

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

Vervolg op tussenbeslissing. Taxatie in het kader van echtscheiding. Intrekking hoger beroep geweigerd. Procedurele bezwaren tegen behandeling in hoger beroep. Beperkte rol secretaris tuchtcollege. Overschrijding antwoordtermijnen. Uitvoerige overwegingen over gevolgen van klacht over dezelfde handelwijze bij twee afzonderlijke instanties. Procedurevoorschriften hiervoor. Beklaagde niet ter zitting verschenen.

Klaagster dient een klacht in over de taxatie van de voormalige echtelijke woning bij zowel de NVM als bij de Stichting NRVT. Die taxatie werd verricht op grond van een beslissing van de rechtbank. Klaagster gaat van die beschikking in appèl. Uit de beslissing van het Hof blijkt dat klaagster alsnog instemt met de waardering. De raad van toezicht van de NVM is van oordeel dat de taxatie niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. Het NRVT tuchtcollege acht de klacht ongegrond. Tegen die laatste uitspraak gaat klaagster in beroep waarop de beroepsinstantie de klacht alsnog gegrond verklaart.

De makelaar komt in hoger beroep van de uitspraak van de raad van toezicht, maar trekt dit later in waarmee klaagster instemt. De Centrale Raad zet de behandeling van het appèl niettemin door. Het acht termen aanwezig om de makelaar nader te bevragen hoe zij tot haar waardering kwam. Tevens wil het college van de NVM weten of zij zich bij haar medewerking aan de oprichting van de NRVT en het tuchtcollege van die organisatie bewust is geweest van de mogelijkheid van behandeling van een klacht over dezelfde handelwijze van een makelaar/taxateur door twee verschillende instanties. Uit de reactie van de NVM blijkt dat dit het geval is en dat het niet gelukt is om met de deelnemende organisaties overeenstemming te bereiken over een oplossing van overlappingsproblemen en 'dubbele' bestraffing. De Centrale Raad ziet hierin aanleiding om voor dergelijke gevallen procedurevoorschriften op te stellen.

De procedurele bezwaren van klaagster tegen de behandeling door de Centrale Raad worden verworpen waarbij onder meer de taak van de secretaris nog eens duidelijk wordt beperkt tot de schriftelijke procedure.

Een overschrijding van een antwoordtermijn door een partij leidt niet zonder meer tot niet-ontvankelijkheid. Het zijn termijnen van orde waarbij het in de eerste plaats gaat om de inhoud van de gevraagde reactie.

Nu klaagster blijkens uitspraak van het Hof alsnog instemde met de taxatiewaarde en zij verder instemde met de intrekking van het hoger beroep door de makelaar, ziet het college geen aanknopingspunten voor nader onderzoek of de makelaar in redelijkheid tot haar waardering heeft kunnen komen..

Het wordt de makelaar aangerekend dat zij desgevraagd geen nadere uitleg over haar taxatie gaf en dat zij zonder aankondiging niet ter zitting verscheen.

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. Verdere verloop van de procedure

- 1.1 In de tussenbeslissing van 30 november 2020 heeft de Centrale Raad van Toezicht het verzoek van appellanten/beklaagden in eerste aanleg (hierna: afzonderlijk het Makelaarskantoor en de Makelaar en gezamenlijk het Makelaarskantoor c.s.) het hoger beroep in te trekken afgewezen en de behandeling van de zaak in hoger beroep betreffende het klachtonderdeel taxatie voortgezet. Voorts heeft de Centrale Raad van Toezicht op grond van artikel 27 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals vastgesteld door de Ledenraad op 26 juni 2019 en ingaande 1 oktober 2019, (hierna: het Reglement Tuchtrechtspraak) het Algemeen Bestuur gevraagd inlichtingen te geven over de in de uitspraak genoemde vraagpunten. In randnummer 2.19 van de tussenbeslissing heeft de Centrale Raad van Toezicht de verdere gang van de procedure beschreven.
- 1.2 Het Makelaarskantoor c.s. heeft haar standpunt in een (aanvullend) beroepschrift van 13 januari 2021 gegeven. Klaagster heeft een (aanvullend) verweerschrift d.d. 31 maart 2021 ingediend. De gevraagde inlichtingen heeft het Algemeen Bestuur neergelegd in de brief van 4 mei 2021.
- 1.3 De mondelinge behandeling is bepaald op 10 juni 2021. Ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
- klaagster in persoon, bijgestaan door mr. A.C.M. van der Voet;
 - namens het Algemeen Bestuur: mevrouw M. Linskens en de heer mr K.Vlaanderen.
- Het Makelaarskantoor c.s. is zonder bericht van verhindering niet verschenen. De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft bij aanvang van de zitting het Makelaarskantoor gebeld en te horen gekregen dat het Makelaarskantoor c.s. niet zou komen.
- 1.4 Klaagster en het Algemeen Bestuur zijn op de zitting in de gelegenheid gesteld hun standpunten nader toe te lichten. De Centrale Raad van Toezicht heeft hen daarna bevraagd. Vervolgens is een datum voor de uitspraak bepaald.

2. Verdere beoordeling in hoger beroep

feitelijke uitgangspunten bij de beoordeling van het hoger beroep

- 2.1 Klaagster was samen met haar toenmalige echtgenoot eigenaar van het perceel aan de O-weg 7 te A (hierna: het Perceel). Op dit Perceel stond de voormalige echtelijke woning met een loods. In het kader van de echtscheidingsprocedure hebben beide voormalige echtelieden afspraken gemaakt over de toedeling en mogelijke verkoop van het Perceel. In de beschikking van de rechtbank Den Haag van 8 oktober 2019 zijn die afspraken aldus verwoord:

“De echtelijke woning en de hypothecaire geldlening

Partijen zijn het met elkaar eens dat de echtelijke woning aan de man wordt toegedeeld als de man ertoe in staat is om het aandeel van de vrouw in de woning over te nemen. Tijdens de zitting

hebben partijen afgesproken om zich zo snel mogelijk tot [het Makelaarskantoor] te wenden voor het laten taxeren van de woning. (...) De man krijgt vervolgens tot 1 januari 2020 de tijd om na te gaan of hij de woning kan financieren. De rechtbank acht het gelet op de standpunten van partijen redelijk om hierbij de taxatiewaarde aan te houden als waarde voor overname van de woning.

Indien de man het aandeel van de vrouw in de woning kan overnemen tegen de getaxeerde waarde, dan wordt de woning aan de man toegedeeld. (...)

De rechtbank zal ook nu al bepalen dat, mocht de man niet binnen de gestelde termijn kunnen aantonen dat hij de woning kan overnemen, de woning alsnog moet worden verkocht aan een derde. In dat geval dienen partijen binnen twee weken na 1 januari 2020 een opdracht tot verkoop te verstrekken aan [het Makelaarskantoor]. (...)”.

Klaagster heeft tegen de beschikking van de rechtbank hoger beroep ingesteld.

- 2.2 Ter uitvoering van de bij de rechtbank gemaakte afspraken heeft het Makelaarskantoor opdracht gekregen het Perceel te taxeren. Het Makelaarskantoor heeft het Perceel op 9 oktober 2019 opgenomen en op 1 november 2019 een taxatierapport uitgebracht. De marktwaarde van het Perceel is getaxeerd op € 545.000,-. Het Nederlands Woning Waarde Instituut (hierna: het NWWI) heeft het taxatierapport op 1 november 2019 gevalideerd. Op 18 november 2019 heeft het NWWI de validatie van het taxatierapport weer ingetrokken.
- 2.3 Klaagster heeft op 29 november 2019 tegen de Makelaar (in hoedanigheid van register-taxateur) een tuchtklacht ingediend bij de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en op dezelfde dag tegen zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor een tuchtklacht (via de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM) ingediend bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
De NRVT kent een procedure in twee instanties, te weten een Tuchtcollege in eerste aanleg en een Tuchtcollege in hoger beroep.
Ook bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM is een procedure in twee instanties, te weten in eerste aanleg de Raad van Toezicht en in hoger beroep de Centrale Raad van Toezicht.
- 2.4 Het NRVT Tuchtcollege in eerste aanleg heeft bij uitspraak van 17 maart 2020 de tuchtklacht van klaagster ongegrond verklaard. Klaagster heeft tegen deze uitspraak hoger beroep ingesteld.
- 2.5 In de echtscheidingsprocedure heeft in hoger beroep de zitting bij het gerechtshof Den Haag (hierna: het hof) op 23 januari 2020 plaatsgevonden. In de beschikking van het hof van 15 april 2020 is vastgelegd dat het hof “uit het verhandelde” op de zitting heeft “begrepen dat partijen overeenstemming hebben bereikt met betrekking tot de door [het Makelaarskantoor] vastgestelde waarde van de woning.”
- 2.6 De Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht) heeft op 2 juli 2020 op de tuchtklacht van klaagster beslist. In de uitspraak heeft de Raad van de Toezicht de klachten van klaagster als volgt samengevat:
 - a. Het Makelaarskantoor c.s. heeft bij de uitvoering van een aan hen opgedragen taxatie slecht gecommuniceerd en wangedrag vertoont;
 - b. Het Makelaarskantoor c.s. is tot een taxatie gekomen die niet aan de daaraan te stellen eisen beantwoordt.De Raad van Toezicht heeft klachtonderdeel a ongegrond en klachtonderdeel b gegrond verklaard. Aan “beklaagde” is de straf van berisping opgelegd en “beklaagde” is veroordeeld tot betaling van de kosten van de Raad van Toezicht.

Voor het gegrond verklaarde klachtonderdeel b heeft de Raad van Toezicht onder meer overwogen:

“Uit het taxatierapport blijkt dat beklagden hebben onderkend dat op een groot gedeelte van het perceel (waarop de loods is gesitueerd) een bedrijfsbestemming (opslag) rust. Beklagden 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 beklagden ontbreekt, niet begrijpelijk. Gelet op de aan de loods planologisch toegekende bedrijfsbestemming kan de loods immers niet alleen in samenhang met de woning worden gebruikt, maar doet zich ten aanzien van het te taxeren object de bijzonderheid voor dat een aanzienlijk deel daarvan, waaronder de loods, ook voor bedrijfsdoeleinden kan worden gebruikt of verhuurd. 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.

Naar het oordeel van de Raad had het op de weg van beklagden 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.

De Raad is van oordeel dat de taxatie op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen.”

Aan deze overweging heeft de Raad van Toezicht vervolgens toegevoegd:

“Dit oordeel van de Raad impliceert overigens niet dat beklagden tot een hogere taxatiewaarde hadden moeten komen: van hen had in het taxatierapport meer uitleg mogen worden verwacht.”

Het Makelaarskantoor c.s. is van deze uitspraak van de Raad van Toezicht in hoger beroep gekomen.

- 2.7 Het NRV Tuchtcollege in hoger beroep heeft bij uitspraak van 21 augustus 2020 de uitspraak van het NRV Tuchtcollege in eerste aanleg van 17 maart 2020 vernietigd, de tuchtklacht alsnog gegrond verklaard en een berisping opgelegd. Samenvattend heeft het NRV Tuchtcollege in hoger beroep overwogen:

“Resumerend is het Tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat de klacht over de omschrijving van het doel van de taxatie, over het nalaten van het verschaffen van inzicht of - en op welke wijze - de loods van 315 m² in de waardering is betrokken, - niet in de laatste plaats door potentiële bouwgrond voor de bouw van een loods aan te merken als tuin – de bestemming daarvan in aanmerking nemende, met daarnaast de door taxateur geschonden privacy van appellante, gegrond is.”

Voorafgaand aan deze samenvatting heeft het NRV Tuchtcollege in hoger beroep over de beschrijving van het Perceel en de wijze waarop de loods in het taxatierapport is omschreven overwogen:

“Het Tuchtcollege in hoger beroep deelt ook de bezwaren van appellante over de wijze waarop de loods in deze taxatie is omschreven. Het betreft immers een loods van 315 m² waarin enige caravans waren opgeslagen. Dat de medeopdrachtgever aangeeft dat de loods alleen voor zijn eigendommen wordt gebruikt, terwijl appellante nadrukkelijk spreekt over verhuur en daarmee gegenereerde inkomsten van € 21.000 per jaar, had voor de taxateur aanleiding moeten zijn deze kwestie verder te onderzoeken en niet zonder nadere toelichting - die ontbreekt - de mededeling terzake van de medeopdrachtgever als uitgangspunt moeten nemen.

Het is het Tuchtcollege in hoger beroep in dit verband ook opgevallen dat het rapport de omschrijving ‘vrijstaande woning’ met bijgebouwen en berging vermeldt. Dit doet geen recht aan de feitelijke situatie, te weten een loods van 315 m². Het rapport maakt dan ook niet

inzichtelijk of, en zo ja op welke wijze het bestaan van de loods heeft bijgedragen aan de waardering. De referentieobjecten van de taxateur bieden daarvoor ook geen aanknopingspunten nu geen van de drie objecten een bijgebouw heeft van enige omvang.”

bevoegdheid Centrale Raad van Toezicht bij intrekking van het beroep

- 2.8 Het Makelaarskantoor c.s. en klagster hebben de Centrale Raad van Toezicht verzocht op de tussenbeslissing, waarbij het verzoek van het Makelaarskantoor c.s. tot intrekking van het beroep is afgewezen en de behandeling van de zaak betreffende het klachtonderdeel taxatie is voortgezet, terug te komen en de wens van het Makelaarskantoor c.s. tot intrekking van het beroep en de instemming van klagster daarmee te respecteren.
- 2.9 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat klagster er ten onrechte van uitgaat dat op de NVM tuchtprocedure het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing is. Dat betekent dat de Centrale Raad van Toezicht die wettelijke regels niet moet toepassen. De tuchtprocedure bij de NVM is gebaseerd op verenigingsrecht en de procedureregels zijn (voornamelijk) neergelegd in het Reglement Tuchtrechtspraak. In artikel 44 van het Reglement Tuchtrechtspraak is aan de Centrale Raad van Toezicht de bevoegdheid gegeven de behandeling van een zaak voor te zetten, ook nadat een appellant een hoger beroep wenst in te trekken. Van deze aan de Centrale Raad van Toezicht toekomende bevoegdheid is in dit geval gebruik gemaakt. In de tussenbeslissing is gemotiveerd aangegeven welke vragen de tuchtklacht van klagster en de beslissing van de Raad van Toezicht oproepen, zodat de Centrale Raad van Toezicht ook in redelijkheid van die bevoegdheid gebruik heeft kunnen maken. De Centrale Raad van Toezicht blijft bij dat oordeel.
- 2.10 In het bijzonder klagster heeft aangevoerd dat de ambtshalve voortzetting van de tuchtklacht bij de Centrale Raad van Toezicht niet tot gevolg mag hebben dat de uitspraak van de Raad van Toezicht wordt aangetast. Als gronden heeft klagster daarvoor aangevoerd de rechtszekerheid en de redelijkheid en billijkheid. De Centrale Raad van Toezicht komt niet tot een vernietiging van de uitspraak van de Raad van Toezicht, zodat op deze stelling van klagster niet hoeft te worden beslist.

de schriftelijke procedure en mondelinge behandeling bij de Centrale Raad van Toezicht

- 2.11 Klagster heeft een aantal bezwaren aangevoerd tegen de procedure bij de Centrale Raad van Toezicht.
- 2.12 Voor de beoordeling van deze bezwaren stelt de Centrale Raad van Toezicht het volgende voorop. In de tussenbeslissing heeft de Centrale Raad van Toezicht de schriftelijke procedure vastgelegd en daarbij aangegeven dat aan het slot van de schriftelijke procedure een mondelinge behandeling zal plaatsvinden. In de beschrijving van de schriftelijke procedure is aangegeven in welke volgorde partijen hun schriftelijk stuk moeten indienen. In het Reglement Tuchtrechtspraak is aan de secretaris opgedragen over de schriftelijke procedure en de daarbij geldende termijnen te waken (artikel 46 juncto artikelen 17 en 22 Reglement Tuchtrechtspraak). De rol van de secretaris in de schriftelijke fase van het hoger beroep is in het Reglement Tuchtrechtspraak uitdrukkelijk beperkt tot kwesties rond het verloop van de schriftelijke procedure. Het is aan de Centrale Raad van Toezicht inhoudelijke beslissingen te geven en de secretaris kan en mag daarop niet vooruitlopen of in die schriftelijke fase inhoudelijke beslissingen nemen. Partijen moeten deze uit het Reglement Tuchtrechtspraak voortvloeiende beperkte rol van de

secretaris eerbiedigen. Als een partij voorafgaande aan de mondelinge behandeling het niet eens is met een procedurele of andere beslissing van de secretaris, dan kan die partij na afloop van de schriftelijke procedure dat op de mondelinge behandeling bij de Centrale Raad van Toezicht aan de orde stellen, waarna de Centrale Raad van Toezicht daarop hetzij in een tussenuitspraak hetzij in de einduitspraak een beslissing zal nemen (vgl. 20/2709).

2.13 Klaagster heeft na de tussenbeslissing en met voorbijgaan aan de door de Centrale Raad van Toezicht in die tussenbeslissing beschreven procedure in de e-mails van 8 december 2020, 24 december 2020, 29 december 2020 en 18 januari 2021 - samengevat – de volgende bezwaren geuit:

- de tussenbeslissing bevat feitelijke onjuistheden;
- ten onrechte is geen rekening gehouden met de beslissing van het NRV Tuchtcollege in hoger beroep van 21 augustus 2020;
- in tegenstelling tot de procedure bij de NRV is het procesdossier in de procedure bij de Centrale Raad van Toezicht niet inzichtelijk. In de procedure bij de NRV zijn via SharePoint voor alle deelnemers in het proces de stukken beschikbaar met chronologisch gerangschikte inhoudsopgave, geüpdatet met beschikbare link;
- ten onrechte wordt in de tussenbeslissing geen vervolg van het ongegrond verklaarde klachtonderdeel gegeven en wil klaagster tegen dat klachtonderdeel bij de Centrale Raad van Toezicht incidenteel appèl instellen;
- de in de tussenbeslissing opgenomen schriftelijke procedure is in strijd met een eerlijke en onpartijdige behandeling;
- in strijd met de in de tussenbeslissing gegeven termijn aan het Makelaarskantoor c.s. heeft het Makelaarskantoor c.s. niet uiterlijk op 15 januari 2021 gereageerd en heeft klaagster niet vóór 15 januari 2021 de reactie van het Makelaarskantoor c.s. in haar mailbox ontvangen, zodat het Makelaarskantoor c.s. niet-ontvankelijk moet worden verklaard;
- het indienen van tuchtklachten bij zowel de NRV als de Stichting Tuchtrechtspraak NVM wordt door de tuchtreglementen toegestaan en met de indiening van de tuchtklachten bij beide organisaties was de NVM bekend.

2.14 De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft bij aangetekend verzonden brief van 10 december 2020 klaagster gewezen op de procedurele gang van zaken. Nadat de secretaris bleek dat klaagster die brief niet had ontvangen, is de brief bij e-mail van 24 december 2020 aan klaagster gestuurd. De aangetekend verzonden brief is door de Centrale Raad van Toezicht retour ontvangen en daarvan is aan klaagster mededeling gedaan bij e-mail van 12 januari 2021. De secretaris heeft in haar e-mail van 20 januari 2021 klaagster aangeboden de procedurele gang van zaken telefonisch toe te lichten. Nadat klaagster aanvankelijk tot een telefoongesprek bereid was, heeft zij het aanbod bij e-mail van 29 januari 2021 afgewezen.

2.15 In het (aanvullend) verweerschrift heeft klaagster haar procedurele bezwaren verder aangevuld:

- bij e-mail van 7 juli 2020 heeft klaagster de secretaris van de Raad van Toezicht op de hoogte gesteld van haar nieuwe (tijdelijke) woonadres. Haar e-mailadres is ongewijzigd gebleven. Ten onrechte heeft de Centrale Raad van Toezicht de kennisgeving van het hoger beroep door het Makelaarskantoor c.s. bij brief van 10 augustus 2020 naar haar oude woonadres gestuurd waardoor klaagster toen niet van het hoger beroep op de hoogte is gebracht. Klaagster kreeg op of omstreeks 7 september 2020 desgevraagd van de Raad van Toezicht te horen dat door het Makelaarskantoor c.s. hoger beroep was ingesteld, maar heeft eerst bij e-mail van 2 oktober 2020 van de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht de kennisgeving van het hoger beroep ontvangen;

- klaagster heeft ten onrechte niet de e-mails van het Makelaarskantoor c.s. d.d. 7 augustus 2020, 21 september 2020 en 23 september 2020 ontvangen;
- de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft bij e-mail van 21 september 2020 ten onrechte aan het Makelaarskantoor c.s. een nader uitstel verleend voor het aanvullen van de gronden van het beroep. Aan het Makelaarskantoor c.s. was bij brief een eerste termijn tot september 2020 gegeven en binnen die termijn is geen uitstel gevraagd, zodat het Makelaarskantoor c.s. niet-ontvankelijk moet worden verklaard.
- de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft klaagster te laat – eerst bij e-mail van 9 oktober 2020 – over de intrekking van het beroep van het Makelaarskantoor c.s. op 23 september 2020 geïnformeerd;
- het aanvullend beroepschrift van het Makelaarskantoor c.s. van 13 januari 2021 is pas op 26 februari 2021 aan (de gemachtigde van) klaagster toegezonden.

2.16 De hiervoor genoemde bezwaren van klaagster zijn ter zitting besproken. De Centrale Raad van Toezicht beslist als volgt.

Bij de formulering van de feitelijke uitgangspunten heeft de Centrale Raad van Toezicht rekening gehouden met de volgens klaagster opgenomen feitelijke onjuistheden in de tussenbeslissing.

In de tussenbeslissing heeft de Centrale Raad van Toezicht acht geslagen op het dossier bij de Raad van Toezicht. Het stond de Centrale Raad van Toezicht bij het nemen van de tussenbeslissing niet vrij kennis te nemen van stukken waarover partijen zich toen (nog) niet hebben kunnen uitlaten. Zo was de door klaagster genoemde uitspraak van het NRV Tuchtcollege in hoger beroep van 21 augustus 2020 van na de uitspraak van de Raad van Toezicht. De Centrale Raad van Toezicht had daardoor geen kennis van die uitspraak en kon dat document bij de tussenbeslissing niet meewegen. In de tussenbeslissing is besloten de procedure voort te zetten, waarbij partijen ook de gelegenheid hebben gekregen hun standpunten verder toe te lichten en zo nodig nieuwe stukken te overleggen. In dat kader heeft klaagster onder meer de beslissing van het NRV Tuchtcollege in hoger beroep overgelegd, waarover het Makelaarskantoor c.s. zich heeft kunnen uitlaten. De Centrale Raad van Toezicht heeft met die nadere stukken (en standpunten), waaronder die uitspraak van het NRV Tuchtcollege in hoger beroep, in deze beslissing rekening gehouden.

De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft toegelicht dat de e-mailberichten van 7 augustus 2020, 21 september 2020 en 23 september 2020 geen inhoudelijke documenten waren maar correspondentie betrof zodat die emailberichten niet aan klaagster waren doorgestuurd. Gelet op het verzoek in het (aanvullend) verweerschrift heeft klaagster voorafgaand aan de zitting de gevraagde e-mails alsnog ontvangen en ter zitting verklaard geen behoefte te hebben aan een nadere termijn voor een inhoudelijke reactie op die e-mails.

Klaagster heeft gewezen op de voordelen die toegang tot een digitaal dossier bieden en in de tuchtprocedure bij de NRV geregeld is. De Centrale Raad van Toezicht heeft herhaaldelijk bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM aandacht gevraagd voor digitale procesvoering. Tot op heden zijn die mogelijkheden voor de Centrale Raad van Toezicht niet beschikbaar gesteld. Dit laat onverlet dat de huidige en bij de NVM tuchtcolleges al zeer veel jaren gebruikelijke voornamelijk “papieren” procesvoering, zoals nader geregeld in het Reglement Tuchtrechtspraak, op zichzelf toereikend is.

Ter uitvoering van artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft de Centrale Raad van Toezicht de beslissing van de Raad van Toezicht ontvangen. Bij die beslissing zijn, zoals steeds het geval, de aangetekende brieven aan partijen gevoegd waarbij de uitspraak door de Raad van Toezicht is verzonden. De Centrale Raad van Toezicht neemt de adressen in die brieven voor zijn correspondentie tot uitgangspunt tot hem is gebleken dat een adres onjuist is. De adreswijziging die klaagster kort na de beslissing aan de secretaris van de Raad van Toezicht heeft toegestuurd is niet naar de Centrale Raad van Toezicht doorgezonden. Terecht heeft klaagster daar aandacht

voor gevraagd. De Centrale Raad van Toezicht heeft de secretaris opgedragen aan de Raden van Toezicht kenbaar te maken dat bij de Raden van Toezicht bekend gemaakte adreswijzigingen nadat de beslissing is verzonden, ook ter kennis van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht moeten worden gebracht. Deze incidentele onvolkomenheid in de organisatie van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM kan op zichzelf, zonder bijkomende omstandigheden, niet ten nadele van een aangeklaagde makelaar of een klager werken. Het Reglement Tuchtrechtspraak verbindt daaraan ook geen gevolgen.

De door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht gegeven termijnen voor het indienen van stukken zijn termijnen van orde. In het Reglement Tuchtrechtspraak is geen bepaling opgenomen die inhoudt wat het gevolg is van schending van die termijnen. De Centrale Raad van Toezicht hecht aan een inhoudelijke tuchtrechtelijke beoordeling van het handelen en nalaten van een makelaar. Formele aspecten die niet in het Reglement Tuchtrechtspraak zijn gesanctioneerd mogen aan een inhoudelijke beoordeling niet spoedig in de weg staan. De Centrale Raad van Toezicht weegt daarin mee dat in het algemeen een klager juist een inhoudelijke tuchtrechtelijke beoordeling van het handelen van een makelaar wil en dat het algemeen belang ook met een inhoudelijke beoordeling is gediend. Daardoor leidt schending van een termijn voor indiening van een processtuk niet zonder meer tot niet-ontvankelijkheid van een klacht of een beroep. Aan de geringe termijnoverschrijding verbindt de Centrale Raad van Toezicht in dit geval geen verdere gevolgen.

De secretaris heeft klaagster op zichzelf binnen een redelijke termijn over het intrekingsverzoek van het Makelaarskantoor c.s. geïnformeerd en haar standpunt daarover gevraagd. Van enig nadeel is ook niet gebleken.

In het verweerschrift in hoger beroep heeft klaagster afgezien van een incidenteel appèl tegen het door de Raad van Toezicht ongegrond verklaarde klachtonderdeel, zodat klaagster geen belang meer heeft bij behandeling van het bezwaar van klaagster dat de Centrale Raad van Toezicht dat klachtonderdeel in de tussenbeslissing niet in de verdere beoordeling heeft betrokken.

