

Onjuiste taxatiewaarde. Echtscheiding. Niet reageren op e-mail.

Beklaagde heeft op verzoek van klagers ex-echtgenote de voormalige echtelijke woning van klager getaxeerd. Klager verwijt beklaagde dat hij de woning bewust te laag heeft gewaardeerd. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij procedureel onjuist heeft gehandeld en dat hij niet heeft gereageerd op e-mail van klager en van klagers gemachtigde.

De Raad stelt vast dat het taxatierapport van beklaagde door de NWWI is gevalideerd. Dat beklaagde de woning bewust te laag heeft getaxeerd is niet komen vast te staan. Voorts was het onder de onderhavige omstandigheden niet onbegrijpelijk dat beklaagde niet op de door klager genoemde e-mail heeft gereageerd. Dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld is niet komen vast te staan en alle onderdelen van de klacht worden ongegrond verklaard.

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer **O.**, wonende aan [adres], gemachtigde: mr. S., [adres], klager,

Tegen:

De heer **D.**, verbonden aan [naam makelaarskantoor], gevestigd en kantoorhoudende aan de [adres], beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij door zijn gemachtigde aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden e-mail van 21 november 2016 (15.29 uur) heeft klager een klacht ingediend tegen beklaagde. In die mail heeft klager onder meer gesteld “... *Bemiddeling heeft thans geen zin meer*” en derhalve heeft klager de NVM Consumentenvoorlichting verzocht om de klacht aanstonds door te zenden “...*aan de tuchtrechter*”.
- 1.2. In reactie op de aan haar gezonden klachtmail van 21 november en separate bijlagen heeft de NVM Consumentenvoorlichting de gemachtigde van klager gevraagd om toezending van nadere stukken, waaronder een ingevuld en door klager zelf ondertekend “klachtformulier”. Dat formulier heeft de gemachtigde van klager aan de NVM toegezonden bij e-mail van 30 november 2016 (15.32 uur).
- 1.3. Vervolgens heeft de NVM Consumentenvoorlichting bij brief van 15 december 2016 het klacht-dossier conform klagers verzoek aanstonds ter be-/afhandeling doorgezonden aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.4. Beklaagde heeft bij ongedateerde, door de secretaris van de Raad van Toezicht op 19 januari 2017 ontvangen brief met (2) bijlagen verweer gevoerd.
- 1.5. Op 15 februari 2017 heeft de gemachtigde van klager ten kantore van de secretaris van de Raad een aanvullend klachtschrift met 21 bijlagen ingediend. Beklaagde heeft daarop gereageerd bij aanvullend verweerschrift d.d. 20 februari 2017 met bijlagen.
- 1.6. Op verzoek van de Raad heeft beklaagde op 24 februari 2017 aan de Raad nog een kopie verstrekt van zijn taxatierapport d.d. 26 januari 2016.
- 1.7. Op verzoek van de Raad heeft klager bij ongedateerde, op 7 maart 2017 ontvangen brief aan de Raad nog kopieën verstrekt van de door klager in de stukken genoemde rechterlijke uitspraken d.d. 23 februari 2016 en 31 januari 2017. Bij diezelfde brief heeft klager bovendien nog een drietal nadere stukken overgelegd.

1.8. Tenslotte heeft de Raad de klacht op 14 maart 2017 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brief van 24 januari 2017 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:

- de heer O., klager, en zijn gemachtigde, mr. S.;
- de heer D., beklagde.

1.9. Tijdens de op 14 maart 2017 gehouden hoorzitting heeft ieder van partijen zijn standpunt nader mondeling toegelicht en gereageerd op vragen van de Raad.

2. De feiten

2.1. Als gesteld c.q. erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2. Blijkens de overgelegde stukken was klager gehuwd met mevrouw R. en heeft de rechtbank Zeeland-West-Brabant bij beschikking van 23 februari 2016 de echtscheiding tussen partijen uitgesproken. De echtscheidingsbeschikking is op 24 juni 2016 ingeschreven in de daartoe bestemde registers.

2.3. Tot de (ontbonden) huwelijksgoederengemeenschap behoorde onder meer de voormalige echtelijke woning aan de [adres] (kadastraal bekend [kadastrale gegevens]).

2.4. In verband met de ver-/toedeling van de voormalige echtelijke woning werd die woning c.a. in opdracht en voor rekening van mevrouw R. door beklagde getaxeerd. Beklaagde heeft van die taxatie een rapport, nummer [...] d.d. 26-1-2016 opgemaakt. Volgens dit rapport werd de marktwaarde van de eerder genoemde woning getaxeerd op € 240.000,00 (zegge: tweehonderdenveertigduizend euro).

2.5. Blijkens de stukken heeft mevrouw R. teneinde feitelijke ver-/toedeling van de voormalige echtelijke woning te bewerkstelligen, klager op 13 januari 2017 gedagvaard in kort geding. De Voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, heeft klager vervolgens bij kort gedingvonnis d.d. 31 januari 2017 onder meer veroordeeld om:

“..... vóór doch uiterlijk op 1 februari 2017, zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen aan de levering aan de vrouw van zijn 50% aandeel van het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te [adres en kadastrale gegevens], ter grootte van 3 are en 35 centiaren, tegen een prijs van € 240.000,00 ten overstaan van notaris mr. L.,”.

3. De klacht

3.1. Uit de door zijn gemachtigde aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden klacht-mail van 21 november 2016 (15.29 uur) en de diverse, ter onderbouwing van die mail nader door klager overgelegde stukken leidt de Raad af dat de klacht van klager er in essentie, kort en zakelijk gezegd, op neerkomt:

- a. dat de heer D. in het voordeel van mevrouw R. de voormalige echtelijke woning aan de [adres] bewust té laag heeft getaxeerd;
- b. dat het erop lijkt dat de heer D. gebruik heeft gemaakt van een eerder taxatierapport, dus geen volledig eigen onderzoek heeft verricht en bovendien al dan niet door toedoen van mevrouw R., zaken buiten beschouwing heeft gelaten die van belang zijn voor de vaststelling van de marktwaarde.
- c. dat de door beklagde té laag getaxeerde marktwaarde tot onnodige strijd en vertraging van de afwikkeling van de boedel heeft geleid.

3.2. Tijdens de hoorzitting op 14 maart 2017 heeft de gemachtigde van klager onder verwijzing naar de door hem ingediende stukken nog benadrukt dat beklagde gelet op rechtsoverweging 3.32 van de echtscheidingsbeschikking d.d. 23 februari 2016 procedureel onjuist heeft gehandeld en dat beklagde bovendien onjuist heeft gehandeld door niet inhoudelijk te reageren op de e-mail die klager op 18 februari 2016 (08.52 uur) naar aanleiding van het hem toegezonden taxatierapport aan beklagde zond.

4. **Het verweer**

4.1. In zijn door de Raad op 19 januari 2017 ontvangen verweerschrift stelt beklagde, kort en zakelijk weergegeven, dat hij op de verzoeken van klager om zijn taxatierapport te verstrekken c.q. daarover informatie te verstrekken niet is ingegaan omdat de NVM Juridische Dienstverlening hem geadviseerd heeft dat niet te doen en zijn opdrachtgeefster hem daarvoor ook geen toestemming gaf.

4.2. Bij brief van 20 februari 2017 heeft beklagde kopie van een aan hem door mevrouw R. aan hem gezonden email d.d. 02-02-2017 met bijlagen overgelegd en daar ter onderbouwing van zijn standpunt naar verwezen.

4.3. Tijdens de hoorzitting op 14 maart 2017 heeft beklagde nog opgemerkt dat hij op of omstreeks 18 januari 2016 van mevrouw R. mondeling het verzoek c.q. de opdracht tot taxatie van de woning c.a. aan de [adres], heeft gekregen. Weliswaar heeft mevrouw R. hem toen gezegd dat taxatie benodigd was in het kader van een echtscheidingsprocedure, maar beklagde heeft toen van haar niet begrepen dat hij de woning in opdracht van c.q. als deskundige voor de rechtbank zou moeten taxeren. Daarbij merkte beklagde nog op dat dat naar zijn mening overigens ook niet zo relevant is; enerzijds omdat dat niets afdoet aan (de wijze van) taxatie en anderzijds omdat beklagde de opdracht tot taxatie naar eer en geweten en volgens hem ook juist heeft uitgevoerd.

4.4. Desgevraagd door de Raad heeft beklagde nog aangegeven dat hij klager een factuur voor de helft van de kosten van taxatie heeft gestuurd omdat mevrouw R. hem aangaf dat klager de helft van de kosten zou betalen. Daarom, en ook omdat hij dat “netjes” vindt, zond beklagde ook een afschrift van het taxatierapport aan klager. Na ontvangst van het taxatierapport stelde klager echter in zijn e-mail van 18 februari 2016 (08.52 uur) “... ik (heb) geen opdracht gegeven voor de taxatie” en betwistte hij de hem gezonden nota.

5. **De beoordeling**

5.1. Klager stelt zich op het standpunt dat beklagde procedureel onjuist heeft gehandeld gelet op rechtsoverweging 3.32 van de echtscheidingsbeschikking d.d. 23 februari 2016. De Raad stelt vast dat die rechtsoverweging voor zover in casu relevant, luidt: *“3.32. De vrouw overweegt de echtelijke woning aan de [adres] over te nemen. Partijen zijn het echter niet eens over de prijs. Ter zitting is afgesproken om makelaar [naam van het makelaarskantoor van beklagde] de woning naar de huidige waarde te laten taxeren en daarbij tevens een laatprijs vast te stellen, welke voor partijen richtinggevend zijn. Partijen zullen de woning vervolgens verkopen aan een derde of, indien de vrouw de financiering rond krijgt, aan haar.....”*.

5.2. De Raad constateert aldus dat rechtsoverweging 3.32 van de echtscheidingsbeschikking weergeeft wat kennelijk tijdens de in het kader van de echtscheidingsprocedure op 4 december 2015 door de rechtbank gehouden zitting door partijen is afgesproken. Blijkens de genoemde rechtsoverweging en het dictum van de echtscheidingsbeschikking d.d. 23 februari 2016 heeft de rechtbank echter géén opdracht tot taxatie aan beklagde gegeven. Dat dat niet gebeurde blijkt overigens ook uit het begin van de laatste volzin van rechtsoverweging 3.5. van het kort gedingvonnis d.d. 31 januari 2017, welk begin luidt: *“Vervolgens heeft de rechter later herhaald dat partijen de makelaar, die de woning zal taxeren, zelf moeten benaderen*”.

- 5.3. De Raad stelt aldus vast dat mevrouw R. door aanstonds en eenzijdig opdracht tot taxatie aan beklaagde te geven wellicht in strijd met de door partijen gemaakte afspraken heeft gehandeld, maar dat dat beklaagde niet kan worden verweten. De klacht dat beklaagde “procedureel onjuist” zou hebben gehandeld treft naar het oordeel van de Raad dan ook geen doel.
- 5.4. Blijkens de overgelegde stukken is de door beklaagde uitgevoerde taxatie c.q. het daarvan door beklaagde opgemaakt rapport, nummer [...] d.d. 26-1-2016 door het NWWI gevalideerd (registratienummer NWWI [...]).
- 5.5. Reeds daarom, en nog afgezien van het feit dat het niet aan de Raad is om de taxatie c.q. de getaxeerde waarde an sich te (her)beoordelen, ziet de Raad geen reden om er aanstonds van uit te moeten gaan dat beklaagdes taxatie niet juist was. De Raad neemt voorts in aanmerking dat klager ten bewijze van het tegendeel, weliswaar een aantal stukken, maar géén specifieke, qua wijze van taxatie en peildatum vergelijkbare (tegen)taxatie van het door beklaagde getaxeerde pand [adres] heeft overgelegd. Bovendien constateert de Raad dat klager de stelling dat beklaagde het pand [adres] “*bewust*” te laag zou hebben getaxeerd niet met objectieve feiten en/of omstandigheden heeft bewezen of aannemelijk gemaakt. De Raad is dan ook van oordeel dat de klacht dat beklaagde de voormalige echtelijke woning aan de [adres] bewust té laag heeft getaxeerd geen doel treft.
- 5.6. Uit het vorenstaande volgt dat de klacht dat de door beklaagde té laag getaxeerde marktwaarde tot onnodige strijd en vertraging van de afwikkeling van de boedel heeft geleid ook geen doel kan treffen. De Raad neemt daarbij mede in aanmerking dat klager ook deze stelling niet met objectieve feiten en/of omstandigheden heeft bewezen of aannemelijk gemaakt.

- 5.7. De gemachtigde van klager heeft ter zitting namens klager benadrukt dat beklagde onjuist heeft gehandeld door niet inhoudelijk te reageren op klagers e-mail van 18 februari 2016 (08.52 uur). Wat die klacht betreft stelt de Raad voorop dat van een NVM-makelaar in het algemeen verwacht mag worden dat hij binnen redelijke termijn op e-mails, correspondentie etc. reageert. In zoverre lijkt de klacht dus terecht.
- 5.8. Echter, in zijn e-mail van 18 februari 2016 aan beklagde, stelt klager uitdrukkelijk “... *terwijl ik geen opdracht heb gegeven voor de taxatie*” en voorts “*Naar mijn mening zult u de nota moeten verhalen op mevrouw R., zijnde de opdrachtgever zoals in het rapport vermeld*”.
- 5.9. Gelet op die reactie is het naar het oordeel van de Raad niet onbegrijpelijk, dat beklagde niet inhoudelijk op de e-mail heeft gereageerd. In het verlengde daarvan is evenmin onbegrijpelijk dat beklagde niet inhoudelijk heeft gereageerd op door de gemachtigde van klager aan hem over de taxatie c.q. het taxatierapport gestelde vragen. Daarbij neemt de Raad mede in aanmerking dat Mr. S., zo blijkt uit de stukken en de onweersproken toelichting van beklagde, ondanks beklagdes verzoek heeft nagelaten aan te tonen, – bijvoorbeeld door middel van een volmacht – dat hij klager daadwerkelijk als zijn gemachtigde mocht/kon vertegenwoordigen.
- 5.10. Derhalve treft de klacht dat beklagde in het onderhavige geval verder niet inhoudelijk op de e-mail d.d. 18 februari 2016 van klager en daaropvolgende e-mails van klagers gemachtigde heeft gereageerd geen doel, hetgeen niet afdoet aan de regel, dat een NVM-makelaar correspondentie en vragen zo correct mogelijk dient te beantwoorden.
- 5.11. Omdat de klacht in al zijn onderdelen ongegrond is en de Raad ook overigens niet van enige reden en/of aanleiding is gebleken om te oordelen dat beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen en/of nalatigheden als bedoeld in artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, ziet de Raad geen reden voor het opleggen van enige straf en/of kostenveroordeling.

5.12. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtpraak NVM, alsook de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak.

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris en aldaar ook getekend op dinsdag 11 april 2017.