaties. Een afwijking van 30% daartussen is echter niet aanvaardbaar. Over de ten aanzien van het pand aan de B-straat 28 opgetreden afwijking tussen de taxaties van meer dan 60%, is door de Raad van Toezicht geen oordeel gegeven.
- f. Beklaagde heeft niet als onafhankelijk taxateur gehandeld door tijdens de uitvoering van de door de Rechtbank aan hem gegeven opdracht, van Van W een opdracht tot taxatie van de economische huurwaarde van het pand aan de R-kade 4 te aanvaarden.

5. Het verweer

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Beklaagde is door de Rechtbank benoemd tot deskundige. De positie van de deskundige is

geregeld in de artikelen 194-200 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Krachtens deze regelgeving kunnen partijen bezwaren tegen een deskundige of diens rapport aan de rechter kenbaar maken. Als een deskundige onderworpen is aan tuchtrecht, dan kan de rechter de tegen de deskundige geformuleerde klachten beoordelen aan de hand van de desbetreffende tuchtrechtelijke normen. De Rechtbank heeft geen bezwaren geformuleerd tegen het optreden van beklagde of diens taxatierapport. Aannemelijk is dat ook appellante aan de Rechtbank geen bezwaren kenbaar heeft gemaakt ten aanzien van de wijze waarop beklagde zijn taxatieopdracht heeft uitgevoerd. Appellante kan daarom niet in haar klacht worden ontvangen.

- 5.3 Het tuchtrecht strekt zich niet uit over de door beklagde als door de Rechtbank benoemde deskundige gevolgde handelwijze. Uitsluitend indien beklagde zich in die hoedanigheid zou hebben misdragen en daardoor het vertrouwen in de NVM Makelaars zou schaden, kan voor tuchtrechtelijke toetsing grond bestaan. Niet is gebleken dat beklagde zich jegens appellante heeft misdragen. Ten onrechte heeft de Raad van Toezicht dan ook geoordeeld dat appellante in haar klacht kon worden ontvangen.
- 5.4 Gegeven de vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht met betrekking tot de beoordeling van de uitvoering van taxatieopdrachten, heeft de Raad van Toezicht op goede gronden geconcludeerd dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. Beklaagde heeft geen grief gericht tegen de in de beslissing onder 5.3 opgenomen norm waaraan het handelen van een taxateur wordt getoetst. Bij het formuleren van haar verwijten is appellante voorbijgegaan aan deze norm en daarop stuiten al haar grieven tegen de beslissing van de Raad van Toezicht af.
- 5.5 De Raad van Toezicht heeft terecht overwogen dat het klachtonderdeel dat betrekking heeft op het verwijt dat beklagde zijn onafhankelijke positie niet heeft bewaard door een opdracht van Van W te aanvaarden terwijl de aan hem door de Rechtbank gegeven opdracht nog niet was afgerond, te laat aan de orde is gesteld zodat daarover geen oordeel kan worden gegeven. Overigens heeft de Raad van Toezicht in zijn beslissing ten onrechte vermeld dat op 20 juni 2008 in opdracht van Van W de opname-inspectie van het pand aan de R-kade 4 heeft plaatsgevonden. Beklaagde heeft op die datum een bezichtiging gehouden in het kader van de aan hem door de Rechtbank gegeven opdracht. Enige tijd vóór 8 december 2008 heeft Van W aan beklagde verzocht om in zijn opdracht de economische huurwaarde te taxeren van het pand aan de R-kade 4. De uitvoering van deze opdracht heeft geen invloed gehad, en ook niet kunnen hebben, op de uitvoering van de eerder in april 2008 aan hem gegeven opdracht. De uitvoering van die eerste opdracht was al voltooid en de uitkomst daarvan was al verwerkt.

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

- 6.1 De Centrale Raad van Toezicht heeft eerst (ambtshalve) te beslissen of de Raad van Toezicht de op de klacht van toepassing zijnde statuten en reglementen heeft toegepast.
- 6.2 Appellante heeft op 14 oktober 2009 bij de Raad van Toezicht Groningen een klacht ingediend. Het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is op 1 januari 2010 gewijzigd, terwijl de statuten zijn gewijzigd op 15 januari 2010. Op de procedure van de klacht zijn derhalve van toe-

passing het tot 1 januari 2010 geldende reglement en de statuten zoals die tot 15 januari 2010 luiden.