De in de tussenbeslissing opgenomen schriftelijke procedure past in het Reglement Tuchtrechtspraak en waarborgt een ordentelijk verloop van de procedure, waarbij partijen op de aangegeven momenten de mogelijkheid hebben hun standpunt naar voren te brengen en op de standpunten van andere partijen te reageren. Eerst na de mondelinge behandeling, als alle argumenten zijn uitgewisseld, neemt de Centrale Raad van Toezicht een beslissing. Daarmee is een zorgvuldige procedure met hoor en wederhoor gewaarborgd. Van een oneerlijke of onpartijdige behandeling is geen sprake.

Het aanvullend beroepschrift van het Makelaarskantoor c.s. is gedateerd 13 januari 2021 en is op die dag door de Centrale Raad van Toezicht ontvangen. De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft verzuimd dit document meteen door te zenden naar klaagster. Dit is eerst bij e-mail van 26 februari 2021 aan de gemachtigde van klaagster gebeurd. De secretaris heeft in een telefoongesprek aan de gemachtigde van klaagster haar excuses voor deze gang van zaken aangeboden. Aan klaagster is vervolgens een latere termijn gegeven voor het indienen van het (aanvullend) verweerschrift dan in de tussenbeslissing was opgenomen. Dat stond de secretaris ook vrij. Niet gebleken is dat onder deze omstandigheden de processuele belangen van klaagster door de latere toezending van het aanvullend beroepschrift zijn geschaad.

Op de bezwaren van klaagster tegen de door de Centrale Raad van Toezicht in de tussenbeslissing gestelde vragen met betrekking tot de verhouding tussen de tuchtprocedures bij de NRVt en de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal later in deze uitspraak worden ingegaan.

de taxatie van het Perceel

2.17 In de oorspronkelijke klacht heeft klaagster op verschillende onderdelen van het taxatierapport en de wijze waarop dit taxatierapport tot stand is gekomen, kritiek geuit. Klaagster heeft daarbij ook

opgemerkt dat de Makelaar volgens haar tot een ‘disproportionele lage taxatiewaarde’ is gekomen.

2.18 In de beslissing van de Raad van Toezicht wordt onder de randnummers 10 en 11 aan het Makelaarskantoor c.s. het verwijt gemaakt dat in het taxatierapport niet is toegelicht of bij de taxatie van het Perceel, gelet op de planologische bestemming, ook de bedrijfsmatige exploitatiemogelijkheden van de loods zijn betrokken. De Raad van Toezicht heeft in randnummer 12 van de beslissing daaraan toegevoegd dat dit verwijt niet inhoudt dat het Makelaarskantoor c.s. tot een hogere taxatiewaarde had moeten komen. In het taxatierapport had, volgens de Raad van Toezicht, meer uitleg mogen worden verwacht.

De Raad van Toezicht heeft dit tuchtrechtelijk verwijtbaar geacht, de tuchtklacht in zoverre gegrond verklaard en de straf van berisping opgelegd.

2.19 Deze passage in de uitspraak van de Raad van Toezicht heeft - mede gelet op de tuchtklacht van klagster - bij de Centrale Raad van Toezicht vragen opgeroepen die onder 2.10 van de tussenbeslissing zijn neergelegd. De achtergrond van deze vragen is de volgende.

Als het Makelaarskantoor c.s. wel met de bedrijfsmatige bestemming en het mogelijk bedrijfsmatige gebruik van de loods rekening heeft gehouden en in redelijkheid tot het oordeel kon komen dat het niet tot een hogere marktwaarde zou leiden, rijst de vraag of het enkel onvermeld laten van een bedrijfsmatig gebruik van de loods zodanig tuchtrechtelijk verwijtbaar is dat een straf van berisping passend is.

Als het Makelaarskantoor c.s. geen rekening heeft gehouden met de bedrijfsmatige bestemming van de loods en als het Makelaarskantoor c.s. rekening had gehouden met een bedrijfsmatig gebruik van de loods in redelijkheid tot een hogere marktwaarde had moeten komen, rijst de vraag of een hogere straf dan berisping passend is.

De in de tussenbeslissing opgenomen vragen waren er opgericht meer inzicht te krijgen in de relevante aspecten voor de tuchtrechtelijke beoordeling van het handelen van het Makelaarskantoor c.s. met betrekking tot de getaxeerde waarde.

2.20 Voor de beoordeling van de getaxeerde waarde van het Perceel betreft de Centrale Raad van Toezicht in het bijzonder de volgende omstandigheden:

a. Het Makelaarskantoor c.s. heeft in het (aanvullend) beroepschrift de door de Centrale Raad van Toezicht gestelde vragen onbeantwoord gelaten. In het aanvullend beroepschrift heeft het Makelaarskantoor c.s. volstaan met de stelling dat zij naar eer en geweten heeft gehandeld en de juiste taxatiewaarde heeft vastgesteld.

b. Het Makelaarskantoor c.s. is ter zitting niet verschenen en heeft de Centrale Raad van Toezicht de mogelijkheid onthouden haar op de relevante aspecten voor de marktwaarde van het Perceel te bevragen.

c. In de uitspraak van het NRV Tuchtcollege in hoger beroep wordt niet ingegaan op de vraag of de Makelaar in redelijkheid tot de getaxeerde waarde is gekomen. In dit opzicht biedt die uitspraak voor de beoordeling van de getaxeerde marktwaarde geen aanknopingspunten.

d. De door klagster overgelegde taxatierapporten – van D. Garantmakelaars van 7 juli 2018, B Vastgoed van 29 juli 2019 en het commentaar van de partijdeskundige makelaar H op de voorgaande twee taxatierapporten en het taxatierapport van het Makelaarskantoor c.s. van 27 maart 2020 – bieden de Centrale Raad van Toezicht weliswaar enige aanknopingspunten, maar zijn onvoldoende om tot een verantwoorde zelfstandige eindbeoordeling van het bedrag aan marktwaarde van het Perceel op de waardepeildatum van 9 oktober 2019 te komen.

e. Uit de uitspraak van het hof blijkt dat klagster op de zitting in januari 2020 heeft ingestemd met het bedrag aan marktwaarde waarvoor het Makelaarskantoor c.s. het Perceel heeft getaxeerd. In de nadere reactie bij de Raad van Toezicht heeft het Makelaarskantoor c.s. ook op deze

overeenstemming gewezen en daaraan toegevoegd geen aanleiding te zien nog verder in te gaan op de opmerkingen en aantijgingen van klaagster over de marktwaarde van het Perceel. Het Makelaarskantoor c.s. gaat er daarbij kennelijk vanuit dat ook klaagster (alsnog) de getaxeerde marktwaarde voor juist houdt. Ter zitting heeft klaagster aangevoerd dat die instemming onder druk is gedaan. Uit de bewoordingen van de beschikking van het hof blijkt die door klaagster gestelde druk niet. Klaagster had in de procedure bij het hof bijstand van een advocaat en heeft ook niet duidelijk gemaakt waarom klaagster met bijstand van een advocaat aan die gestelde druk geen weerstand heeft kunnen bieden.

f. Een nader onderzoek naar de marktwaarde van het Perceel op de waardepeildatum kan tot uitkomst hebben - waarmee de Raad van Toezicht kennelijk ook rekening heeft gehouden - dat de marktwaarde om en nabij de door het Makelaarskantoor c.s. getaxeerde marktwaarde ligt.

g. Klaagster heeft in hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht in haar processtukken en ter zitting herhaaldelijk en indringend gevraagd en ter zake dienende verweren gevoerd de uitspraak van de Raad van Toezicht te respecteren en de inhoudelijke behandeling van de zaak niet voort te zetten. Dit standpunt van klaagster impliceert dat een inhoudelijke beoordeling door de Centrale Raad van Toezicht van de getaxeerde marktwaarde achterwege moet blijven.

2.21 Na weging van de hiervoor genoemde omstandigheden zijn er onvoldoende aanknopingspunten tot verder onderzoek naar de vraag of het Makelaarskantoor c.s. in redelijkheid tot de door haar getaxeerde marktwaarde van het Perceel heeft kunnen komen.

2.22 De Centrale Raad van Toezicht zal, zoals klaagster verlangt en waartegen het Makelaarskantoor c.s. zich niet tegen heeft verzet, de uitspraak van de Raad van Toezicht ten aanzien van klachtonderdeel b bekrachtigen.

twee afzonderlijke tuchtrechtelijke procedures voor dezelfde handelwijze.

2.23 Klaagster heeft voor hetzelfde handelen van het Makelaarskantoor c.s. - het taxatierapport en het handelen en nalaten met betrekking tot het opstellen van dat taxatierapport - tuchtklachten bij zowel de NRVt als de Stichting Tuchtrechtspraak NVM ingediend.

In twee verschillende tuchtrechtelijke instanties - eerst de (NVM) Raad van Toezicht en daarna het NRVt Tuchtcollege in hoger beroep - is de Makelaar voor hetzelfde handelen tweemaal bestraft doordat aan haar tweemaal een berisping is opgelegd.

2.24 Een tuchtrechtelijke beoordeling van hetzelfde handelen door twee verschillende tuchtrechtelijke instanties heeft verschillende gevolgen.

Allereerst kan dat leiden, zoals in dit geval, tot een dubbele bestraffing van een tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen of nalaten.

Ten tweede bestaat de kans op tegenstrijdige uitspraken, zoals in dit geval aanvankelijk bestond tussen de (NVM) Raad van Toezicht en het NRVt Tuchtcollege in eerste aanleg.

Ten derde brengen twee zelfstandige en volwaardige tuchtprocedures voor beide partijen in beginsel een substantiële tijdsbelasting en kosten met zich mee. Zeker in hoger beroep is het niet ongevoerd dat een of beide partijen zich door advocaten laten bijstaan. Dit nadeel blijkt in dit geval ook uit het aanvullend beroepschrift van het Makelaarskantoor c.s. dat is ingediend nadat het NRVt Tuchtcollege in hoger beroep tot een vergelijkbaar oordeel was gekomen als de (NVM) Raad van Toezicht. Het Makelaarskantoor c.s. heeft het tijdsbeslag en de kosten als redenen genoemd om in de uitspraak van de (NVM) Raad van Toezicht te berusten en bij de intrekking van het beroep bij de Centrale Raad van Toezicht te blijven.

2.25 Mede gelet op deze (mogelijke) gevolgen rijst de vraag of en zo ja in welke mate twee

afzonderlijke tuchtcolleges over hetzelfde handelen tuchtrechtelijk kunnen oordelen.

- 2.26 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat bij de oprichting van de NRVT Tuchtcolleges de NVM onder ogen heeft gezien dat de mogelijkheid bestond dat nagenoeg gelijklopende tuchtklachten over een NVM Makelaar/Taxateur bij zowel de NVM tuchtcolleges als de NRVT Tuchtcolleges zouden worden ingediend, maar dat verwacht werd dat dit (nagenoeg) niet zou voorkomen.

Kort vóór de oprichting van de NRVT heeft de NVM op een bijeenkomst van 14 november 2014 de Raden van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht geïnformeerd over de voorgenomen oprichting van de NRVT door de beroeps- en brancheorganisaties NVM, NVR, VastgoedPRO en VBO Makelaar en de registers voor makelaars en taxateurs RICS, SCVM en VastgoedCert. Op de vraag van leden van de Centrale Raad van Toezicht op die bijeenkomst of na oprichting van de NRVT Tuchtcolleges bij de NVM Tuchtcolleges kan worden geklaagd over een NVM taxateur die is ingeschreven bij de NRVT – toen nog aangeduid als CTR – is geantwoord dat dit niet in de verwachting ligt.

Het Algemeen Bestuur heeft in deze zaak in de schriftelijke beantwoording van de vragen en in de toelichting ter zitting daaraan toegevoegd dat bij de oprichting van de NRVT Tuchtcolleges de brancheorganisaties NVM, NVT, VastgoedPRO en VBO het risico onder ogen hebben gezien van een dubbele sanctionering en dat is getracht te voorkomen dat het tuchtrechtelijke regime van de NVM en het tuchtrechtelijke regime van NRVT elkaar zouden overlappen. De door de brancheorganisaties daartoe gedane voorstellen zijn evenwel verworpen, zodat het risico op overlappen is blijven bestaan.

In de waarneming van de Centrale Raad van Toezicht is na de oprichting van de NRVT Tuchtcolleges aanvankelijk een taxatietuchtklacht hetzij ingediend bij de NRVT tuchtcolleges hetzij bij de NVM tuchtcolleges, maar worden de laatste jaren steeds vaker bij beide instanties gelijksoortige tuchtklachten ingediend.

- 2.27 Bij de totstandkoming van de NRVT - en daarna - is in het NRVT Tuchtreglement en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM geen regeling opgenomen waarin de verhouding van beide tuchtcolleges is geregeld. Beide reglementen bevatten geen regeling waarin het een klager niet - of expliciet juist wel - wordt toegestaan een tuchtklacht in te dienen als al bij het andere tuchtcollege een klacht over hetzelfde handelen is ingediend.

- 2.28 Na de oprichting van de NRVT Tuchtcolleges heeft de NVM met de andere makelaarsorganisaties, de NRVT en Waarborgfonds Eigen Woningen gewerkt aan model taxatierapporten. In het model taxatierapport wordt het NRVT tuchtrecht en de mogelijkheid een tuchtklacht bij de NRVT Tuchtcolleges in te dienen voorop gesteld, maar wordt de toepasselijkheid van het tuchtrecht van de beroepsorganisaties, zoals de NVM, niet uitgesloten.

Zo is in het model taxatierapport, versie 2018, onder “E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID”, sub 4 “Van toepassing zijnde tuchtrecht” opgenomen:

“Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.”

In het Normblad Taxatierapport woonruimte behorende bij het model taxatierapport worden ook de beroepsregels van de NRVT - en niet ook van de makelaarsorganisatie - vooropgesteld. Zo is in de inleiding bij het Normblad opgenomen dat de taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT en het Reglement Wonen NRVT.

- 2.29 Een voordeel van de NRVT Tuchtcolleges is dat het handelen en nalaten van alle bij de NRVT ingeschreven taxateurs - ook al zijn zij tevens lid van verschillende beroepsorganisaties - gelijkmatig tuchtrechtelijk worden beoordeeld. Dit voordeel geeft steun aan de stelling dat de NRVT en de daarbij betrokken beroepsorganisaties zoals de NVM, het primaat voor de tuchtrechtelijke beoordeling van taxaties, zoals uit de hiervoor aangehaalde tekst van het model taxatierapport blijkt, bij de NRVT Tuchtcolleges leggen.
- 2.30 In deze procedure hebben zowel klagster als het Algemeen Bestuur verklaard te hechten aan een tuchtrechtelijk oordeel van een NVM tuchtcollege over een NVM taxateur naast een beoordeling door de NRVT Tuchtcolleges.
- Op de vraag van de Centrale Raad van Toezicht waarom klagster in dit geval bij twee tuchtcolleges tuchtklachten heeft ingediend, heeft klagster in het (aanvullend) verweerschrift aangegeven dat de reglementen haar die vrijheid toekennen en geen belemmeringen bevatten. Ter zitting heeft klagster daaraan toegevoegd dat zij er ook aan hecht dat het handelen en nalaten van een NVM taxateur ook aan de NVM Erecode wordt getoetst.
- Het Algemeen Bestuur heeft in deze procedure aangegeven grote waarde te hechten aan de NVM Erecode en de daarop gebaseerde beëdiging van NVM makelaars. Het Algemeen Bestuur acht het principieel onjuist als het daaraan verbonden tuchtrechtelijk toezicht door de NVM tuchtcolleges door - in dit geval - het bestaan van de NRVT “buitenspel” kan worden gezet.
- Hieraan voegt de Centrale Raad van Toezicht toe dat het op zichzelf wenselijk is dat het handelen en nalaten van alle NVM leden en NVM makelaars ongeacht of zij nu ‘makelen’ of ‘taxeren’ aan de tuchtrechtelijke normen van de NVM worden getoetst.
- 2.31 Bij dit alles moet ook worden betrokken dat er tussen de NRVT Tuchtcolleges en de NVM Tuchtcolleges ook belangrijke verschillen bestaan.
- Ten eerste kunnen de NRVT Tuchtcolleges – naast de waarschuwing, berisping en boete - nog opleggen de straffen van een maatregel in de vorm van ondertoezichtstelling, opleiding of verplicht te volgen educatie, schorsing en/of doorhaling van de inschrijving in het NRVT Register en uitschrijving (ontzetting) uit het NRVT Register. Die laatste 3 straffen kunnen NVM Tuchtcolleges voor het handelen van de makelaar/taxateur niet opleggen. De NVM Tuchtcolleges kunnen – naast de berisping (waarschuwing daaronder begrepen) en de boete - nog opleggen de straffen van schorsing als NVM-lid of als NVM Makelaar/Taxateur en beëindiging van de aansluiting bij de NVM. Die twee straffen kunnen de NRVT Tuchtcolleges voor het handelen van de taxateur niet opleggen.
- Ten tweede kent de NVM ruimere mogelijkheden een tuchtklacht tegen een makelaar/taxateur in te dienen dan de NRVT. Bij de NRVT Tuchtcolleges kunnen klachten slechts worden ingediend binnen een termijn van drie jaar na de dag waarop de klager van het handelen of nalaten van de taxateur dat aanleiding geeft tot het indienen van de klacht, kennis heeft genomen en in ieder geval niet later dan binnen een termijn van vijf jaren na het betreffende handelen of nalaten van de taxateur. Tot 1 januari 2021 bevatte het NVM Reglement Tuchtrechtspraak geen termijn voor het indienen van een klacht. Vanaf 1 januari 2021 moet een klacht binnen 5 jaar na constatering van de verweten gedraging of nadat deze redelijkerwijs geconstateerd had kunnen worden, worden ingediend bij de NVM klachtcoördinator. Verder mogen tussen het moment van de gedraging waarop de klacht betrekking heeft en het moment van indiening van de klacht niet meer dan 7 jaren zijn verstreken.
- Ten derde kan bij de NRVT alleen een tuchtklacht worden ingediend tegen de taxateur en niet tegen het kantoor waar de taxateur werkzaam is. Bij de NVM kan een tuchtklacht worden ingediend tegen zowel de makelaar als het makelaarskantoor.

- 2.32 Tegen de hiervoor weergegeven achtergrond is het op zichzelf toegestaan zowel bij de NRVT als bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een tuchtklacht in te dienen. Een tuchtcollege heeft daarbij wel te waken dat niet een dubbele straf voor dezelfde gedraging wordt opgelegd. Dat laatste kan zich in ieder geval voordoen als een berisping (waarschuwing daaronder begrepen) of een boete wordt opgelegd. Bij de andere straffen kan ook van dubbele bestraffing sprake zijn als geen rekening wordt gehouden met een straf die de makelaar door een ander tuchtcollege voor (nagenoeg) hetzelfde handelen opgelegd heeft gekregen.
- 2.33 Dit alles brengt de Centrale Raad van Toezicht tot het volgende:
- in geval uit het dossier kenbaar is dat ook bij het NRVT tuchtcollege een tuchtprocedure over (nagenoeg) dezelfde tuchtklacht loopt, wordt door hetzij de Raad van Toezicht hetzij de Centrale Raad van Toezicht nagegaan of de uitkomst van die procedure moet worden afgewacht teneinde bij een gegrondverklaring van de klacht bij het opleggen van een straf met de uitkomst van de beslissing van het NRVT Tuchtcollege rekening te kunnen houden;
 - indien sprake is van ernstig verwijtbaar handelen, waarbij hetzij de Raad van Toezicht hetzij de Centrale Raad van Toezicht de straf van een (voorwaardelijke) schorsing of beëindiging van de aansluiting als NVM-Makelaar/NVM-lid overweegt, ligt een aanhouding niet in de rede;
 - bij gegrondverklaring van de klacht wordt bij de oplegging van de straf gemotiveerd of en op welke wijze rekening is gehouden met de uitspraak van het NRVT Tuchtcollege. In geval van gegrondverklaring van de klacht waarbij het NRVT Tuchtcollege al een berisping (waarschuwing daaronder begrepen) of boete heeft opgelegd, ligt het in beginsel niet in de rede dat hetzij de Raad van Toezicht hetzij de Centrale Raad van Toezicht ook een van die straffen oplegt, maar wordt volstaan met een schuldigverklaring zonder oplegging van straf;
 - nu door het ontbreken van een specifieke regeling in de NRVT/NVM tuchtreglementen een makelaar/taxateur met twee afzonderlijke tuchtprocedures voor hetzelfde handelen kan worden geconfronteerd, kan dat een omstandigheid zijn om bij gegrondverklaring van de klacht de kosten van de behandeling van de zaak niet ten laste van de makelaar/makelaarskantoor te laten komen.
- 2.34 Voornoemde nieuwe regeling geldt eerst vanaf heden voor toekomstige gevallen en heeft geen gevolgen voor de onderhavige procedure. De door de Raad van Toezicht opgelegde straf van berisping blijft in stand. De Centrale Raad van Toezicht ziet ook geen aanleiding het Makelaarskantoor c.s. niet te belasten met de kosten van de procedure bij de Raad van Toezicht. Daarbij weegt mee dat de Centrale Raad van Toezicht het Makelaarskantoor c.s. in het bijzonder aanrekent dat het Makelaarskantoor c.s. in strijd met artikel 28 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak niet ter zitting bij de Centrale Raad van Toezicht is verschenen en daarmee - zoals hiervoor is overwogen - het onderzoek door de Centrale Raad van Toezicht heeft bemoeilijkt. In dit specifieke geval zal de Centrale Raad van Toezicht aan die schending van artikel 28 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak geen verdere consequenties verbinden.

