



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-79 RvT West

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 18 oktober 2019

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

Klagers niet-ontvankelijk vanwege langdurig tijdsverloop.

Klagers dienen in 2019 een klacht in tegen een makelaar die in 2007 een in hun ogen onjuist taxatierapport heeft uitgebracht. Tevens klagen zij de kantoororganisatie aan waartoe thans het makelaarskantoor behoort waaraan de makelaar destijds was verbonden. Waar in het kader van de tussen klagers en de bank gevoerde procedure het bewuste taxatierapport deel uitmaakte van het dossier, is de stelling van klagers dat zij pas in 2016 daarmee bekend werden, onbegrijpelijk.

Inzake een klacht van:

De heer H. O. en mevrouw G.J.B., wonende in Ierland, in deze zaak domicilie kiezende te B (Gld), klagers

tegen:

De heer G. van W., als senior makelaar aangesloten bij de NVM,

en

B Makelaardij B.V.,
kantoorhoudende te M, lid van de NVM, bek laagden

In deze uitspraak zullen klagers "O en B" en beklaagden "Van W en B" worden genoemd. De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "de Raad" worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure



Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- De klacht (met bijlagen) van de gemachtigde van O en B d.d. 12 maart 2019;
- Het verweer van de heer R.K. (directeur W Makelaars) namens Van W en B d.d. 18 april 2019;
- Het verweer van Van W en B d.d. 27 april 2019;
- De reactie van de gemachtigde van O en B op het verweer van Van W en B d.d. 27 augustus 2019;
- De spreek aantekeningen van de gemachtigde van Van W en B d.d. 19 september 2019;
- De spreek aantekeningen van de gemachtigde van O en B d.d. 20 september 2019.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 september 2019.

Verschenen zijn:

Namens klagers:

- De heer H. O;
- De heer P. K. (gemachtigde).

Namens beklaagden:

- De heer G. van W;
- De heer R. K. (directeur W Makelaars – een onderdeel van de B Groep);
- De heer mr. J.A. Kopp (gemachtigde).

2. De feiten

- 2.1 In maart 2007 heeft Van W in opdracht van de bank (destijds Fortis ASR) een taxatierapport opgesteld ten aanzien van de woning aan de H-straat 35/35 bis te U (hierna: het "Taxatieobject").
- 2.2 Het doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde van het Taxatieobject in het kader van een voorgenomen openbare executoriale verkoop van het Taxatieobject door de bank in gevolge het in gebreke blijven met de voldoening van betalingsverplichtingen uit hoofde van een hypothecaire geldlening.
- 2.3 Ten tijde van de bezichtiging van het Taxatieobject door Van W heeft Van W het Taxatieobject niet betreden. De taxatie betrof een zogeheten "geveltaxatie".
- 2.4 In het taxatierapport is onder meer het volgende opgenomen ten aanzien van de inspectie van het Taxatieobject door Van W:

"I. ONDERHOUDSTOESTAND



1. Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

- binnenonderhoud : *goed / voldoende / matig / slecht niet bekend*
- buitenonderhoud : *goed / voldoende / matig / slecht niet bekend*
- bouwkundige constructie : *goed / voldoende / matig / slecht "*

en

"O. NADERE MEDEDELINGEN

Er is diverse malen geprobeerd het pand van binnen te bezichtigen, steeds was er niemand thuis. Ook is er geprobeerd om vanaf de achterzijde een opname te doen maar dat is ook niet gelukt. (...)"

2.5 Na de totstandkoming van het taxatierapport is het taxatierapport gebruikt en overgelegd in een latere civiele procedure tussen Fortis ASR (de formele procespartij betrof Fortis Hypotheek Bank N.V.) en O en B betreffende de voorgenomen verkoop van het Taxatieobject door Fortis ASR.

2.6 Op 4 april 2007 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht in deze procedure een beschikking gewezen. In deze beschikking is onder meer het volgende opgenomen:

*"2.6 De waarde van het registergoed is door G. van W., verbonden aan W Makelaars o.g. te U op 6 maart 2007 getaxeerd op:
€ 425.000,-, onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik;
€ 375.000,-, executiewaarde, vrij van huur en gebruik;
€ 300.000,-, onderhandse verkoopwaarde in verhuurde toestand;
€260.000,-, executiewaarde in verhuurde toestand."*

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat:

- Van W en B een onjuist taxatierapport hebben opgesteld en tot een onjuist waardeoordeel van het Taxatieobject zijn gekomen, teneinde derden (zijnde de voorzieningenrechter in de latere procedure tussen Fortis ASR en O en B) te misleiden.
- het door Van W en B opgestelde taxatierapport blijkt geeft van onder meer ondeskundig en onzorgvuldig optreden, het ongecontroleerd overnemen van gegevens en het rapporteren van niet vergelijkbare referentiepanelen.
- Van W en B het taxatierapport niet onafhankelijk, maar in intensieve samenwerking met Fortis ASR hebben opgesteld.
- Van W en B geen uitvoering hebben gegeven aan de op hen rustende zorgplicht als makelaar, lid van de NVM.



- Van W en B geen blijk hebben gegeven van het inzien van de onjuistheid van hun eigen handelen en zich in hun verweerschrift in deze klachtprocedure presenteren als slachtoffer.
- Van W niet heeft gehandeld zoals van een taxateur, lid van de NVM, mag worden verwacht.
- Van W en B met bovengenoemde gedragingen in strijd hebben gehandeld met hetgeen is opgenomen in de NVM Erecode.

3.2 Van W en B voeren - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende verweer:

- O en B zijn niet-ontvankelijk in hun klacht op grond van verjaring dan wel op grond van het niet klagen binnen een redelijke termijn, nu zij reeds in 2007 door middel van de destijds gevoerde procedure tussen hen en Fortis ASR bekend hadden kunnen en moeten zijn met het taxatierapport en met Van W als taxateur.
- Van W heeft ten tijde van de taxatie herhaaldelijk geprobeerd het Taxatieobject van binnen te bezichtigen, maar dit was niet mogelijk nu er steeds niemand in het pand aanwezig was. Van W heeft dit op duidelijke wijze vermeld in het taxatierapport.
- Van W heeft aan de hand van NVM transactiegegevens, het eigen archief en kadastrale en gemeentelijke gegevens het Taxatieobject beoordeeld en heeft tot een gedegen taxatie van het Taxatieobject kunnen komen.
- De door O en B vermeende geleden schade komt niet voort uit de in het taxatierapport vermelde waarde, maar als gevolg van het niet nakomen van de financiële verplichtingen door O en B uit hoofde van hun hypothecaire geldlening en de daaropvolgende openbare verkoop van het Taxatieobject door de bank.
- O en B benadelen Van W en B in hun verweer en procespositie door niet alle relevante dossiergegevens, dossierinformatie en gevoerde discussies vanaf 2007 te delen. Dit is noodzakelijk nu Van W en B het dossier uit 2007 zelf niet meer in bezit hebben omdat deze reeds is vernietigd.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Van W en B hebben aangevoerd dat O en B in hun klacht niet-ontvankelijk behoren te worden verklaard op grond van verjaring dan wel op grond van het niet klagen binnen een redelijke termijn. De Raad overweegt hiertoe - overeenkomstig het juridisch beoordelingskader van de Centrale Raad van Toezicht van de NVM - het volgende.
- 4.2 Indien reeds enige tijd is verstreken tussen een gedraging van een makelaar en het indienen van een klacht hierover, dienen twee belangen te worden afgewogen. Enerzijds het ten gunste van klager wegende maatschappelijke belang dat het optreden van een makelaar door de tuchtrechter kan worden getoetst, anderzijds het



belang dat een makelaar heeft bij het beginsel van rechtszekerheid. Dit beginsel houdt onder meer in dat een makelaar zich niet na een als onredelijk te beschouwen lange tijd nog bij de tuchtrechter moet verantwoorden voor zijn optreden uit het verleden. Daarbij is onder meer van belang dat met het verstrijken van de tijd bewijsmateriaal en dossierinformatie verloren kan zijn gegaan waardoor de makelaar in het voeren van verweer in een nadeliger positie wordt gebracht dan het geval zou zijn geweest bij tijdige indiening van de klacht. Welke termijn daarbij tot een niet-ontvankelijkverklaring van de klacht heeft te leiden, dient aan de hand van de omstandigheden van het geval te worden bepaald.

- 4.3 In deze zaak hebben O en B in maart 2019 een klacht ingediend die ziet op een taxatie die is verricht in februari 2007 en een taxatierapport dat is opgesteld in maart 2007. O en B voeren aan dat zij pas vanaf 2016 (gedeeltelijk) bekend zijn geworden met de inhoud van het taxatierapport dan wel met het handelen van Van W en B en dat zij pas op 27 april 2019 een compleet beeld hebben gekregen aangaande het handelen van Van W en B.
- 4.4 De Raad kan dit argument niet volgen. Bij de door O en B ingediende klacht is als productie 3 een beschikking van de voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht bijgevoegd. Deze beschikking dateert van 4 april 2007. In deze beschikking wordt expliciet verwezen naar het betreffende taxatierapport (inclusief de door Van W getaxeerde waarden van het Taxatieobject) die kennelijk in deze procedure is overgelegd en de naam van Van W als de betreffende taxateur. Tijdens de mondelinge behandeling heeft O verklaard dat een afschrift van de beschikking vervolgens is opgestuurd naar het adres waar O destijds stond ingeschreven (zijnde de H-straat 35 te U). O en B hadden derhalve reeds in 2007 kennis van het taxatierapport en de persoon van Van W als zijnde de taxateur. Voor zover deze kennis destijds niet bij O en B aanwezig was, hadden zij nadien - met de wetenschap dat er een taxatierapport van het Taxatieobject voorhanden was - kennis kunnen nemen van het taxatierapport en met de naam van Van W als de betreffende taxateur.
- 4.5 O en B zullen dan ook in hun klacht niet-ontvankelijk worden verklaard vanwege overschrijding van de redelijke termijn waarbinnen een klacht moet worden ingediend.
- 4.6 Het voorgaande neemt overigens niet weg dat de Raad in niets heeft kunnen vaststellen dat Van W en B ten aanzien van enige klachtonderdelen tuchtrechtelijk laakbaar zouden hebben gehandeld. De Raad overweegt dat de kennelijke gevolgtrekkingen van de hierboven genoemde procedure op basis van de inhoud van het taxatierapport niet de ernstige beschuldigingen en insinuaties rechtvaardigen dat er sprake is van opzettelijke misleiding van de voorzieningenrechter door Van W en B.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

4.7 Ook heeft de Raad in niets kunnen vaststellen dat het handelen van Van W en B zouden hebben geleid tot een onjuist en onredelijk getaxeerde marktwaarde van het Taxatieobject en een onjuist taxatierapport. O en B hebben daar ook geen (begin van) bewijs voor geleverd.

5. De beslissing

De Raad verklaart de klacht:

- *NIET-ONTVANKELIJK* -

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer P.C.A. van Ingen, makelaar-lid en mr. R. Imhof, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

R. Imhof
plv.-secretaris



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

E-mail: diana.kuijer@cms-dsb.com