- 6.3 Ingevolge het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals dat op 1 januari 2009 in werking is getreden en op 1 januari 2010 is gewijzigd, bestaat de Raad van Toezicht uit drie natuurlijke personen (artikel 2) waaraan een rechtsgeleerd secretaris is toegevoegd die in de Raad van Toezicht een adviserende stem heeft (artikel 3).
- 6.4 De beslissing van 12 maart 2010 van de Raad van Toezicht Groningen is weliswaar genomen door drie natuurlijke personen, doch één van deze personen is de secretaris. De secretaris heeft derhalve niet slechts geadviseerd, doch ook beslist. Dit is weliswaar in overeenstemming met de procedure die is voorgeschreven met betrekking tot klachten die vanaf 1 januari 2010 worden ingediend, doch in strijd met het Reglement Tuchtrechtspraak 2009, dat gelet op de indiening van de klacht op 14 oktober 2009 van toepassing is.
- 6.5 Nu de beslissing van de Raad van Toezicht Groningen is genomen in een samenstelling die strijdig is met het Reglement Tuchtrechtspraak NVM 2009, is de beslissing met dit reglement in strijd en vernietigt de Centrale Raad van Toezicht op deze grond de beslissing.
- 6.6 Mede gelet op de omstandigheid dat daartegen geen bezwaar is gemaakt zal de Centrale Raad van Toezicht de klacht inhoudelijk beoordelen en daarop beslissen.
- 6.7 De klacht ligt in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.8 Als meest verstrekkende verweer heeft beklagde in hoger beroep aangevoerd dat appellante niet in haar klacht kan worden ontvangen, omdat beklagde door de Rechtbank Groningen is benoemd tot deskundige in de tussen partijen gevoerde echtscheidingsprocedure en het tucht-recht van de NVM zich niet uitstrekt over het handelen en nalaten van een NVM Makelaar in die hoedanigheid. De Centrale Raad van Toezicht verwerpt dit verweer en merkt daartoe het navolgende op.
- 6.9 In artikel 79 van de Statuten die met ingang van 1 januari 2009 van kracht zijn geweest is bepaald, dat de leden van de vereniging en de NVM Makelaars zijn onderworpen aan tucht-rechtspraak zoals omschreven in het Reglement Tuchtrechtspraak. In artikel 16 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM dat van kracht is geweest met ingang van 1 januari 2009 is bepaald dat ieder die van mening is dat een lid van de vereniging, een NVM Makelaar of een senior NVM Makelaar zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met het bepaalde in artikel 15 danwel artikel 34 van de verenigingsstatuten en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand, zich met een klacht kan wenden tot de Raad van Toezicht voor het gebied waarin het lid of de NVM Makelaar volgens de administratie van de vereniging is gevestigd.
- 6.10 Artikel 16 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM biedt dan ook aan derden die daarbij een zeker belang hebben, de mogelijkheid om zich over handelingen of nalatigheden van leden of aangesloten makelaars te beklagen. In dit artikel is niet een beperking opgenomen met betrekking tot de hoedanigheid waarin het bekritiseerde lid of de aangesloten makelaar is opgetreden. Aangezien de klacht van appellante in hoofdzaak betrekking heeft op de wijze waarop beklagde uitvoering heeft gegeven aan de opdracht om enkele onroerende zaken te



waarderen in het kader van een echtscheidingsprocedure waarin appellante partij was, biedt artikel 16 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM aan haar de mogelijkheid om zich daarover te beklagen. Het feit dat het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering aan procederende partijen de mogelijkheid biedt om aan de rechter bezwaren kenbaar te maken met betrekking tot de uitvoering van een aan een deskundige gegeven opdracht, doet daaraan Met af.

