

18-124 CRvT

202 TAXATIE

Informatie aan derden. Overleggen van in het taxatierapport genoemde documentatie. Opleggen van verplichting tot het overleggen van stukken.

Een makelaar (beklaagde) heeft voor een opdrachtgever een dienstwoning getaxeerd. De opdrachtgever was een procedure begonnen tegen zijn juridisch adviseurs (klagers/appellanten) en in dat kader waren de conclusies van de beklaagde over de waarde van de woning van belang. De makelaar heeft in zijn rapport opgenomen dat de betrokken gemeente het voornemen had om niet handhavend op te treden tegen het gebruik als burgerwoning. Klagers verwijten de makelaar dat hij de documentatie waaruit dit handhavingsbeleid blijkt niet als bijlage aan zijn rapport heeft toegevoegd. Voorts stellen zij dat de makelaar ten onrechte heeft nagelaten die documentatie aan klagers toe te zenden toen zij daarom vroegen.

De Centrale Raad stelt vast dat de makelaar zorgvuldig heeft gehandeld door te vermelden dat zijn bevinding over het niet handhavend optreden van de gemeente is gebaseerd op aan hem ter beschikking gestelde documentatie. De makelaar was niet verplicht deze documentatie als bijlage aan zijn rapport toe te voegen maar dient die documentatie wel beschikbaar te houden. De makelaar heeft verklaard dat hij nog steeds over die documentatie beschikt en dat hij, voor zover op hem een wettelijke verplichting komt te rusten om die documentatie te verschaffen, daartoe in staat is. Een makelaar hoeft in het algemeen aan derden geen informatie over de door hem uitgevoerde taxatie-opdrachten te verstrekken. Het belang van klagers is onvoldoende om op dat uitgangspunt een uitzondering te rechtvaardigen. Voor zover wordt verzocht om de makelaar te verplichten om bepaalde stukken te verstrekken kan hier door de tuchtrechter niet aan worden voldaan. De klacht is door de Raad van Toezicht terecht ongegrond verklaard en de Centrale Raad bekrachtigt de uitspraak van de Raad van Toezicht.

CR 18/2679

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

1. de heer **[A]**
2. mevrouw **[A-B]**, wonende te H.,
appellanten/klagers in eerste aanleg,

tegen

de heer **[X]**, aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te H.,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brieven van 24 augustus 2017 en 1 september 2017 hebben appellanten/klagers in eerste aanleg (hierna: klagers) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht Oost. De Raad van Toezicht heeft de klacht aangemerkt als gericht tegen geïntimeerde/beklaagde (hierna: de Makelaar). In de beslissing van 12 februari 2018, op 15 februari 2018 aan partijen gezonden, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klagers zijn bij e-mail en brief van 11 april 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In de brief hebben klagers tevens de gronden aangevoerd waarop hun hoger beroep is gebaseerd. In hun brief van 23 mei 2018 zijn nog aanvullende beroepsgronden aangevoerd.
- 1.3 In zijn verweerschrift van 21 juni 2018 heeft de Makelaar zijn verweer tegen het beroep van klagers uiteengezet.
- 1.4 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.
- 1.5 Ter zitting van 20 november 2018 van de Centrale Raad van Toezicht verschenen:
 - klager sub 1 in persoon, bijgestaan door mr. [C];
 - de Makelaar in persoon.Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.

2. **De feiten**

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klagers zijn werkzaam bij het juridisch adviesbureau "[naam van het bureau]".
- 2.2 De heer [D] was eigenaar van het perceel met vrijstaande woning, erf en tuin, gelegen aan de [adres] en kadastraal groot 540m² (hierna: de Woning). Planologisch rustte op de Woning de bestemming "agrarische dienstwoning". Krachtens overgangsrecht was gebruik als burgerwoning toegestaan.
- 2.3 In 1999 was de gemeente H. van plan de bestemming "agrarische dienstwoning" te wijzigen in "(burger)woning". Klagers hebben namens [D] de gemeente H. verzocht de planologische bestemming niet te wijzigen. Aan dit verzoek heeft de gemeente H. gehoor gegeven, zodat de bestemming "agrarische dienstwoning" is gebleven.
- 2.4 [D] heeft gesteld dat hij aan klagers voor dat verzoek aan de gemeente H. geen opdracht had gegeven. In de gerechtelijke procedure, die [D] tegen klagers heeft aangespannen, heeft de rechtbank Almelo geoordeeld dat klagers daarmee tegenover [D] onrechtmatig hebben gehandeld, welk oordeel door het gerechtshof te Arnhem bij arrest van 7 februari 2012 is bekrachtigd. Klagers zijn veroordeeld de door [D] geleden schade te vergoeden. Die schade diende te worden begroot in een zogeheten schadestaatprocedure.
- 2.5 Op 15 februari 2012 heeft [D] (hierna in relatie tot de Makelaar genoemd: de Opdrachtgever) aan het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] (hierna: het Makelaarskantoor), waar de Makelaar werkzaam is, de opdracht gegeven om een taxatierapport uit te brengen. Het doel van de taxatie was:
"Het verkrijgen van inzicht in de Marktwwaarden van het getaxeerde per peildatum d.d. 1 oktober 1999 (datum ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan gemeente H.) op basis van zowel de bestemming "agrarisch gebruik/dienstwoning" als de bestemming "burgerwoning/wonen"."
- 2.6 De Makelaar heeft de Woning opgenomen en getaxeerd. Het taxatierapport is op 2 april 2012 uitgebracht en luidt, voor zover relevant, als volgt:

"WAARDERING:

A. Marktwaaarde op basis van "wonen"	per datum opname	€ 266.000,--
B. Marktwaaarde op basis van "agr. dienstwoning"	per datum opname	€ 198.500,--
C. Marktwaaarde op basis van "wonen"	per datum 1-10-1999	€ 171.500,--
D. Marktwaaarde op basis van "agr. dienstwoning"	per datum 1-10-1999	€ 128.000,--
Verschil C/D		€ 43.500,--

(...)

G. NADERE MEDEDELINGEN & WAARDERINGSMETHODIEK

Opdrachtgever van deze taxatie heeft verzocht de waarde van de betrokken onroerende zaak in kaart te brengen op basis van zowel de bestemming "wonen" als de bestemming "agrarisch/dienstwoning", zulks met als peildatum 1 oktober 1999, zijnde de datum terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan. Als uitgangspunt zijn daartoe de waarden per datum opname genomen, derhalve 20 februari 2012. Door middel van indexering met behulp van de "NVM transactiecijfers bestaande bouw reeks 1985-2010 + 2011" (zie bijlagen) is teruggerekend naar datum 1 oktober 1999.

De betrokken woning wordt thans ten verkoop aangeboden. Door de bestemming "agrarisch/dienstwoning" is verkoop aan particulieren niet realiseerbaar. Gebruik als burgerbewoning is onder vigerend bestemmingsplan in strijd met de voorschriften. In de aan taxateur ter beschikking

gestelde documentatie maakt de gemeente H. melding van het feit dat zij geen voornemen heeft om bij burgerbewoning handhavend op te treden. Waarde effecten doen daaraan naar het oordeel van taxateur niet af nu ook derden/belanghebbenden kunnen overgaan tot het indienen van een handhavingsverzoek."

Aan het rapport zijn gehecht foto's van het getaxeerde object, kadastraal uittreksel met kadastrale kaart, transactiecijfers [namen van de betrokken gemeentes] 4e kwartaal 2011 (NVM Data & Research d.d. 12 januari 2012) en een afdruk van het plangebied waarin de Woning is gelegen.

- 2.7 In de schadestaatprocedure heeft de rechtbank Overijssel bij vonnis van 3 april 2013 klagers veroordeeld om aan [D] te betalen een bedrag van € 30.000,- met rente en proceskosten. De rechtbank heeft onder meer overwogen:

"Ten aanzien van de hoogte van de door [D] gevorderde schade, overweegt de rechtbank het volgende.

[D] heeft een taxatierapport van een makelaar in het geding gebracht, gedateerd 2 april 2012. (...) De rechtbank heeft reeds overwogen dat er wel degelijk verschil bestaat tussen de waarde van een woning met bestemming "woning" en een woning met bestemming "agrarische dienstwoning" die volgens overgangsrecht als burgerwoning mag worden gebruikt. De makelaar heeft dus terecht een vergelijking gemaakt.

De door de makelaar genoemde bedragen zijn door [CRvT: klagers] op zichzelf niet, althans niet met een ander taxatierapport onderbouwd, betwist. (...) De woning is op 17 december 2012 verkocht voor € 230.000,00 vrij op naam. Dit komt ongeveer overeen met een koopprijs van € 225.000,00 kosten koper. Dat is de prijs voor een woning met bestemming agrarische dienstwoning, maar vallend onder het overgangsrecht, en met de wetenschap dat er een ontwerpbestemmingsplan ligt met bestemming "wonen". Die situatie komt enigszins in de buurt van een woning met bestemming "wonen". De rechtbank is daarom van oordeel dat de door de makelaar getaxeerde waarde met bestemming "wonen" van € 266.000,00 per april 2012, iets te hoog is. De rechtbank schat het verschil in waarde tussen de werkelijke situatie op 17 december 2012, en de waarde als de woning op 17 december 2012 de bestemming "wonen" had, naar redelijkheid en billijkheid op € 30.000,00

Dit is de hoofdsom van de schade die [D] heeft geleden door het onrechtmatig handelen van [CRvT: klagers]"

- 2.8 Klagers hebben het Makelaarskantoor (ter attentie van de Makelaar en zijn medevenoot de heer [Y]) bij brief van 5 september 2014 - onder het voorbehoud een NVM tuchtprocedure aanhangig te maken - aansprakelijk gesteld voor de schade die zij door toedoen van het Makelaarskantoor hebben geleden. De reden voor de aansprakelijkheidstelling is in de brief als volgt omschreven:

"Vanuit Uw kantoor is een taxatierapport opgemaakt m.b.t. [CRvT: de Woning] (...). Inmiddels is ons gebleken dat voornoemde woning medio eind negentiger jaren illegaal is verbouwd. Voornoemd feit alsmede dat er slechts een gedoogvergunning is verleend heeft U niet vermeld in Uw taxatierapport. U kunt zich niet op onwetendheid beroepen want zowel [D] en diens zoon [E] uit E. als wel mr. [F] waren hiervan op de hoogte."

- 2.9 Onder verwijzing naar de brief van 5 september 2014 hebben klagers bijna 3 jaar later bij brief van 28 juli 2017 het Makelaarskantoor verzocht de bij het opstellen van het taxatierapport gebruikte informatie over het gedoogbeleid toe te zenden. De brief luidt:

"Onder referte aan onze mede aan u verzonden brief van 5 september 2014 verwijzen wij u opnieuw naar uw rapport van 2 april 2012 waarin door u op blz. 6 bovenaan (in de tweede alinea) schreef (...)

"In de aan de taxateur ter beschikking gestelde documentatie maakt de gemeente H. melding van het

feit dat zij geen voornemens heeft om bij burgerwoning handhavend op te treden.” (..) In voornoemd rapport stelt u dat [D] schade geleden heeft omdat de bestemming van het woonhuis als dienstwoning gehandhaafd blijft. Bij deze verzoeken wij u de betreffende stukken die aan u als taxateur ter beschikking werden gesteld (waarnaar in een passage op blz. 6 naar verwezen wordt) in afschrift aan ons te verstrekken onder aangeving wie u die stukken ter beschikking heeft gesteld. Als “direct-belanghebbenden” hebben wij hier recht op ook omdat zonder die stukken uw rapport niet, althans niet voldoende is onderbouwd.”

De advocaat van klagers heeft dit verzoek bij aangetekend en per fax verzonden brief van 16 augustus 2017 herhaald. In die brief behoudt de gemachtigde van klagers zich ook alle rechten voor het Makelaarskantoor aansprakelijk te stellen.

- 2.10 Bij e-mail van 17 augustus 2017, 15:15 uur, heeft het Makelaarskantoor – via de Makelaar – aan klagers als volgt gereageerd, voor zover relevant:

“Wij ontvingen uw brief d.d. 28 juli 2017 en hebben goede nota genomen van de inhoud. In verband met vakantie konden wij helaas niet op de door u gewenste termijn reageren, maar dat zult u ons niet euvel duiden.

Ten aanzien van het door ons vervaardigde taxatierapport (...) is sprake van een opdrachtgever/opdrachtnemer-relatie tussen [CRvT: het Makelaarskantoor] en de heer [D]. De heer [D] is overigens inmiddels overleden. Het staat ons, omwille van vertrouwelijkheid, niet vrij om de inhoud van ons taxatiedossier aan derden ter beschikking te stellen.”

- 2.11 Klagers reageren diezelfde dag bij e-mail van 17 augustus 2017 te 18:42 uur. Klagers verwijten de Makelaar dat hij niet tijdig op hun brief van 28 juli 2017 heeft gereageerd en menen dat het Makelaarskantoor zich niet op vertrouwelijkheid van het rapport kan beroepen:

“aangezien uw rapport gericht is op ondergetekende en de strekking heeft mij en mijn vrouw aansprakelijk te stellen voor een te lage verkoopprijs van het perceel van dhr. [D]”

- 2.12 Daags daarna laat de Makelaar bij e-mail van 18 augustus 2017 aan klagers en hun advocaat weten dat hij inmiddels de brief van de advocaat heeft ontvangen en dat die brief geen aanleiding geeft zijn opvatting te herzien. Aan het slot van de mail verwijst de Makelaar naar de klachtenprocedures en vermeldt daarvoor de relevante links.

- 2.13 Nadat klagers de (onderhavige) tuchtklacht tegen de Makelaar hadden ingediend heeft de Makelaar zich bij e-mail van 2 oktober 2017 gewend tot mr. [F], de advocaat van de Opdrachtgever. In zijn e-mail merkt de Makelaar onder meer het volgende op:

“[CRvT: Klagers hebben] afschriften van betrokken documenten bij ons opgevraagd en daaraan hebben wij onze medewerking onthouden. Daarop heeft zijn advocaat (mr [C]) feitelijk het gehele taxatiedossier bij ons opgevraagd en ook daaraan hebben wij onze medewerking onthouden. (...)

Ik heb een voor de hand liggende vraag: Ik had ervoor kunnen kiezen het gevraagde wel aan klagers te beschikking te stellen. Is het denkbaar dat die handelwijze een tuchtklacht afkomstig van (de erven van) uw cliënten op had geleverd, nu tussen hen en ons wel een opdrachtgever/opdrachtnemer-relatie bestaat?”

- 2.14 Mr. [F] heeft de Makelaar bij e-mail van 10 oktober 2017 geantwoord:

“Indien u zou besluiten de inhoud van het taxatiedossier aan (de raadsman van) [CRvT: klagers] ter beschikking te stellen, kunt u erop rekenen dat zulks door mijn cliënte zal worden beschouwd als een breuk in de vertrouwensrelatie die zij menen met een makelaar te hebben. Die verstoring van de relatie zal stellig tot een klacht dezerzijds aanleiding geven. Naar ik hoop zult u derhalve niet tot het

ter beschikking stellen van het taxatiedossier aan derden overgaan.”

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, houdt het navolgende in. Klagers verwijten de Makelaar dat hij:
- te traag heeft gereageerd op hun brieven;
 - ten onrechte heeft geweigerd de documentatie af te geven waarop het taxatierapport stoelt;
 - ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de belangen van klagers.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 24 augustus 2017 ingediend, zodat de klacht moet worden beoordeeld naar het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: "Reglement Tuchtrechtspraak"), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016.

positie Stichting Tuchtrechtspraak NVM

- 4.2 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de e-mailwisseling tussen de advocaat van klagers en het secretariaat van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM rond de indiening van het beroepschrift op 11 april 2018 en de e-mailwisseling tussen het secretariaat van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht op 13 april 2018.
- 4.3 Tussen de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en de Centrale Raad van Toezicht zijn procedure afspraken gemaakt. Een hoger beroep wordt in beginsel bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM ingediend. De Stichting Tuchtrechtspraak NVM maakt hiervan zo spoedig mogelijk melding aan het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht. De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht bevestigt aan de appelland de ontvangst van het beroepschrift en stelt zo nodig een nadere termijn voor het indienen van de gronden. De Stichting Tuchtrechtspraak NVM brengt in het geval een particulier een beroep instelt het verschuldigde bedrag aan beroepsgeld in rekening en informeert de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht of dat beroepsgeld (tijdig) is ontvangen. Als het beroepsgeld niet (tijdig) is ontvangen, is het mede in het licht van de artikel 41 en 44 van het Reglement Tuchtrechtspraak aan de Centrale Raad van Toezicht welke gevolgen daaraan worden verbonden.
- 4.4 In dit geval is kennelijk op of omstreeks 11 april 2018 een telefonisch contact tussen de advocaat van klagers en het secretariaat van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM geweest. In dat telefonisch contact heeft het secretariaat van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het advies gegeven – welk advies door de advocaat van klagers blijkt zijn e-mail van 23 april 2018 is opgevat als een instructie - meteen de beroepsgronden naar voren te brengen. Met dit advies/instructie is het secretariaat van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM buiten haar taken getreden. Voorts is zonder eerst melding van het hoger beroep aan de Centrale Raad

van Toezicht te maken dezelfde dag een factuur voor het beroepsgeld opgesteld en verzonden. Bovendien is, in strijd met de afspraken, aan klagers gemeld dat de stukken eerst na ontvangst van de betaling van het beroepsgeld naar de Centrale Raad van Toezicht worden gezonden.

- 4.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft betrekkelijk kort na aantekening van het beroep kennis gekregen van het beroep van klagers. Voorts heeft de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht klagers nog in de gelegenheid gesteld een aanvullend beroepschrift in te dienen van welke mogelijkheid (de advocaat van) klagers gebruik heeft gemaakt. Hierdoor hebben klagers en de Makelaar door deze administratieve onvolkomenheden geen nadeel geleden, zodat daaraan geen consequenties behoeven te worden verbonden. Voorts zijn tussen het secretariaat van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht de onderlinge afspraken herbevestigd.

klacht in hoger beroep

- 4.6 In hoger beroep richt de klacht zich op de volgende twee verwijten:
- de Makelaar heeft ten onrechte bij zijn taxatierapport niet de stukken gevoegd waaruit de door hem in het taxatierapport gestelde handhavingsbeleid blijkt;
 - de Makelaar heeft ten onrechte nagelaten die stukken aan klagers toe te zenden toen zij daarom vroegen.

bijlage bij taxatierapport

- 4.7 Voor de beantwoording van de vraag of de Makelaar gehouden was aan zijn taxatierapport toe te voegen de documentatie waarop zijn bevindingen over het voornemen van de gemeente H. niet handhavend tegen het gebruik van een burgerwoning op te treden zijn gebaseerd, stelt de Centrale Raad van Toezicht het volgende voorop.

In het geval wordt geklaagd over een ondeugdelijk taxatierapport heeft de tuchtrechter na te gaan of de makelaar bij het vastleggen van zijn taxatie in een rapport de zorgvuldigheid heeft betracht, mede in het licht van het belang dat een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer heeft, die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Daarbij heeft mee te wegen Regel 1 van de Erecode, luidende

“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.”

- 4.8 Anders dan klagers in hun beroepschrift lijken te veronderstellen heeft de Raad van Toezicht geoordeeld dat het taxatierapport niet aan de Taxatierichtlijn Agrarisch Vastgoed (TAV) kan worden getoetst. Die taxatierichtlijn is eerst in werking getreden nadat het taxatierapport was opgesteld en uitgebracht.

- 4.9 De Makelaar heeft het Taxatierapport opgesteld aan de hand van het NVM model versie 2010. De Makelaar heeft onder “G” van het Taxatierapport terecht opgemerkt, hetgeen ook niet in geschil is, dat de toen voor de Woning geldende planologische bestemming “agrarisch/dienstwoning” was.

De Makelaar heeft daaraan toegevoegd dat aan hem documentatie ter beschikking was gesteld waaruit blijkt dat de gemeente H. niet het voornemen heeft om bij burgerbewoning

handhavend op te treden. Waarde effecten doen daaraan naar het oordeel van de Makelaar in zijn taxatierapport niet af 'nu ook derden/belanghebbenden kunnen overgaan tot het indienen van een handhavingsverzoek'.

Het getuigt van zorgvuldigheid dat de Makelaar in zijn taxatierapport expliciet vermeldt dat zijn bevinding over het niet handhavend optreden van de gemeente H. is gebaseerd op aan hem ter beschikking gestelde documentatie. Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht was het naar de stand van deskundigheid en bekwaamheid in het voorjaar van 2012 wenselijk die documentatie als bijlage aan het taxatierapport te voegen. Daarmee wordt deze bevinding ook extern controleerbaar. De toevoeging van documentatie is daarmee een aanbeveling en geen verplichting, zodat de Makelaar tuchtrechtelijk niet laakbaar heeft gehandeld.

Ten overvloede wijst de Centrale Raad erop dat er goede redenen kunnen zijn af te zien van toevoeging van een document aan een het taxatierapport. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn als (een belangrijk deel van) de verkregen informatie vertrouwelijk is.

- 4.10 In het geval een makelaar ervoor kiest documentatie, die hij voor de taxatie heeft geraadpleegd en in de taxatie een rol heeft gespeeld, niet als bijlage aan het taxatierapport te hechten, is hij gehouden die documenten voor in ieder geval de duur waarbinnen hij een taxatierapport heeft te bewaren te behouden voor het geval hij krachtens wettelijk of tuchtrechtelijk voorschrift gehouden is die documentatie te openbaren. Zo bepaalt Regel 2 van de Erecode de regel dat de makelaar vertrouwelijke informatie voor zich houdt totdat de rechter, arbiter, of bindend adviseur hem noodzaakt die informatie prijs te geven. Ter zitting heeft de Makelaar verklaard dat hij nog steeds over die documentatie beschikt en voor zover op hem een wettelijke verplichting komt te rusten die documentatie te verschaffen hij daartoe in staat is.
- 4.11 Uit het voorgaande volgt dat naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht de Makelaar terecht in zijn taxatierapport (in algemene zin) de bron heeft genoemd op grond waarvan hij tot zijn bevinding is gekomen dat de gemeente H. niet voornemens is handhavend op te treden en dat de Makelaar niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door die bron niet als bijlage aan het taxatierapport te hechten maar wel beschikbaar te houden voor het geval hij op een situatie als beschreven in Regel 2 van de Erecode gehouden is die documentatie te verstrekken.

verschaffen informatie aan derden

- 4.12 De Makelaar heeft in opdracht van zijn Opdrachtgever het taxatierapport opgesteld. Klagers zijn ten opzichte van de Makelaar derden.
- 4.13 In zijn algemeenheid is een Makelaar niet gehouden aan derden informatie te verstrekken die hij heeft gebruikt ten behoeve van een opdrachtgever opgesteld taxatierapport. Een dergelijke verplichting kan in het algemeen evenmin worden aangenomen in het geval derden in een gerechtelijke procedure met de Opdrachtgever informatie behoeven om een taxatierapport, dat de Makelaar ten behoeve van de Opdrachtgever heeft opgesteld en in die procedure door de Opdrachtgever is ingebracht, te beoordelen.
- 4.14 In dit geval staat vast dat een rechter of arbiter niet aan de Makelaar heeft opgedragen die documentatie waarnaar in het Taxatierapport wordt verwezen te verschaffen. Thans is alleen de vraag aan de orde of de Makelaar aan het verzoek van klagers gevolg had te geven. De

Centrale Raad van Toezicht neemt daarbij als uitgangspunt, zoals hiervoor is overwogen, dat de Makelaar niet verplicht was de documentatie als bijlage aan het Taxatierapport te hechten.

