

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

Verschoning lid van de Centrale Raad van Toezicht.

Een makelaarslid van de Centrale Raad bemerkt tijdens de voorbereiding op de komende zitting van het college dat hij eerder als makelaarslid van een raad van toezicht mee heeft beslist op een klacht die verband houdt met de zaak waarop hij zich thans voorbereidt. Deze zaak betreft een klacht tegen een makelaar over een beweerdelijk te lage taxatie van een echtelijke woning. De eerdere zaak was een klacht tegen een andere makelaar vanwege een taxatie van datzelfde pand. De voorzitter van de Centrale Raad maakt ter zitting bij klager en beklaagde melding van de situatie. Klager heeft bezwaar tegen deelname van het makelaarslid aan de behandeling door de Centrale Raad, beklaagde niet. Het makelaarslid geeft daarop te kennen zich te willen verschonen. De voorzitter van het college honoreert dit verzoek en bepaalt een nieuwe zittingsdatum waarop het makelaarslid niet zal verschijnen.

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

de heer **P. VAN O**, wonende te A,
appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

T MAKELAARS, lid van de NVM, gevestigd te A,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. 1. Verloop van de procedure

1. 1.1 Bij e-mail van 19 november 2017 heeft appellant/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht West.

1. 1.2 De Raad van Toezicht West heeft de klacht van klager als volgt samengevat: klager verwijt geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: het Makelaarskantoor) dat zij de (voormalige) echtelijke woning van klager te laag heeft getaxeerd en in strijd heeft gehandeld met de terzake dienende NVM-regelgeving waarmee het Makelaarskantoor het vertrouwen in de stand der makelaars heeft ondermijnd. In de beslissing van 26 januari 2018, op diezelfde dag aan partijen gezonden, heeft de Raad van Toezicht West de tegen het Makelaarskantoor ingediende klacht ongegrond verklaard.

1. 1.3 Klager is bij e-mail van 16 maart 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In zijn e-mail van 20 april 2018 heeft klager de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.

1. 1.4 In zijn brief van 22 mei 2018 heeft het Makelaarskantoor zijn verweer tegen het beroep van klager uiteengezet.

1. 1.5 Bij e-mails van 5 juni 2018 en 6 juli 2018 heeft klager aanvullende producties in het geding gebracht. Voorts heeft klager in zijn e-mail van 6 juli 2018 de Centrale Raad van Toezicht bericht zijn klacht te willen uit breiden met de in die e-mail genoemde gedraging van het Makelaarskantoor.

1. 1.6 Ter zitting van 25 september 2018 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

1. - klager in persoon, vergezeld door zijn advocaat mr. D. Sjouke;
2. - namens het Makelaarskantoor: mevrouw A. L.

1. 2. **Beoordeling**

1. 2.1 De klacht is op 19 november 2017 ingediend, zodat de klacht moet worden beoordeeld naar het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016.

1. 2.2 De voorzitter heeft partijen bij aanvang van de zitting meegedeeld dat het aanwezige (makelaars)lid van de Centrale Raad van Toezicht de heer Getreuer (hierna: het makelaarslid CRvT) betrokken is geweest bij de behandeling van een klacht van klager tegen een andere makelaar. Die andere makelaar had op verzoek van klager een taxatierapport uitgebracht met betrekking tot de (voormalige) echtelijke woning. De tegen die andere makelaar ingediende klacht is beoordeeld door de Raad van Toezicht Oost en bij uitspraak van 20 december 2017 (gepubliceerd op de site www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder nummer 18-57) ongegrond verklaard. Tegen die uitspraak is geen hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht ingesteld. Het makelaarslid CRvT maakte toen deel uit van de Raad van Toezicht Oost en heeft op die klacht van klager tegen de andere makelaar mede beslist. Het makelaarslid CRvT maakt vanaf 1 januari 2018 deel uit van de Centrale Raad van Toezicht.