- 6.11 De onder 3.1 opgenomen klachtonderdelen b, c en d hebben alle betrekking op de wijze waarop beklagde zijn taxatieopdracht heeft uitgevoerd en de uitkomst daarvan. De daartegen gerichte grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling.
- 6.12 Uitgangspunt bij de beoordeling van een door een makelaar uitgevoerde taxatie is dat daarover in beginsel slechts kan worden geklaagd, indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en derhalve bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.
- 6.13 Beklaagde heeft per 28 maart 2007 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het woonhuis gelegen aan de R-kade 4 getaxeerd op € 700.000,--. Blijkens zijn taxatierapport heeft beklagde dit object beoordeeld als een zeer courant woonhuis met de mogelijkheid voor praktijkuitoefening en gelegen op een zeer gewilde woonstand. In zijn taxatierapport heeft beklagde vermeld dat het omstreeks 1890 gebouwde woonhuis is verbouwd en gerenoveerd in 1989/1990. Met betrekking tot de onderhoudstoestand heeft hij verklaard dat, althans in relatie tot het bouwjaar, sprake is van een zeer redelijke tot goede staat van onderhoud. Beklaagde heeft in zijn taxatierapport wel gewezen op het optrekkende vocht in het souterrain (zoutuitslag), scheurvorming in de vloer daarvan en de aanwezigheid van een loden aanvoer waterleiding die is aangebracht onder een buitentrap en waarvan de kosten van vervanging door een koperen of kunststof waterleiding, hoog zullen zijn.
- 6.14 Beklaagde heeft per 28 maart 2007 de onderhandse verkoopwaarde deels in eigen gebruik, respectievelijk vrij van huur en gebruik en deels in verhuurde staat, van het pand aan de B-straat 28 getaxeerd op € 55.000,--. Beklaagde heeft met betrekking tot dit pand, dat als garage voor de stalling van auto's wordt gebruikt, in zijn taxatierapport vermeld dat de huuropbrengst € 2.730,48 per jaar belooft.
- 6.15 Appellante heeft haar stelling dat beklagde de waarden van de panden aan de R-kade 4 en de B-straat 28 onjuist heeft getaxeerd, onder meer onderbouwd door de taxatierapporten van twee in G gevestigde makelaars in het geding te brengen. De makelaars A en B zijn ten aanzien van het woonhuis aan de R-kade 4 tot een aanzienlijk hogere waardering gekomen, respectievelijk € 900.000,-- en € 910.000,--, dan de door beklagde getaxeerde waarde van € 700.000,--. Evenals beklagde hebben ook deze beide makelaars in hun taxatierapporten vermeld dat het woonhuis de afgelopen jaren volledig is gerenoveerd en gemoderniseerd, en is gelegen in een zeer goede en rustige woonomgeving in de binnenstad van G. Beide makelaars hebben er in hun rapporten voorts op gewezen dat de gemeente G de desbetreffende locatie ten aanzien van bodemverontreiniging als verdacht heeft aangemerkt.
- 6.16 In zijn verweer in eerste instantie heeft beklagde voor dit aanzienlijke verschil in uitkomst

van de taxaties, geen verklaring gegeven en hij heeft evenmin op deze taxatierapporten inhoudelijk commentaar geleverd. Hij heeft volstaan met een verwijzing naar de volgens hem op 1 januari 2007 op € 626.000,- bepaalde WOZ-waarde. In zijn verweer in hoger beroep heeft beklagde evenmin gereageerd op de inhoud van deze taxatierapporten. Ook ten aanzien van de waarde van het pand aan de B-sstraat 28 zijn de makelaars A en B tot een aanzienlijk hogere waardebepaling gekomen (€ 90.000,-) dan het door beklagde getaxeerde bedrag van € 55.000,-. Ook op dit onderdeel van de taxatierapporten van A en B is beklagde in zijn verweer in beide instanties niet ingegaan.

- 6.17 Nu appellante haar kritiek op de door beklagde uitgevoerde taxaties in belangrijke mate heeft doen steunen op de uitkomsten van de taxatierapporten van A en B, had het op de weg van beklagde gelegen om, eventueel gesteund door een in zijn opdracht opgesteld taxatierapport door een derde makelaar, inhoudelijk commentaar te leveren op de inhoud van deze rapporten en een verklaring te geven voor het aanzienlijke verschil in uitkomst tussen zijn taxatie en de door de makelaars A en B uitgevoerde taxaties. Ook ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht heeft beklagde, die inmiddels weer de beschikking had gekregen over zijn dossier, niet aan de hand van de zich daarin bevindende aantekeningen of berekeningen inzicht kunnen geven in de door hem gekozen benadering bij de waardering van de beide panden. Beklagde heeft evenmin onder verwijzing naar concrete referentieobjecten aannemelijk gemaakt dat zijn waardering juist is.
- 6.18 Beklagde heeft de waarde van het pand aan de R-kade 4 ongeveer 30% lager getaxeerd dan de door de makelaars A en B getaxeerde waarde, terwijl met betrekking tot het pand aan de B-sstraat 28 een verschil in uitkomst tussen de verschillende taxaties is opgetreden van meer dan 60%. Niet is gebleken dat sprake is van twee unieke objecten op grond waarvan aanzienlijke waardeverschillen verklaarbaar kunnen zijn. Op grond van al het voorgaande is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat beklagde niet in redelijkheid tot zijn taxaties heeft kunnen komen en hij derhalve bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. De klachtonderdelen die zijn opgenomen onder 3.1 sub b, c en d zijn dan ook gegrond.
- 6.19 Beklagde heeft in opdracht van de Rechtbank Groningen zijn taxatiewerkzaamheden uitgevoerd. Op 10 november 2008 heeft hij zijn opdracht afgerond en bij de Rechtbank zijn taxatierapport gedeponereerd. Gegeven het feit dat zijn taxatierapport daarmee een processtuk is geworden in de destijds tussen appellante en haar echtgenoot gevoerde echtscheidingsprocedure, stond het beklagde niet vrij om over de inhoud van het door hem als deskundige opgestelde rapport, met de desbetreffende partijen te overleggen of te corresponderen. Slechts in het geval waarin door de rechter een verzoek zou zijn gedaan aan beklagde om, mogelijk nadat één van de advocaten van partijen daarom in het kader van de procedure zou hebben gevraagd, een nadere toelichting of verklaring te geven met betrekking tot (onderdelen van) zijn taxatierapport, zou beklagde zich daarover hebben kunnen uitlaten en dan nog wel rechtstreeks in de richting van de rechter. Beklagde heeft dan ook terecht niet inhoudelijk op de door appellante genoemde brieven gereageerd. Onderdeel 3.1 sub a van de klacht is derhalve ongegrond.
- 6.20 Beklagde heeft van Van W de opdracht aanvaard om de economische huurwaarde te taxeren van het woonhuis aan de R-kade 4. Blijkens zijn taxatierapport van 8 decem-

ber 2008 heeft beklagde op 20 juni 2008 het woonhuis bezichtigd. Door de aanvaarding van deze opdracht is beklagde opgetreden als partijdeskundige van Van W, terwijl zijn door de Rechtbank Groningen aan hem gegeven opdracht nog niet was afgerond. Niet immers kon worden uitgesloten dat het in het kader van de echtscheidingsprocedure door beklagde samengesteld taxatierapport nog tot nadere vragen van de Rechtbank zou leiden. Het stond beklagde bij deze stand van zaken dan ook niet vrij om een taxatieopdracht van Van W die verband hield met de echtscheidingsprocedure tussen appellante en Van W, te aanvaarden. Klachtonderdeel 3.1 sub f is daarom gegrond.

- 6.21 Niet gebleken is dat beklagde zich bij de uitvoering van de door de Rechtbank Groningen aan hem gegeven taxatieopdracht niet als een onafhankelijk taxateur heeft opgesteld. Het feit dat beklagde nadat hij zijn taxatierapport bij de Rechtbank Groningen had gedeponereerd, van Van W een taxatieopdracht heeft aanvaard, is onvoldoende om aan te nemen dat beklagde bij de aan hem in een eerder stadium en feitelijk al uitgevoerde taxatieopdracht niet als een onafhankelijk taxateur is opgetreden. Klachtonderdeel 3.1 sub e is derhalve ongegrond.
- 6.22 Gelet op het feit dat de Centrale Raad van Toezicht de klachtonderdelen 3.1 sub b, c, d en f gegrond acht en de beslissing van de Raad van Toezicht zal worden vernietigd, heeft appellante geen belang bij de behandeling van grieven.
- 6.23 De Centrale Raad van Toezicht acht na te melden straf juist. De Centrale Raad van Toezicht acht voorts termen aanwezig om beklagde te belasten met de kosten van de behandeling van de klacht in hoger beroep, nu de beslissing van de Raad van Toezicht Groningen mede wordt vernietigd door een voor risico van de NVM komende omstandigheid.
- 6.24 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## 7. **Beslissing in hoger beroep,**

- 7.1 Vernietigt de beslissing van 29 juni 2010 van *de* Raad van Toezicht Groningen.
- 7.2 Verklaart de klachtonderdelen 3.1 sub b, c, en d als overwogen onder 6.17 en 6.18 gegrond.
- 7.3 Verklaart klachtonderdeel 3.1 sub f gegrond.
- 7.4 Verklaart de klachtonderdelen onder 3.1 sub a en e ongegrond.
- 7.5 Legt aan beklagde de straf op van een boete van € 5.000,-- waarvan € 2.500,-- voorwaardelijk wordt opgelegd.
- 7.6 Bepaalt dat beklagde een bedrag van € 2.500,-- voldoet binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein.
- 7.7 Bepaalt dat beklagde het voorwaardelijk deel van de boete aan de NVM zal zijn verschuldigd indien hij zich binnen twee jaar *na* dagtekening van deze beslissing schuldig maakt aan

handelingen of nalatigheden als bedoeld in het Reglement Tuchtrechtspraak NVM.

- 7.8 Bepaalt dat beklagde terzake van de kosten van de behandeling van de klacht in hoger beroep een bijdrage van € 2.753,-- zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, mr. J.T. Anema, R. Wijmenga en F.J. van der Sluijs in aanwezigheid van en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 19 mei 2011

..)

D.H. de

voorzitte

Mitte  
en Berg  
his  
d secreta

