Beweerdelijke tekortkomingen in taxatierapport. Conflict tussen klager en makelaar in privé.

Klager geeft beklaagde in 2005 opdracht om het door hem aangekochte object te taxeren. In het taxatierapport zijn geen opmerkingen gemaakt die betrekking hebben op het gebruik van het object in strijd met het bestemmingsplan noch over het feit dat de erfscheiding niet exact op de juiste plaats staat. In 2015 krijgt klager van de gemeente een brief waarin hem gesommeerd wordt de overtreding van het bestemmingsplan ongedaan te maken. De gemeente is door beklaagde, die de buurman is van klager, gewaarschuwd.
De raad van toezicht constateert dat vrijwel alle overtredingen van het bestemmingsplan dateren van na het uitbrengen van het taxatierapport en dat de afwijking van de plek van de erfscheiding zo gering is dat dit voor de makelaar geen aanleiding hoefde te zijn om daarover een opmerking in zijn rapport te maken.
Dat de makelaar als buurman van klager de gemeente opmerkzaam maakte op overtredingen van het bestemmingsplan, is diens goed recht. De makelaar deed dat als privé persoon. Op dit terrein heeft de raad geen taak.

UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:

De heer **F. K.**, wonende te L, hierna te noemen: “klager”,

tegen

P MAKELAARS O.G. B.V., gevestigd te L, NVM-lid, hierna te noemen: “beklaagde”.

1. **Verloop van de procedure**

1.1 Klager heeft bij brief van 8 december 2014, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklaagde.

1.2 Beklaagde heeft bij brief van 24 december 2014 verweer gevoerd.

1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.

1.4 Klager en beklaagde zijn (correct) opgeroepen voor de mondelinge behandeling op 19 maart 2015. Ter zitting van de Raad van Toezicht op 19 maart is verschenen klager, vergezeld van de heer J.J. van S. Beklaagde is niet verschenen. De Raad van Toezicht heeft de behandeling van de klacht door laten gaan. Klager heeft de klacht nader toegelicht en nog twee stukken in het geding gebracht.

1.5 Naar aanleiding van de behandeling van de klacht heeft de Raad van Toezicht, na een schorsing, besloten beklaagde toch in de gelegenheid te willen stellen inhoudelijk nader te reageren op de klacht en een zittingsdatum bepaald op 10 april 2015.

1.6 Voor de (voortgezette) mondelinge behandeling op 10 april 2015 zijn partijen opgeroepen. De door klager in het geding gebrachte stukken zijn aan beklaagde toegestuurd.

1.7 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 10 april 2015 zijn verschenen:

- Klager, vergezeld van de heer J.J. van S;

- Beklaagde, vertegenwoordigd door de heer P. B., vergezeld van de heer J. van N.

1.8 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader kunnen toelichten.

2. **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 Klager heeft in juli 2005 het onroerend goed aan de N-dijk 211 te L gekocht en exploiteert daar sindsdien een horecaonderneming.

2.3 Klager heeft beklaagde verzocht in het kader van de financiering het betreffende onroerend goed te taxeren. Op 15 juli 2005 heeft beklaagde het taxatierapport uitgebracht. In het taxatierapport zijn door beklaagde geen opmerkingen gemaakt die zien op gebruik van het onroerend goed in strijd met bestaande wet- en regelgeving waaronder bestaande bestemmingsplannen.

2.4 De heer P. B. van beklaagde woont (privé) op het terrein gelegen naast het onroerend goed van klager. Klager en de heer B hebben diverse conflicten, onder meer met betrekking tot de erfafscheiding.

2.5 De Gemeente W, waarbinnen het onroerend goed van klager ligt, heeft klager, in een brief van 12 februari 2015, een vooraankondiging last onder dwangsom gezonden vanwege overtreding van het bestaande bestemmingsplan.

3. **De klacht**

3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.

3.2 Klager verwijt beklaagde dat beklaagde in het taxatierapport van 15 juli 2005 geen melding heeft gemaakt van mogelijke schendingen van het bestaande bestemmingsplan op het onroerend goed. Daarnaast verwijt klager beklaagde dat het taxatierapport door klager nooit is ontvangen. Ook verwijt klager beklaagde dat in het taxatierapport niet is opgenomen dat de feitelijk bestaande erfafscheiding tussen de percelen van klager en de heer B niet in overeenstemming is met de kadastrale grens tussen de percelen. Tenslotte verwijt klager beklaagde dat de heer B van beklaagde klager heeft aangeklaagd bij de Gemeente en klager daardoor het risico loopt op, onder meer, een last onder dwangsom vanwege het in strijd handelen met wet- en regelgeving.

3.3 Door aldus te handelen heeft beklaagde laakbaar gehandeld.

4. **Verweer**

4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Beklaagde stelt dat op het moment dat hij het taxatierapport opstelde in juli 2005 er, voorzover hij kon nagaan, geen overtreding van enige regelgeving was. De door de Gemeente vastgestelde overtredingen zijn grotendeels een gevolg van het gebruik van het perceel na de koop door klager. Beklaagde heeft het taxatierapport persoonlijk overhandigd aan klager. Er was in juli 2005 geen reden voor beklaagde te veronderstellen dat de erfafscheiding tussen de percelen niet precies stond op de kadastrale grens tussen de percelen. De verschillen zijn ook minimaal. Het geschil tussen klager en de heer B van beklaagde over de erfafscheiding is een privé-aangelegenheid en heeft niets te maken met zijn rol als makelaar bij beklaagde. Tenslotte stelt beklaagde dat de heer B van beklaagde als privépersoon en buurman van klager het recht heeft bezwaar te maken bij de Gemeente.

5. **Beoordeling van het geschil**

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

5.2 De Raad van Toezicht stelt vast, mede naar aanleiding van hetgeen door klager en beklaagde ter zitting is verklaard, dat van de door de Gemeente W in de brief van 12 februari 2015 genoemde 19 overtredingen nagenoeg alle (vermeende) overtredingen een gevolg zijn van het gebruik van het onroerend goed na het uitbrengen van het taxatierapport van 15 juli 2005. Voor de Raad staat voldoende vast dat beklaagde onderzoek heeft gedaan naar het toen geldende bestemmingsplan en er geen aanleiding bestond opmerkingen over mogelijke overtredingen in het taxatierapport op te nemen. Met betrekking tot de erfafscheiding stelt de Raad van Toezicht vast dat beklaagde weliswaar de kadastrale erfafscheiding niet heeft nagemeten, maar de afwijking zodanig gering is en sprake was van een op het oog al lang bestaande erfafscheiding, dat er voor een redelijk handelend makelaar geen aanleiding was een nader onderzoek te doen naar een mogelijke afwijking tussen de feitelijk bestaande erfafscheiding en de kadastrale gegevens. De Raad van Toezicht is van oordeel dat beklaagde geen onjuist of onvolledig taxatierapport heeft opgesteld.
Klager stelt verder dat beklaagde het taxatierapport niet aan hem heeft overhandigd, maar klager heeft dit gemotiveerd betwist, zodat er vanuit moeten worden gegaan dat het rapport wel is overhandigd. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht heeft beklaagde op deze punten dan ook niet laakbaar gehandeld.

5.3 Het geschil tussen de heer B en klager met betrekking tot de erfafscheiding tussen de percelen van klager en de heer B en het bezwaar dat de heer B kennelijk bij de Gemeente heeft gemaakt tegen het intrekken van de last onder dwangsom in 2011, is een geschil tussen de heer B in privé als buurman van klager en klager. De Raad van Toezicht, als tuchtrechter binnen de NVM, is niet bevoegd te oordelen over het handelen of nalaten van een makelaar voorzover dat handelen of nalaten zich afspeelt in zijn privésfeer. Dat zou anders zijn indien door enig handelen of nalaten van een makelaar, lid van de NVM, in privé de eer en goede naam van de NVM zou zijn geschaad. Daar is naar het oordeel van de Raad van Toezicht geen sprake van. Er bestaat kennelijk een geschil tussen klager en de heer B (in privé). Dat geschil is civielrechtelijk van aard en zal door de gewone rechter moeten worden beslist.

5.4 De Raad van Toezicht zal de klacht van klager dan ook ongegrond verklaren.

5.5 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**

Verklaart de klacht van klager:

- ONGEGROND -

Aldus gewezen te Utrecht op 13 mei tweeduizendvijftien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, secretaris-lid.