dictum uitspraak Raad van Toezicht

- 2.35 In het dictum van de beslissing van de Raad van Toezicht staat steeds ‘beklaagde’ terwijl uit de inhoudelijke beoordeling blijkt dat de Raad van Toezicht zowel het Makelaarskantoor als de Makelaar een tuchtrechtelijk verwijt maakt. Desgevraagd heeft de secretaris van de RvT bij e-mail van 12 oktober 2020 aangegeven dat is bedoeld “beklaagden”. De Centrale Raad van Toezicht zal in zoverre de uitspraak verbeteren.

3. Slotsom

- 3.1 In artikel 44 van het Reglement Tuchtrechtspraak is aan de Centrale Raad van Toezicht de bevoegdheid gegeven de behandeling van een zaak voor te zetten, ook nadat een appellant een hoger beroep wenst in te trekken. Van deze aan de Centrale Raad van Toezicht toekomende bevoegdheid is in dit geval gebruik gemaakt. Het Makelaarskantoor c.s. en klagster hebben de Centrale Raad van Toezicht verzocht op de tussenbeslissing terug te komen en de wens van het Makelaarskantoor c.s. tot intrekking van het beroep en de instemming van klagster daarmee te respecteren. De Centrale Raad van Toezicht wijst dat verzoek af. In de tussenbeslissing is gemotiveerd aangegeven welke vragen de tuchtklacht van klagster en de beslissing van de Raad van Toezicht oproepen, zodat de Centrale Raad van Toezicht ook in redelijkheid van die bevoegdheid gebruik heeft kunnen maken. De Centrale Raad van Toezicht blijft bij dat oordeel.
- 3.2 In het Reglement Tuchtrechtspraak is aan de secretaris opgedragen over de schriftelijke procedure en de daarbij geldende termijnen te waken (artikel 46 juncto artikelen 17 en 22 Reglement Tuchtrechtspraak). De rol van de secretaris in de schriftelijke fase van het hoger beroep is in het Reglement Tuchtrechtspraak uitdrukkelijk beperkt tot kwesties rond het verloop van de schriftelijke procedure. Het is aan de Centrale Raad van Toezicht inhoudelijke beslissingen te geven en de secretaris kan en mag daarop niet vooruitlopen of in die schriftelijke fase inhoudelijke beslissingen nemen. (vgl. 20/2709).
- 3.3 Klagster heeft kort na de uitspraak van de Raad van Toezicht haar adreswijziging doorgegeven. Terecht heeft klagster erop gewezen dat zij er niet bedacht op hoefde te zijn dat de Raad van Toezicht die adreswijziging niet zou doorgeven aan de Centrale Raad van Toezicht en de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 3.4 Na weging van de specifieke omstandigheden van dit geval zijn er onvoldoende aanknopingspunten tot verder onderzoek naar de vraag of het Makelaarskantoor c.s. in redelijkheid tot de door haar getaxeerde marktwaarde van het Perceel heeft kunnen komen.
- 3.5 Klagster heeft voor hetzelfde handelen van het Makelaarskantoor c.s. - het taxatierapport en het handelen en nalaten met betrekking tot het opstellen van dat taxatierapport - tuchtklachten bij zowel de NRVT als de Stichting Tuchtrechtspraak NVM ingediend. Een tuchtcollege heeft daarbij wel te waken dat niet een dubbele straf voor dezelfde gedraging wordt opgelegd. Hiervoor in 2.33 zijn enige procedurevoorschriften gegeven die voor toekomstige gevallen gelden.
- 3.6 Het Makelaarskantoor c.s. is in strijd met artikel 28 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak niet ter zitting bij de Centrale Raad van Toezicht verschenen. Deze omstandigheid weegt bij de Centrale Raad van Toezicht mee de kostenveroordeling door de Raad van Toezicht in stand te laten. In dit specifieke geval zal de Centrale Raad van Toezicht aan die schending van artikel 28 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak geen verdere consequenties verbinden.
- 3.7 In het dictum van de beslissing van de Raad van Toezicht staat steeds ‘beklaagde’ terwijl uit de inhoudelijke beoordeling blijkt dat de Raad van Toezicht zowel het Makelaarskantoor als de Makelaar een tuchtrechtelijk verwijt maakt. Desgevraagd heeft de secretaris van de RvT bij e-mail van 12 oktober 2020 aangegeven dat is bedoeld “beklaagden”. De Centrale Raad van Toezicht zal in zoverre de uitspraak verbeteren.
- 3.8 De Centrale Raad van Toezicht heeft in de tussenbeslissing al overwogen dat vanwege de voortzetting van het hoger beroep op basis van een aan de Centrale Raad van Toezicht

toekomende bevoegdheid een kostenveroordeling voor de procedure bij de Centrale Raad van Toezicht achterwege blijft.

4 **Beslissing in hoger beroep**

De Centrale Raad van Toezicht:

- 4.1 verbetert de uitspraak van de Raad van Toezicht van 2 juli 2020 in die zin dat in het dictum onder “beklaagde” moet staan “beklaagden”;
- 4.2 bekrachtigt de uitspraak van de Raad van Toezicht voor het overige.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, F.J. van der Sluijs, E. Getreuer, mr. P. van der Kolk-Nunes, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 28 september 2021.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris