



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

22014 RvT Amsterdam

**RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE  
COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN  
ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.**

**Deskundigenbericht in opdracht van de rechtbank. Geen aanpassingen daarin buiten de rechtbank om.**

*Klaagster is door een derde van wie zij een lening kreeg voor de aanpassing van haar woning, voor de rechter gedaagd in verband met de terugbetaling. In dat kader krijgt beklagde van de rechtbank de opdracht om de waarde van de woning op een zekere peildatum vast te stellen en om verder te bepalen of de gedane investeringen tot een waardeverhoging hebben geleid. Als beklagde geheel volgens de geldende voorschriften bij zo 'n deskundigenbericht zijn concept-taxatierapport aan partijen doet toekomen, reageert klaagster met een groot aantal vragen. De makelaar laat daarop weten dat beantwoording van die vragen niet valt binnen het kader van het hem met instemming van partijen verstrekte budget. De rechtbank verzoekt hem te volstaan met toezending van het concept-rapport hetgeen hij doet. Nadat in de procedure klaagster een groot aantal aanmerkingen op het rapport heeft geformuleerd, zoals haars inziens onjuiste maatvoeringen en te luxueuze omschrijvingen, verzoekt de rechtbank beklagde om alsnog enige aanvulling te geven. Daarop corrigeert de makelaar enige feitelijke gegevens hetgeen volgens hem geen invloed heeft op de getaxeerde waarde, die kennelijk in de ogen van klaagster te hoog is. De raad van toezicht constateert dat de makelaar geheel conform de voorschriften en instructies van de rechtbank heeft gehandeld. Toen hij de nadere vragen van de rechtbank had beantwoord was zijn taak volbracht. Het stond de makelaar niet vrij om buiten de rechtbank en de geldende regels om zijn rapport aan ta passen.*

**RvT 6/22**

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van het klachtformulier d.d. 22 maart 2022, voorzien van acht bijlagen, dat ondertekend is door de heer A.H. Z. en mevrouw J.M. Z., beiden wonende te C, en is gericht tegen de heer L. C., makelaar-aangeslotene, hierna te noemen "beklage", verbonden aan de makelaardij-onderneming Makelaars A B.V. te A, lid van de Vereniging.

Op 29 maart 2022 heeft de Stichting Tuchtrechtspraak de Raad bericht dat het klachtgeld was betaald. Hierna heeft de Raad de klacht in behandeling genomen. Op dezelfde datum is de klacht ter kennis gebracht aan beklagde onder het verzoek om schriftelijk te reageren.

Op de klacht is door beklagde op 3 mei 2022 geantwoord onder toevoeging van zeven bijlagen.



Vervolgens is door de Raad een repliek d.d. 11 juli 2022 ontvangen, waarna beklaagde een dupliek d.d. 3 augustus 2022 heeft ingediend, voorzien van drie bijlagen.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Voorafgaande aan de mondelinge behandeling van de klacht door de Raad op 26 oktober 2022 is een commentaar op de dupliek ingediend, waarbij één bijlage was gevoegd.

Op de mondelinge behandeling was de heer Z aanwezig, vergezeld door de als gemachtigde geïntroduceerde de heer C. N.. Beklaagde was in persoon eveneens aanwezig.

Op de mondelinge behandeling is door de Raad aan de orde gesteld wat het belang is van de heer Z en mevrouw Z bij het indienen van de klacht. Hierbij is naar voren gebracht dat niet zij als de klagers moeten worden gezien maar als gemachtigden van hun (schoon) moeder mevrouw M.J. Z.-De V., wonende te C, hierna te noemen “klaagster”.

Na de zitting heeft de Raad het levenstestament d.d. 31 januari 2017 van klaagster ontvangen waarbij aan de heer Z en mevrouw Z een algemene volmacht is verleend.

## **DE FEITEN**

Klaagster is in rechte betrokken voor de Rechtbank Noord-Holland door een derde die van haar de betaling van een geldbedrag heeft gevorderd. In die gerechtelijke procedure heeft die derde gesteld dat hij klaagster een lening heeft verstrekt voor het renoveren van haar woning aan de B-weg 12 te C, hierna te noemen: “de woning”. Subsidiair heeft de derde aan zijn vordering onverschuldigde betaling ten grondslag gelegd en meer subsidiair schadevergoeding uit ongerechtvaardigde verrijking.

Bij vonnis van 21 juli 2021 heeft de rechtbank beklaagde als deskundige benoemd en hem opgedragen een onderzoek te verrichten ter beantwoording van de volgende vragen in een door hem op te stellen rapport:

1. Wat is de marktwaarde van het perceel van de woning en overige opstallen met als peildatum 14 december 2021?
2. Hebben de investeringen (aanbouw woning, blokhut, schuur/garage en schutting) in de periode 2009-2014 een verhoging van de waarde van het perceel met de zich daarop bevindende opstellen bewerkstelligd zo ja hoeveel (lieft per onderdeel van die investeringen)?
3. Wenst u verder nog iets op te merken dat u voor de beoordeling van dit geschil van belang acht?

Beklaagde heeft een taxatierapport als gericht aan de rechtbank opgesteld, gedateerd 31 januari 2022. Hierin heeft hij antwoorden op de vragen als opgedragen gegeven, en onder



meer de marktwaarde van het perceel van de woning en overige opstallen op de peildatum op € 725.000,= getaxeerd. Dit rapport heeft hij als concept aan de partijen in de gerechtelijke procedure voorgelegd waarop klaagster 26 opmerkingen heeft gemaakt. Beantwoording van die opmerkingen viel niet meer binnen de door de rechtbank vastgestelde begroting van de kosten voor de werkzaamheden van beklaagde als deskundige. Vervolgens heeft de rechtbank beklaagde verzocht om geen definitief rapport op te maken maar zijn concept-rapport naar de rechtbank toe te zenden, hetgeen beklaagde op 13 april 2022 heeft gedaan.

Naar aanleiding van dat concept heeft klaagster in de gerechtelijke procedure in haar conclusie na deskundigenbericht diverse bezwaren naar voren gebracht. Op deze bezwaren is de rechtbank in haar vonnis van 6 juli 2022 ingegaan waarna de rechtbank een aanvullende schriftelijke toelichting van beklaagde heeft bevolen als volgt:

*“De deskundige dient (...) duidelijkheid te verschaffen over de door hem opgegeven afmetingen en de inhoud van de woning en de aanbouw. En de daarbij behorende berekeningen ten aanzien van de waardecomponent.”*

Op 2 september 2022 heeft beklaagde de toelichting aan de rechtbank doen toekomen. In die toelichting heeft beklaagde onder meer naar voren gebracht:

- a. dat de juiste bruto inhoud van de zolderverdieping van het woonhuis 46 m<sup>3</sup> is in plaats van 92 m<sup>3</sup> en dat in verband daarmee de inhoud van het woonhuis 314 m<sup>3</sup> is;
- b. dat de juiste bruto inhoud van de uitbouw (inclusief uitbreiding) 135 m<sup>3</sup> is in plaats van 150 m<sup>3</sup>.

Beklaagde heeft zijn toelichting afgesloten met de conclusie dat de geconstateerde verschillen van inhoud van de zolderverdieping van het woonhuis en de uitbouw geen invloed hebben op de getaxeerde marktwaarde in het concept van het rapport, te weten € 725.000. In de toelichting is de waarde op de peildatum van de uitbouw van € 81.000 naar € 73.000 aangepast.

## **DE KLACHT**

Klagers hebben tegen beklaagde de volgende klacht(onderdelen) ingediend met betrekking tot het door beklaagde opgestelde rapport:

1. Beklaagde heeft onjuiste berekeningen gemaakt van zowel de woning, de aanbouw, de blokhut en de erfafscheiding, zowel wat betreft de oppervlaktes als de kubieke inhoud, hetgeen in schril contrast staat met zijn bewering dat hij zelf heeft gemeten.
2. Beklaagde heeft consequent verbouw en nieuwe aanbouw door elkaar gegooid waardoor verkeerde berekeningen zijn doorgevoerd.



3. Beklaagde heeft verkeerde afmetingen voor de blokhut gebruikt en gaat uit van een luxe-variant, geplaatst door deskundigen, terwijl er een goedkope variant is gebruikt en de plaatsing in eigen beheer is geschied.
4. Beklaagde was voor twee schuren de gegevens kwijt waarvoor hij terug moest komen.
5. Voor de ver- en aanbouw is tweede- en derdehands materiaal via Marktplaats gebruikt, alsmede materiaal van mindere kwaliteit, terwijl alles in eigen beheer is gebouwd/geplaatst.
6. Beklaagde heeft geen rekening gehouden met de doorgevoerde verbeteringen na plaatsing van de blokhut.
7. Beklaagde heeft ten onrechte gesteld dat de vloer op de begane grond van het woonhuis geheel van beton is, terwijl dit alleen geldt voor de aanbouw, en de houten vloer van de woning mankementen heeft.
8. Beklaagde heeft ten onrechte opgemerkt dat de bewoner een lekkage via het dak geen probleem vindt. Dit is pertinent onjuist en nooit gezegd.
9. De berekeningen van inzake de erfafscheiding kloppen niet.
10. Beklaagde heeft ten onrechte veel tekortkomingen in en aan de opstallen niet in zijn rapport betrokken.
11. Beklaagde heeft naar aanleiding van de opmerkingen van klaagster de rechtbank om meer geld verzocht voordat hij tot aanpassing van het rapport wenste over te gaan, terwijl hij klaagster had laten weten dat zij op het rapport mocht reageren.
12. Beklaagde heeft de rechtbank laten weten dat hij het rapport niet wenste te overhandigen waardoor de gerechtelijke procedure vertraging heeft opgelopen en klaagster met schade en kosten te maken heeft gekregen.

Op grond hiervan meent klaagster dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

## **HET VERWEER**

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

## **DE BEOORDELING**

De Raad ziet aanleiding de klachtonderdelen gezamenlijk te beoordelen.

### *Standpunt klaagster*

Ter onderbouwing van de concrete klacht(onderdelen) heeft klaagster aangevoerd dat beklagde de inspectie van de woning in een tijdspanne van ongeveer 2 ½ uur heeft uitgevoerd tezamen met een bouwkundige. Klaagster heeft hierbij in verband met Corona niet aanwezig mogen zijn. Voorafgaand aan de inspectie heeft klaagster de nodige op- en aanmerkingen en foto's bij beklagde aangeleverd. Zowel in het taxatie- als het bouwkundig rapport zitten onjuistheden en 'missers'. Zoveel, dat niet meer gesproken kan worden van



enkele kleine foutjes of onvolkomenheden. De meeste van deze missers hadden voorkomen kunnen worden als beklaagde de voorinformatie als door klaagster aangeleverd en ook de bijlagen van zijn eigen rapport had doorgenomen en gelezen. Ter staving van haar standpunt heeft klaagster het taxatierapport d.d. 21 oktober 2021 van de woning overgelegd dat door T Makelaars is opgesteld: die heeft op de peildatum een aanzienlijk lagere marktwaarde dan beklaagde getaxeerd. De grootste fouten van beklaagde zijn door klaagster in het klachtformulier opgesomd. Klaagster heeft haar op- en aanmerkingen op het concept van het rapport aan beklaagde voorgelegd, maar die wilde daar niets mee doen tenzij daar meer geld tegenover zou staan. Klaagster heeft beklaagde om die reden aansprakelijk gesteld voor de kosten die zij heeft moeten maken en in de toekomst nog moet maken, maar ook voor de eventuele schade die zij gaat ondervinden door de taxatie die gebruikt gaat worden in de gerechtelijke procedure.

#### *Standpunt beklaagde*

Beklaagde heeft op de klachtonderdelen verweer gevoerd als volgt:

Ad 1: Beklaagde heeft op de dag van de inspectie de woning zelf opgemeten, in sommige gevallen geassisteerd door de eveneens aanwezige bouwkundige. Klaagster was bij de inspectie niet aanwezig.

Ad 2: De op zich met juistheid geconstateerde verschrijving heeft niet geleid tot verkeerde berekeningen.

Ad 3. De taxateur vindt de blokhut met deze eigenschappen, feitelijk een zelfstandig woonhuis, een luxe uitgevoerde blokhut.

Ad 4. Het is juist dat beklaagde de desbetreffende gegevens niet bleek te kunnen achterhalen. Bij het tweede bezoek van beklaagde ter plaatse om de gegevens alsnog te verzamelen, waren de gemachtigden van klaagster begripvol, vriendelijk en correct. Door dit bezoek zijn de feiten alsnog verzameld en was het ontstane probleem derhalve opgelost.

Ad 5 en 6. Beklaagde ziet dit niet als een klacht maar neemt dit voor kennisgeving aan. Eén en ander is in het bouwkundig rapport verdisconteerd.

Ad 7. In het bouwkundig rapport is de bouwkundige kwaliteit opgenomen. .

Ad 8. De lekkage is geconstateerd door de bouwkundige die tevens de vraag heeft gesteld, in aanwezigheid van de advocaat van klaagster. Het kan zijn dat klaagster haar mening heeft gewijzigd.

Ad 9. Zonder nadere toelichting kan beklaagde hierop niet reageren.



Ad 10. Deze klacht raakt de competentie van de bouwkundige en niet die van beklaagde. Feitelijk heeft de bouwkundige op diverse plaatsen (voormalige) vochtplekken geconstateerd. Tevens heeft hij de houten vloer onderzocht.

Ad 11. Beklaagde wijst op de door partijen in de gerechtelijke procedure aanvaarde offerte voor zijn werkzaamheden in het kader van de opdracht door de rechtbank.

Ad 12. Het is onjuist dat beklaagde niet bereid was het concept van het rapport aan de rechtbank te overleggen. Beklaagde heeft naar aanleiding van de vele vragen van klaagster gevraagd hoe te handelen nu er een grotere inspanning werd gevraagd dan was overeengekomen. Verder heeft beklaagde opgemerkt dat klaagster niet heeft aangetoond dat er van vertraging in de gerechtelijke procedure sprake is geweest, en schade aan haar kant.

#### *Overwegingen van de Raad*

De Raad stelt vast dat beklaagde in zijn hoedanigheid van deskundige als aangewezen door de rechtbank het door klaagster gevraagde concept-rapport heeft opgemaakt. Overeenkomstig de Leidraad deskundigen in civiele zaken en de instructies van de rechtbank heeft beklaagde het concept daarvan zowel aan klaagster als de derde die haar in rechte had betrokken, doen toekomen teneinde die partijen in de gelegenheid te stellen aan beklaagde opmerkingen te maken en verzoeken te kunnen doen. Naar aanleiding van de daarop door klaagster gemaakte 26 opmerkingen heeft beklaagde de rechtbank bericht dat de beantwoording daarvan, gelet op de daarmee gemoeide werkzaamheden en tijd, niet meer viel binnen de door de rechtbank aanvaarde begroting van de deskundige. Ook die handelwijze van beklaagde was overeenkomstig de instructies van de rechtbank.

Vervolgens heeft de rechtbank aan beklaagde verzocht het rapport in die status, derhalve als concept-rapport, aan de rechtbank toe te zenden. Behalve dat de rechtbank in haar vonnis van 6 juli 2022 heeft overwogen dat klaagster inmiddels onderhavige klacht tegen beklaagde had ingediend, valt uit het vonnis niet op te maken wat de overige overwegingen van de rechtbank zijn geweest om haar evengenoemde verzoek aan beklaagde te doen en op basis van die informatie de gerechtelijke procedure te vervolgen, derhalve zonder dat daar een definitief rapport aan ten grondslag lag.

Later heeft de rechtbank, tijdens de schriftelijke behandeling door de Raad van onderhavige klacht, en naar de Raad aanneemt, naar aanleiding van de door klaagster in haar conclusie na deskundigenbericht opgeworpen bezwaren, in een separaat tussenvonnis specifieke vragen gesteld en beklaagde bevolen die te beantwoorden. Beklaagde heeft hieraan met zijn toelichting aan de rechtbank voldaan. Hierin heeft beklaagde verschillende aanvankelijke vaststellingen van feitelijke aard aangepast, evenals de getaxeerde waarde van de uitbouw op de peildatum.



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

De Raad overweegt dat hiermee de rol van beklagde als deskundige van de rechtbank was beëindigd. Het is immers de rechtbank die heeft beslist dat de beantwoording van de 26 vragen van klagster achterwege kon blijven en dat met het concept-rapport kon worden volstaan, evenals het de rechtbank is geweest die heeft bevolen dat beklagde in aanvulling op het concept-rapport op specifieke vragen van de rechtbank diende in te gaan.

Het stond en staat beklagde niet vrij om op verzoek van één der partijen in de gerechtelijke procedure tot aanpassing van het concept-rapport over te gaan buiten de gerechtelijke procedure en de daarvoor geldende regels om. Dit vloeit voort uit de hoedanigheid van beklagde als deskundige die door de rechtbank is aangewezen, en de regels die daarvoor gelden.

Feitelijk heeft beklagde gevolg gegeven aan bepaalde onderdelen van de bezwaren van klagster, zij het in het kader van de toelichting die hij gehouden was te geven op de vragen van de rechtbank. In het kader van die opdracht rusten er geen verdere verplichtingen op beklagde.

Op grond van het dossier en het verhandelde ter zitting kan de Raad ook verder niet vaststellen dat beklagde met zijn handelwijze in strijd met de Erecode of andere regels van de NVM heeft gehandeld.

De klachten zijn dus **ongegrond**.

#### **DE BESLISSING VAN DE RAAD**

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat niet beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klagster inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 28 november 2022.

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden met een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290, 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM , te weten ([secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl](mailto:secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl)).