1. 2.3 De voorzitter heeft partijen medegedeeld dat enkele dagen vóór de mondelinge behandeling van de zaak het makelaarslid CRvT bij de voorbereiding van de zitting bemerkte dat

hij als (toenmalig) lid van de Raad van Toezicht Oost op een klacht van klager tegen een andere makelaar met betrekking tot de (voormalige) echtelijke woning had beslist. Het makelaarslid CRvT heeft daarvan via de secretaris mededeling aan de voorzitter gedaan en laten weten dat hij zich onafhankelijk achtte op deze nieuwe klacht van klager tegen een ander Makelaarskantoor mede te beslissen. De voorzitter heeft laten weten op de zitting van de betrokkenheid van het makelaarslid CRvT bij een andere klacht van klager tegen een andere makelaar mededeling te zullen doen teneinde partijen in de gelegenheid te stellen zich daarover uit te laten.

1. 2.4 Na ter zitting de betrokkenheid van het makelaarslid CRvT bij een andere klacht tegen een andere makelaar te hebben medegedeeld heeft de voorzitter de zitting geschorst voor beraad van partijen. Na afloop van de schorsing heeft klager laten weten er bezwaar tegen te hebben dat het makelaarslid CRvT op de onderhavige klacht tegen het Makelaarskantoor beslist en dat bezwaar toegelicht. Het Makelaarskantoor heeft laten weten tegen de betrokkenheid van het makelaarslid CRvT geen bezwaar te hebben. Klager heeft vervolgens laten weten er geen bezwaar tegen te hebben als de mondelinge behandeling wordt voortgezet door de overige aanwezige vier leden van de Centrale Raad van Toezicht.

1. 2.5 De behandeling van de zaak is vervolgens opnieuw geschorst voor beraad door de voorzitter. Het makelaarslid CRvT heeft op de voet van artikel 7 lid 5 van het Reglement Tuchtrechtspraak de secretaris en de voorzitter laten weten na kennis te hebben genomen van het standpunt van partijen zich te willen verschonen. Gelet op het door klager ingenomen standpunt en het belang van een onafhankelijke tuchtrechtspraak waarbij ook de schijn van vooringenomenheid zoveel mogelijk dient te worden voorkomen heeft de voorzitter het verzoek van het makelaarslid CRvT tot verschoning ingewilligd.

1. 2.6 Na hervatting van de zitting heeft de voorzitter het verzoek van het makelaarslid CRvT en zijn beslissing daarop aan partijen medegedeeld. Voorts heeft hij laten weten dat de klacht betrekking heeft op een taxatierapport en het voor de kwaliteit van de behandeling van de klacht van belang is dat bij de zitting en de interne beraadslagingen door de Centrale Raad van Toezicht in ieder geval 2 makelaarsleden deel uitmaken van de samenstelling van de Centrale Raad van Toezicht. Onder deze omstandigheden heeft de voorzitter de mondelinge behandeling van de zaak geschorst onder de mededeling dat een nieuwe zittingsdatum wordt bepaald waarvoor partijen zullen worden opgeroepen. In de binnenkort te verzenden oproep zal, zoals door klager verzocht, de namen van de alsdan zittende leden worden gemeld.

1. 2.7 De Centrale Raad van Toezicht in de samenstelling van 5 leden heeft halfjaarlijks drie zittingen waarop in beginsel 4 tot 5 zaken op een dag worden behandeld. Op de eerst volgende zitting op 20 november 2018 zijn reeds 5 zaken geagendeerd en zijn partijen voor die zitting al opgeroepen. De eerstvolgende zitting is op 7 februari 2019, zodat partijen voor die zitting zullen worden opgeroepen. De voorzitter tekent hierbij aan dat mocht een zaak op de zitting van 20 november 2018 vervallen daarvan aan partijen mededeling zal worden gedaan, zodat kan worden gezien of de klacht van klager op die zitting kan worden behandeld.

1. 3. **Beslissing in hoger beroep**

1. 3.1 verschoont het makelaarslid CRvT voor de behandeling van deze zaak;
1. 3.2 gelast een nieuwe datum voor de voortgezette behandeling van de klacht van klager waarbij het makelaarslid CRvT geen deel van de samenstelling van de Centrale Raad van Toezicht zal uitmaken;
1. 3.3 bepaalt de datum voor de voortzetting van de mondelinge behandeling op 7 februari 2019.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, en ondertekend op 23 oktober 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris