

12-52 RvT Utrecht

RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

Zinsnede in taxatierapport niet onheus jegens partij bij echtscheiding.

Een makelaar verricht in opdracht een taxatie van de echtelijke woning in het kader van een echtscheiding. Een der echtelieden stuurt de makelaar foto's en een bouwkundige rapportage van het pand. De makelaar vermeldt daarover in zijn taxatierapport dat hij met respect voor de verzender en de bouwkundige, de neiging heeft om die informatie als een enigszins gekeurde voorstelling van zaken te beschouwen en op zijn eigen waarnemingen af te gaan. De raad van toezicht beschouwt die bewoordingen als toelaatbaar.

UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:

De heer Z, gevestigd te N, hierna te noemen: "klager"

tegen:

De vennootschap onder firma P. MAKELAARS., gevestigd te N, NVM-lid, hierna te noemen: "beklaagde"

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klager heeft, middels een klaagschrift d.d. 2 januari 2012 van zijn gemachtigde, mr. L, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde. De gemachtigde van klager heeft op 4 januari 2012 nog twee producties aan de Raad van Toezicht toegestuurd.
- 1.2 Beklaagde heeft, middels een verweerschrift d.d. 17 februari 2012 van de gemachtigde van beklagde, mr. T, met bijlagen, verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 29 juni 2012 zijn verschenen:
 - klager, vergezeld van zijn gemachtigde, mr. L;
 - beklagde, vergezeld van zijn gemachtigde mr. T.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 In een tussenvonnis van de Rechtbank Utrecht d.d. 10 augustus 2011 is beklagde, in de echtscheidingsprocedure tussen de heer C. en mevrouw W., benoemd tot taxateur met de opdracht de vrije verkoopwaarde (inclusief achterstallig c.q. noodzakelijk onderhoud) vast te stellen van de voormalige echtelijke woning aan de M-gaarde te N.
- 2.3 Beklaagde heeft op 27 september 2011 een concept taxatierapport toegezonden aan de advocaten van procespartijen, in welk concept taxatierapport de navolgende passage is opgenomen:

“Ten aanzien van de door W. overgelegde e-mail met foto’s en kopie bouwkundig rapportage wordt vastgesteld dat, zonder afbreuk te doen aan de deskundigheid van de betreffende bouwkundige en/of de geconstateerde onderhoudstoestand voor zover van invloed op de waarde van het object, de indruk van de overgelegde bescheiden alsmede de enigszins verwaarloosde toestand van de woning, neigt tot de conclusie van enigszins gekleurde voorstelling van zaken.

Ondergetekende heeft zich echter op eigen constatering een oordeel over de toestand van de woning en de invloed daarvan op de waarde daarvan gevormd.”

- 2.4 In het definitieve taxatierapport is de passage, als onder 2.3 geciteerd, niet gewijzigd.

3. De klacht

- 3.1 De klacht van klager houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klager stelt dat hij door beklagde onheus is bejegend en in zijn goede eer, naam en faam is aangetast, door, ondanks verzoeken van klager de desbetreffende passage in het definitieve taxatierapport van 25 oktober 2011 aan te passen, de onder 2.3 geciteerde passage ongewijzigd te laten.
Naar het oordeel van klager heeft beklagde zich daarmee niet als een redelijk handelend NVM-makelaar opgesteld. Door de passage op te nemen in het definitieve taxatierapport heeft klager schade geleden.
Klager heeft ter zitting van de Raad van 29 juni 2012 uitdrukkelijk aangegeven de klacht tegen beklagde te beperken tot de eerder genoemde passage in het definitieve taxatierapport en geen klacht te richten tegen de overige inhoud van het rapport.

4. Het verweer

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde acht de passage in het taxatierapport d.d. 25 oktober 2011 niet kwetsend. Beklaagde heeft klager op geen enkele wijze onheus bejegend. Beklaagde heeft juist expliciet in het taxatierapport opgenomen dat hij geen afbreuk wil doen aan de deskundigheid van klager en nadrukkelijk aangegeven geen twijfel te hebben over de deskundigheid en professionaliteit van klager en die indruk ook geenszins in het

taxatierapport heeft willen wekken. Voor zover klager zich onheus bejegend voelt, is dat nooit de bedoeling van beklagde geweest.

5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 Aangezien klager zijn klacht beperkt heeft tot de in punt 2.3 geciteerde passage in het taxatierapport van 25 oktober 2011, dient de Raad van Toezicht te beoordelen of, alle omstandigheden van het geval daarbij betreffende, de desbetreffende passage niet zo door een redelijk handelend makelaar, lid van de NVM, had mogen worden geformuleerd.

De Raad van Toezicht is van oordeel dat dat niet het geval is. In de passage zelf geeft beklagde expliciet aan dat geen afbreuk wordt gedaan aan de deskundigheid van de betreffende bouwkundige. Daarnaast heeft beklagde zowel in het verweerschrift als tijdens de mondelinge behandeling, nogmaals nadrukkelijk aangegeven de deskundigheid van klager niet te betwijfelen en ook niet die indruk heeft willen wekken. De Raad van Toezicht acht de tekst in het taxatierapport binnen de grenzen van het aanvaardbare.

De Raad zal de klacht dan ook ongegrond verklaren.

5.3 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht van klager tegen beklagde:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op ____ juli tweeduizendtwaalf, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar- lid, en mr. R. Imhof, secretaris-lid.