- 4.15 Klagers hebben aangevoerd dat zij belang hebben bij de gevraagde documentatie, omdat zij willen beoordelen of zij een gerechtelijke uitspraak tot betaling van schadevergoeding aan zijn Opdrachtgever kunnen herroepen.

Dat op zichzelf aanwezige belang van klagers is echter onvoldoende om een uitzondering te rechtvaardigen op het algemene uitgangspunt dat een makelaar geen informatie aan derden hoeft te verstrekken over door hem uitgevoerde taxatieopdrachten.

Bovendien heeft de Makelaar toegelicht dat de documentatie deels vertrouwelijke informatie tussen zijn Opdrachtgever en zijn advocaat betreft en de advocaat van zijn Opdrachtgever (en de erfgenamen) heeft bevestigd dat het hem niet vrij staat op het verzoek van klagers in te gaan. Naast het te beschermen belang van de Opdrachtgever heeft de Makelaar op zichzelf ook een te respecteren eigen belang nu klagers hem en zijn kantoor aansprakelijk hebben gesteld.

- 4.16 Bij dit alles weegt de Centrale Raad van Toezicht mee dat klagers niet met concrete feiten en omstandigheden hebben onderbouwd – bijvoorbeeld met verkregen informatie van de gemeente H. over haar handhavingsbeleid - dat de door de Makelaar opgenomen bevinding over het handhavingsbeleid van de gemeente H. onjuist is.

- 4.17 De oorspronkelijke klacht van 24 augustus 2017, het slot van het beroepschrift en de pleitnota lijken hetzij een verzoek in te houden dat de Makelaar door de tuchtrechter wordt verplicht de door [A] c.s. gevraagde stukken alsnog te verstrekken hetzij met een gegroundverklaring van de klacht te bewerkstelligen dat de Makelaar die stukken waarnaar in het taxatierapport wordt verwezen alsnog verstrekt.

Bij de beoordeling van dit verzoek stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat de tuchtrechter tot taak heeft een aan de Makelaar verweten gedraging of nalaten tuchtrechtelijk te beoordelen en kan bij gegroundbevinding van de klacht een van de in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak opgenomen straffen opleggen. Een verplichting tot het verstrekken van documenten is daarin niet opgenomen, zodat een tuchtrechter een dergelijke verplichting ook niet kan opleggen. Voor zover de klacht in hoger beroep een dergelijk verzoek tot het verstrekken van stukken inhoudt stuit dat verzoek hierop af.

Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat de taak van de tuchtrechter meebrengt dat een tuchtprocedure niet bedoeld is en daarvoor ook niet (louter en alleen) gebruikt mag worden om informatie te verkrijgen teneinde die stukken – al dan niet in een civiele procedure - tegen de Makelaar of de opdrachtgever van de makelaar te gebruiken. Als een dergelijke situatie zich voordoet kan dat onder omstandigheden misbruik van het tuchtrecht opleveren en tot niet-ontvankelijkheid van de klacht leiden.

- 4.18 Het voorgaande leidt ertoe dat ook dit onderdeel van de klacht in hoger beroep niet slaagt.

5. **Slotsom**

- 5.1 De klacht van klagers is terecht door de Raad van Toezicht ongegrond verklaard.

- 5.2 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de

Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. **Beslissing in hoger beroep**

6.1 bekrachtigt de uitspraak van de Raad van Toezicht Oost van 12 februari 2018.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, W. van Haselen, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 21 december 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris