



22015 RvT Oost

Klacht van niet-opdrachtgever. Taxatie in het kader van echtscheiding. Klacht bij Tuchtcollege NRVt.

Beklaagde wordt door de ex-partner van klager ingeschakeld een woning te taxeren in verband met de verdeling bij een echtscheiding. Uit deze taxatie komt een lagere waarde naar voren dan uit een eerder uitgevoerde taxatie. Klager is van oordeel dat beklaagde - onder andere - niet onpartijdig is geweest. Voor hetzelfde geval heeft klager echter reeds een klacht ingediend bij het Tuchtcollege NRVt. Daar is zijn klacht afgewezen. De Raad oordeelt dat er geen nieuwe feiten of omstandigheden zijn aangevoerd die het mogelijk maken de zaak opnieuw te beoordelen. De Raad oordeelt om die reden dat de klacht ongegrond is en verwijst daarbij naar de overwegingen in de uitspraak van het Tuchtcollege NRVt.

Beslissing van 11 oktober 2022

Inzake de klacht van

De heer [N.],
wonende te [woonplaats],
klager,

tegen

De heer [H.],
kantoorhoudende te [woonplaats],
beklaagde.

In deze beslissing zal klager '[N.]' en zal beklaagde '[H.]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- het klachtformulier van 13 maart 2022 met bijlagen;
- het verweer van 25 april 2022 met bijlage;
- een e-mail namens [H.] van 22 augustus 2022 met bijlagen;
- een e-mail van [N.] van 29 augustus 2022 met bijlage.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 september 2022. Verschenen zijn: [N.] en [H.].

2. De feiten

- 2.1 De makelaar [F.] (hierna: '[F.]') heeft in opdracht van [N.] en zijn toenmalige echtgenote mevrouw [K.] (hierna: '[K.]') de echtelijke woning aan het adres [adres] (hierna: 'de woning') getaxeerd in verband met een echtscheiding. [F.] heeft de woning per waardepeildatum van 19 maart 2020 getaxeerd op een marktwaarde van € 450.000,00. Het taxatierapport van 7 april 2020 is gevalideerd door NWWI.
- 2.2 Blijkens een taxatierapport van 16 juli 2020 heeft [H.] in opdracht van [K.] de woning getaxeerd in verband met onderlinge verdeling en eventueel het verkrijgen van financiering. [H.] heeft de woning per waardepeildatum van 8 juli 2020 getaxeerd op een marktwaarde van € 380.000,00. Dit taxatierapport is niet gevalideerd door NWWI.
- 2.3 Op 9 november 2021 hebben [H.] en [F.] op gezamenlijk verzoek van [N.] en [K.] een waardeverklaring afgegeven. In deze waardeverklaring is de woning per waardepeildatum van 22 oktober 2021 getaxeerd op een marktwaarde van € 460.000,00.
- 2.4 Blijkens een taxatierapport van 14 januari 2022 heeft [H.] in opdracht van [K.] de woning per waardepeildatum van 22 oktober 2021 getaxeerd voor verdeling in verband met echtscheiding op een marktwaarde van € 460.000,00. Dit taxatierapport is gevalideerd door NWWI.
- 2.5 Bij uitspraak van 8 juni 2022 heeft het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: 'Tuchtcollege NRVT') de klacht van [N.] tegen [H.] ongegrond verklaard.
- 2.6 Het Tuchtcollege NRVT heeft onder meer het volgende overwogen:

"Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde is denkbaar maar de register-taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd."

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in.
- [H.] heeft de woning te laag getaxeerd (klachtonderdeel 1);
 - [H.] heeft verkeerde referentiepanelen gebruikt bij zijn taxaties (klachtonderdeel 2);
 - [H.] heeft er bij het taxeren geen rekening mee gehouden dat de woning is ingericht voor gebruik in de paardensport, hetgeen een waardeverhogend effect heeft op de woning (klachtonderdeel 3);
 - [H.] heeft bij zijn taxaties geen kennis genomen en rekening gehouden met koopaktes en eerdere taxatierapporten met betrekking tot de woning (klachtonderdeel 4);
 - [H.] heeft partijdig en niet deskundig gehandeld (klachtonderdeel 5).
- 3.2 Beklaagde voert gemotiveerd verweer, dat hierna aan de orde zal komen.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De klacht is op 13 maart 2022 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM van toepassing is.
- 4.2 De onderdelen van de klacht komen er - zakelijk weergegeven - op neer dat [H.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat hij artikelen 1 en 5 van de Erecode heeft overtreden.
- 4.3 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te oefenen en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.
- 4.4 Artikel 5 van de Erecode NVM houdt onder meer in dat een NVM-makelaar beschikt over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee hij zich bezig houdt.
- 4.5 De Raad zal de onderdelen van de klacht gezamenlijk bespreken.
- 4.6 Op 8 juni 2022 heeft het Tuchtcollege NRVT een uitspraak gedaan naar aanleiding van een klacht die door [N.] tegen [H.] werd ingediend. Het Tuchtcollege NRVT heeft die klacht ongegrond verklaard.
- 4.7 De Raad stelt voorop dat de Centrale Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM (hierna: 'de Centrale Raad') in zijn beslissing van 28 september 2021 (CR 20/2726) heeft geoordeeld dat het op zichzelf is

toegestaan om zowel bij het Tuchtcollege NRVt als bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een tuchtklacht in te dienen. De Centrale Raad heeft in de genoemde beslissing daaromtrent onder andere het volgende overwogen:

"2.32 [...] 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."*

- 4.8 De Raad dient de klacht van [N.] met inachtneming van het voorgaande te beoordelen, hoewel het Tuchtcollege NRVt de gelijkkluidende klacht van [N.] over hetzelfde handelen van [H.] reeds heeft beoordeeld.
- 4.9 [N.] heeft geen andere relevante feiten en omstandigheden aangevoerd en aannemelijk gemaakt dan in de procedure bij het Tuchtcollege NRVt die een ander oordeel dan het oordeel van het Tuchtcollege NRVt zou kunnen rechtvaardigen. De Raad neemt de overwegingen van het Tuchtcollege NRVt over en maakt deze tot de zijne. De Raad is daarom van oordeel dat de klacht in al haar onderdelen ongegrond is.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. T.S. Weijers, lid-secretaris, en mr. R.E. Kranen, lid, op 11 oktober 2022