

**Beweerdelijke bagatellisering van veroordelende uitspraak raad van toezicht. Beweerdelijke onjuiste informatie aan advocaat.**

*Klager/appellant heeft klachten ingediend tegen drie makelaars. Die klachten zijn deels gegrond verklaard. Klager stelt dat beklaagden zich tegenover een advocaat die betrokken was bij een zaak die verband houdt met de feiten waarover klager klaagde, de veroordelende beslissing van de raad van toezicht bagatelliseerden en deze ook overigens onjuiste informatie verstrekten.*

*De Centrale Raad is van oordeel dat beklaagden tegen de uitspraak van de raad van toezicht hoger beroep hadden ingesteld en dat het hen in dat licht gezien vrijstond de beslissing van de raad te becommentariëren. Van onjuiste mededelingen aan de advocaat is niet gebleken.*

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**R. S.**, wonende te N, appellant/klager

tegen

**A.V.**, aangesloten NVM-makelaar, kantoorhoudende te Z,

en

**A.H.**, aangesloten NVM-makelaar, kantoorhoudende te D, beklaagden/verweerders in hoger beroep

**1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 1 oktober 2012 heeft appellant een klacht ingediend bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid aan de Raad van Toezicht Hilversum. Bij beslissing van 17 juli 2013, aan partijen verzonden op 17 juli 2013, heeft de Raad van Toezicht op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard. Appellant is bij brief van 11 september 2013, ontvangen op 11 september 2013, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn beroepschrift van 15 oktober 2013 heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 In hun verweerschrift van 9 november 2013 hebben beklaagden verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 Door appellant zijn bij brieven van 20 november en 27 november nadere producties in het geding gebracht.
- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.6 Ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht van 3 december 2013 zijn verschenen:

- appellant in persoon;
- beklaagden in persoon.

1.7 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Appellant en beklaagden hebben zich daarbij bediend van pleitnotities.

## 2. De feiten

2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Op 3 januari 2008 is appellant in staat van faillissement verklaard. Hij heeft op 1 november 2010 een klacht ingediend tegen beklaagden en een derde makelaar. Deze klacht hield in - samengevat - dat beklaagden de aan hen door de curator in het faillissement van appellant verstrekte taxatieopdracht onjuist zouden hebben uitgevoerd.

2.3 In zijn tussenbeslissing van 26 mei 2011 heeft de Raad van Toezicht Utrecht die klacht gedeeltelijk ongegrond verklaard en ten aanzien van een laatste klachtonderdeel de behandeling aangehouden. Aan beklaagden werd opgedragen om een nadere schriftelijke motivering te geven met betrekking tot het door hen op 25 november 2009 opgestelde taxatierapport. Appellant is op 27 mei 2011 van deze beslissing in hoger beroep gekomen.

2.4 Op 24 juni 2011 heeft de curator aan beklagde H een e-mail met de navolgende tekst verzonden:

*“Aan het begin van deze week had ik een kort geding dat verband houdt met de verkoop van het onroerend goed te W.*

*De heer S is tijdens het kort geding verschenen en heeft onder andere meegedeeld dat in de klachtzaak tegen u, de heer D en de heer V op 26 mei jl. een tussenbeslissing is geweest waarin het tuchtcollege de makelaars volgens S “op de vingers zou hebben getikt”.*

*Zou u zo vriendelijk willen zijn, mij kopie van die tussenuitspraak toe te zenden en mij te berichten of het tuchtcollege twijfels over de door u uitgebrachte taxatie met betrekking tot het onroerend goed te W heeft geuit?”*

2.5 Beklaagde H heeft in zijn e-mail van 5 juli 2011 op voormeld bericht als volgt gereageerd:

*“Excuses voor de late reactie. De heer S heeft in die zin gelijk dat wij om een andere toelichting zijn gevraagd over de hoogte van de waardes, een “tik op de vingers” is hier echter niet aan de orde. Door omstandigheden zijn wij nog niet in de gelegenheid geweest om hier op te reageren, wij hebben hier uitstel voor tot en met eind juli. Het zou om een inhoudelijke onderbouwing gaan voor de waardes. Wat de rest betreft is de heer S volledig in het ongelijk gesteld.”*

2.6 Met betrekking tot het aangehouden klachtonderdeel heeft de Raad van Toezicht Utrecht in zijn beslissing van 13 januari 2012 geoordeeld dat - zakelijk weergegeven - de door de taxateurs vastgestelde waarde onjuist, namelijk zeer laag, is vastgesteld. Aan beklaagden is de maatregel

van berisping opgelegd en zij zijn veroordeeld tot de betaling van de aan de behandeling van de klacht verbonden kosten. Beklaagden zijn bij brief van 2 maart 2012 van deze beslissing in hoger beroep gekomen. Appellant heeft daartegen op 31 mei 2012 incidenteel hoger beroep ingesteld.

- 2.7 De curator heeft een tot de boedel behorend woonhuis van appellant verkocht aan de huurders daarvan. Deze hebben op 23 februari 2012 de in de koopakte genoemde notaris gedagvaard en in kort geding - samengevat - diens veroordeling gevorderd om op straffe van een dwangsom medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht van het woonhuis door het passeren van de akte van levering.
- 2.8 In het kader van de voorbereiding van deze kort gedingprocedure heeft de advocaat van de kopers, mr. M.H. van Wezel, aan beklagden telefonisch om inlichtingen verzocht over de stand van zaken met betrekking tot de behandeling door appellant tegen beklagden ingediende klacht. Blijkens een door mr. Van Wezel in het geding gebrachte en op 13 maart 2012 gedateerde telefoonnotitie heeft beklagde V aan hem meegedeeld dat hij de beslissing van de Raad van Toezicht Utrecht volstrekt niet begrijpelijk acht en de drie taxateurs daarvan tijdig in hoger beroep zijn gekomen. Blijkens een tweede op 13 maart 2012 gedateerde telefoonnotitie van mr. Van Wezel heeft beklagde H aan hem meegedeeld - samengevat en zakelijk weergegeven - dat de drie taxateurs tijdig in hoger beroep zijn gekomen en dat de opgelegde berisping slechts ziet op de vastgestelde beleggingswaarde van € 148.000,--. Daaraan heeft hij toegevoegd dat het object voor beleggers absoluut niet interessant is, zich in zeer slechte staat bevindt en ongunstig op het perceel is gelegen en de enige voor de hand liggende koper de huurder is, omdat bij verkoop aan derden waarschijnlijk een lagere opbrengst zou worden gerealiseerd dan de overeengekomen koopsom van € 275.000,--.
- 2.9 De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht heeft de notaris veroordeeld om medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht van het woonhuis. Op 22 mei 2012 is de eigendom daarvan overgedragen tegen betaling van een koopprijs van € 275.000,--.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Appellant verwijt beklagden dat zij er blijk van hebben gegeven dat zij de beslissing van 13 januari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht niet hebben begrepen en deze uitspraak hebben gebagatelliseerd.
- 3.3 Appellant verwijt beklagden daarnaast dat zij over deze uitspraak onjuiste informatie hebben gegeven en de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht en deze mede onder invloed daarvan tot zijn beslissing is gekomen om de notaris te gebieden om zijn medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht van het woonhuis van appellant.

### 4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aange-

voerd.

- 4.2 Algemeen gebruikelijk is dat partijen zich van commentaar onthouden op een gegeven (tucht)rechterlijke uitspraak indien, zoals ook in dit geval, daartegen hoger beroep is ingesteld maar daarin nog geen eindbeslissing is gegeven. Beide beklagden hebben dit uitgangspunt geschonden door telefonisch aan mr. Van Wezel informatie te verstrekken over de door de Raad van Toezicht Utrecht gegeven beslissing.
- 4.3 Zorgwekkend is dat beklagde V aan mr. Van Wezel heeft meegedeeld dat hij de beslissing volstrekt niet begrijpt. Dat geldt temeer nu de Centrale Raad van Toezicht in zijn beslissing van 1 februari 2013 de klacht gegrond heeft verklaard en een zwaardere maatregel heeft opgelegd. Met name omdat de Centrale Raad van Toezicht heeft overwogen dat beklagden zich bij hun waardering hebben laten beïnvloeden door de door de zittende huurder uitgesproken bereidheid om het woonhuis te kopen voor € 250.000,-- en beklagden betekenis hebben toegekend aan de draagkracht van de huurder, is niet verantwoord dat beklagde V nog langer taxatieopdrachten uitvoert.
- 4.4 Beklaagde H heeft blijkens de overgelegde telefoonnotities in strijd met de waarheid aan mr. Van Wezel verklaard dat de berisping slechts zou zien op de waardebeoordeling van de beleggingswaarde van € 148.000,--. Ten onrechte heeft beklagde H ook meegedeeld dat het getaxeerde object zich in zeer slechte staat zou bevinden nu in het door de drie taxateurs in opdracht van de curator opgestelde taxatierapport is vermeld dat het achterhuis zich in redelijke staat van onderhoud bevindt. Tot slot is onjuist de mededeling van beklagde H dat de huurder de enige logische koper is omdat na de eigendomsoverdracht is gebleken dat het woonhuis een dag daarna is doorverkocht.
- 4.5 Uit de door beklagden volgens de telefoonnotities aan mr. Van Wezel gedane mededelingen blijkt dat zij de beslissing van 13 januari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht hebben gebagatelliseerd. Mede onder invloed van hun in de notities van mr. Van Wezel opgenomen telefonische mededelingen die zijn overgelegd in de kort gedingprocedure, is de notaris veroordeeld om zijn medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht van het woonhuis. Appellant is door deze gang van zaken benadeeld voor een bedrag van ruim € 500.000,--.

## 5. Het verweer

- 5.1 Beklaagden hebben in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 De Raad van Toezicht Utrecht heeft in zijn tussenbeslissing van 26 mei 2011 een deel van de klachten van appellant ongegrond verklaard. In zijn eindbeslissing van 13 januari 2012 heeft de Raad van Toezicht Utrecht in algemene zin geoordeeld dat de taxateurs de waarde van het woonhuis in verhuurde staat onjuist hebben vastgesteld. De Centrale Raad van Toezicht heeft in zijn beslissing van 1 februari 2013 de tussenbeslissing van de Raad van Toezicht Utrecht bekrachtigd en de eindbeslissing vernietigd. De Centrale Raad van Toezicht is tot het oordeel gekomen dat de klachten van appellant gegrond waren voor zover deze betrekking hadden op de wijze van uitvoering van de taxatieopdracht en de vaststelling van de onderhandse verkoopwaarde in gedeeltematig verhuurde staat bij verkoop aan de zittende huurder. De klachten zijn overigens ongegrond

verklaard.

- 5.3 Uit de overgelegde telefoonnotities blijkt niet meer dan dat beklagden het standpunt hebben ingenomen dat zij zich niet konden verenigen met de beslissing van 13 januari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht en zij daartegen in hoger beroep zijn gegaan. Daaruit kan niet worden afgeleid dat beklagden deze beslissing zouden hebben gebagatelliseerd. Beklagden zullen in het vervolg bij de uitvoering van taxatieopdrachten rekening houden met de inhoud van de tuchtrechtelijke beslissingen en daarnaar handelen.

## 6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Anders dan appellant in hoger beroep heeft gesteld bestaat geen algemeen gebruik op grond waarvan aan partijen niet zou zijn toegestaan om hun mening te geven over een (tucht)rechterlijke beslissing waartegen hoger beroep is ingesteld en dus nog geen definitief oordeel is gegeven. Wel dienen vanzelfsprekend bij het geven van een mening ter zake van een beslissing van een tuchtrechterlijk college redelijke fatsoensnormen in acht te worden genomen, teneinde onjuiste beeldvorming over de leden van het tuchtcollege te voorkomen (artikel 1 van de Erecode NVM). De Centrale Raad van Toezicht overweegt voorts dat beklagden onbetwist hebben gesteld dat mr. Van Wezel het initiatief heeft genomen om aan hen informatie te vragen over de stand van zaken met betrekking tot de afhandeling van de tegen hen door appellant ingediende klacht. Appellant heeft weliswaar aangevoerd dat beklagden op de hoogte waren van het voornemen van mr. Van Wezel om door hem op te stellen notities van het met beklagden gevoerde telefonische overleg in het geding te brengen, maar beklagden hebben die stelling bestreden. Dit aspect is in deze procedure dan ook niet komen vast te staan en onder de geschetste omstandigheden kan niet worden geoordeeld dat beklagden, zoals appellant hen heeft verweten, zich actief hebben opgesteld in de procedure die de huurders hebben gevoerd tegen de notaris.
- 6.3 Appellant heeft zijn stelling dat beklagden de beslissing van 13 januari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht niet hebben begrepen, zij daarover op een bagatelliserende wijze zouden hebben gesproken en daarover onjuiste informatie zouden hebben verstrekt, onderbouwd door te verwijzen naar de e-mail van 5 juli 2011 van beklagde H, hierboven weergegeven onder 2.5, en de telefoonnotities van 13 maart 2012 van mr. Van Wezel. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.
- 6.4 Met betrekking tot het aan beklagde H gemaakte verwijt stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat voorbij moet worden gegaan aan het beroep dat appellant heeft gedaan op de op 5 juli 2011 door beklagde H aan de curator verzonden e-mail. Aangezien de beslissing van de Raad van Toezicht Utrecht op 13 januari 2012 is gegeven kan dit e-mailbericht van 5 juli 2011 niet dienen ter onderbouwing van de stelling dat beklagde H deze beslissing op ontoelaatbare wijze zou hebben gebagatelliseerd. Hetzelfde geldt ten aanzien van de door beklagde H, blijkens de telefoonnotitie van mr. Van Wezel aan deze verstrekte informatie. Volgens die notitie, waarvan de inhoud door beklagde H niet is bestreden, heeft hij immers niet meer dan in zakelijke bewoordingen meegedeeld dat aan hem een berisping is opgelegd naar aanleiding van het mede door hem gegeven waardeoordeel met betrekking tot het door de curator te verkopen woonhuis.

Hij heeft daarnaast gewezen op een drietal factoren - de staat van het woonhuis, de ligging daarvan op het perceel en de beperkte mogelijkheden om als beleggingsobject te dienen - die naar de mening van de drie taxateurs van invloed zijn geweest op hun waardebeoordeling. Door dergelijke zakelijke en op de taxatie toegespitste informatie te verstrekken heeft beklaagde H de beslissing van de Raad van Toezicht Utrecht niet op ontoelaatbare wijze van commentaar te voorzien.

- 6.5 Uit de telefoonnotitie die mr. Van Wezel heeft opgesteld naar aanleiding van zijn telefonisch overleg met beklaagde V volgt niet meer dan dat V heeft meegedeeld dat hoger beroep is ingesteld omdat hij zich met de naar zijn mening onbegrijpelijke beslissing van de Raad van Toezicht niet kon verenigen. Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht stond het beklaagde V vrij om zich op deze manier over de beslissing uit te laten. Het eerste onderdeel van de klacht is ongegrond.
- 6.6 Beklaagden hebben bestreden dat het oordeel van de Voorzieningenrechter zou zijn beïnvloed door de door mr. Van Wezel in de desbetreffende procedure overgelegde producties. Aangezien appellant heeft nagelaten om het vonnis van de Voorzieningenrechter in het geding te brengen en zijn stellingen overigens ook niet nader heeft onderbouwd en daarvoor in het dossier ook geen aanwijzing is te vinden, is ook dit verwijt niet komen vast te staan. Aangezien de beide onderdelen van de klacht ongegrond zijn dient de beslissing van de Raad van Toezicht Hilversum te worden bekrachtigd.
- 6.7 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## 7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Bekrachtigt de beslissing van 17 juli 2013 van de Raad van Toezicht Hilversum.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, W. van Haselen, mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 3 maart 2014.