

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

Onvoldoende inzicht in gedachtegang bij taxatie. Bezwaar tegen kostenveroordeling bij gegrondbevinding van de klacht. Onafhankelijkheid taxateur.

De makelaar kreeg van klager en diens echtgenote de opdracht om hun woonhuis c.a. te taxeren in verband met een echtscheiding waarbij het bedoeling was dat de man in het huis zou blijven wonen. De makelaar komt tot een onderhandse verkoopwaarde van € 500.000 en executiewaarde van € 425.000. Een andere door klager ingeschakelde makelaar komt op € 437.500 resp. € 360.000. Anderhalf jaar eerder was een derde makelaar op een verkoopwaarde van € 385.000 gekomen.

Waar de raad van toezicht niet tot het oordeel kwam dat de taxatie te hoog was maar slechts dat het rapport niet overal even inzichtelijk was, acht de makelaar een volledige kostenveroordeling te hoog. De Centrale Raad is van oordeel dat war de makelaar niet opkwam tegen de veroordeling wegens te weinig inzichtelijkheid, de kostenveroordeling terecht is.

Nu het incidenteel beroep van klager op de punten van verkeerde maatvoering en niet onafhankelijkheid van de taxateur - deze was bij de taxatie gelijktijdig gearriveerd met de ex-echtgenote van klager - niet gegrond Zijn, acht de Centrale Raad geen termen aanwezig om de makelaar te belasten met de kosten van het hoger beroep. -

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

F.C. (hierna: C), aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te H, appellant/verweerder in incidenteel beroep,

tegen

J.M.W. VAN G. (hierna: Van G), wonende te V, klager/incidenteel appellant,

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Van G. heeft bij brief van 17 december 2010 bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM een klacht ingediend tegen C. De klacht is doorgeleid aan de Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht. Deze heeft bij beslissing van 25 juni 2011, verzonden op 27 juni 2011, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen C ingediende klacht deels gegrond verklaard en is aan hem de straf van berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft tevens bepaald dat C met een bedrag van € 2.459,23 dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. C is bij brief van 16 augustus 2011 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn brief van 21 september 2011 heeft C de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 In zijn brief van 2 november 2011 heeft Van G verweer gevoerd in hoger beroep en heeft hij incidenteel hoger beroep tegen de beslissing ingesteld. Daartegen heeft C ter zitting van de Centra-

le Raad van Toezicht verweer gevoerd.

- 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 13 december 2011 van de Centrale Raad van Toezicht is C in persoon verschenen. Van G heeft meegedeeld dat hij verhinderd was om de behandeling ter zitting bij te wonen, maar hij heeft niet om aanhouding van de behandeling verzocht.
- 1.6 De Centrale Raad van Toezicht heeft C gehoord, die zijn standpunt nader heeft 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 bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 C heeft van Van G en diens voormalige echtgenote opdracht gekregen om het woonhuis gelegen aan de L-sstraat 14 in V te taxeren. De taxatie was bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van deze voormalige echtelijke woning, die gemeenschappelijk eigendom was. Na de echtscheiding was de inzet van Van G gericht op de toedeling van het woonhuis aan hem.
- 2.3 C heeft per 15 april 2010 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik getaxeerd op € 500.0000 en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 425.000.
- 2.4 In opdracht van Van G had makelaar V op 18 september 2008 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bepaald op € 385.000. Eveneens in opdracht van Van G heeft makelaar Van L per 14 mei 2010 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik getaxeerd op € 437.500 en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 360.000.

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 Van G verwijt C dat deze, door de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik te taxeren op € 500.000, de waarde van het woonhuis aanzienlijk te hoog heeft bepaald, nu twee andere makelaars tot de aanzienlijk lagere waardebepalingen zijn gekomen van respectievelijk € 437.500 en € 385.000.
- 3.3 Van G verwijt C dat hij, onder meer door tegelijkertijd met de voormalige echtgenote van Van G het erf van het woonhuis te betreden, niet als een onafhankelijke makelaar/taxateur uitvoering heeft gegeven aan de taxatieopdracht.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 C heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De Raad van Toezicht heeft niet geoordeeld dat de door C getaxeerde waarde te hoog was. De kern van de klacht is dan ook ongegrond verklaard. Ten aanzien van de overige door Van G geformuleerde bezwaren tegen de inhoud van het taxatierapport, is slechts geoordeeld dat aan de invloed van de met asbestgolfplaten bedekte bijgebouwen op de waarde, meer aandacht besteed had moeten worden. Ook C is van oordeel dat ten aanzien van dit aspect van het taxatierapport daarin een toelichting op zijn plaats zou zijn geweest, maar aan het ontbreken daarvan kan echter niet de conclusie worden verbonden dat C zijn taxatieopdracht onjuist zou hebben uitgevoerd.
- 4.3 C komt niet op tegen de door de Raad van Toezicht opgelegde straf van berisping. Voor de tegen hem uitgesproken kostenveroordeling bestaat naar zijn oordeel echter geen grond. Het Reglement Tuchtrechtspraak biedt de mogelijkheid om een gehele of gedeeltelijke kostenveroordeling uit te spreken, maar nu de Raad van Toezicht niet heeft geoordeeld dat de waardebepaling onjuist is geweest, is de oplegging van de straf van berisping in combinatie met een volledige kostenveroordeling een te zware sanctie.

5. **Het verweer in hoger beroep**

- 5.1 Van G heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 De taxatieopdracht is op onzorgvuldige wijze uitgevoerd. C heeft de oppervlakte van het woonhuis onjuist berekend, door daarbij ook te betrekken de onderdelen van het woonhuis ten aanzien waarvan geen sprake is van een stahoogte van 1.50 meter. Onzorgvuldig en onjuist is voorts de vermelding in het taxatierapport dat geen asbesthoudende materialen zijn waargenomen, terwijl sprake is van een oppervlakte van 1.200 m² asbesthoudende dakbedekking. C is bij zijn taxatie voorts voorbijgegaan aan de ongunstige bodeminformatie. Er is bovendien sprake van verwijderde olietanks.
- 5.3 C is niet als een onafhankelijk makelaar/taxateur opgetreden. In het kader van de uitvoering van de taxatieopdracht, zijn C en de voormalige echtgenote gelijktijdig bij het woonhuis aangekomen. C heeft zijn praktijk altijd uitgeoefend in de omgeving van de plaatsen N en G. Uit die omgeving is de voormalige echtgenote van Van G afkomstig en aldaar is zij opnieuw woonachtig.

6. **Het incidenteel hoger beroep**

- 6.1 Onder verwijzing naar hetgeen Van G heeft aangevoerd als verweer tegen het principaal hoger beroep, heeft hij gesteld dat de Raad van Toezicht ten onrechte niet de beide onderdelen van de klacht gegrond heeft verklaard.

7. **Het verweer tegen het incidenteel hoger beroep**

- 7.1 C heeft, onder verwijzing naar hetgeen door hem is aangevoerd in het kader van het door hem ingestelde principaal hoger beroep, verweer gevoerd tegen het incidenteel hoger beroep.

8. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep en in incidenteel hoger beroep**

- 8.1 De klacht ligt in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 8.2 Blijkens het beroepschrift en de door C ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht gegeven toelichting, is het hoger beroep gericht tegen de uitgesproken kostenveroordeling. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.
- 8.3 In artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is bepaald dat, indien de Raad van Toezicht van oordeel is dat de beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden als in artikel 31 van dit reglement bedoeld, de op de behandeling van de zaak vallende kosten in beginsel ten laste van de beklaagde komen. De Raden van Toezicht kunnen echter, indien zij van oordeel zijn dat daartoe aanleiding bestaat, bepalen dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van de vereniging blijven.
- 8.4 De klacht heeft betrekking op de door C uitgevoerde taxatieopdracht. De Raad van Toezicht heeft niet geoordeeld dat C niet in redelijkheid tot de door hem bepaalde waardes heeft kunnen komen. De Raad van Toezicht heeft echter wel geoordeeld dat C een taxatierapport heeft samengesteld dat geen inzichtelijke uitleg bevat over de totstandkoming van de daarin opgenomen waardes, en dat daarom sprake is van een wezenlijk gebrek dat afbreuk doet aan het vertrouwen dat in de samenleving aan taxaties door een NVM-makelaar mag worden toegekend. De klacht is in zoverre gegrond en tegen dit oordeel is C ook niet opgekomen. Dat het tweede onderdeel van de klacht niet gegrond is verklaard maakt niet, gegeven het in artikel 32 van voormeld reglement opgenomen uitgangspunt, dat de Raad van Toezicht C ten onrechte zou hebben belast met de uitgesproken kostenveroordeling. De Centrale Raad van Toezicht ziet geen aanleiding anders te oordelen.
- 8.5 Aan Van G kan derhalve worden toegegeven dat het taxatierapport van C op enkele onderdelen niet met voldoende zorgvuldigheid is samengesteld, en daarin geen voldoende inzichtelijke uitleg van de totstandkoming van het waardeoordeel is opgenomen. Blijkens de door C per e-mail van 18 april 2011 aan de Raad van Toezicht toegezonden aantekeningen/berekeningen volgt echter, dat C bij zijn waardering is uitgegaan van een woonoppervlakte van 185 m² en een inhoud van de opstal van 570 m³, terwijl de door Van G ingeschakelde makelaar Van L is uitgegaan van respectievelijk 150 m² en 565 m³. Makelaar V noemt geen door hem tot uitgangspunt genomen woonoppervlak, maar wel een inhoud van het woonhuis van 545 m³. Er bestaat dan ook onvoldoende grond voor het verwijt van Van G dat C zowel de woonoppervlakte als de inhoud van het woonhuis onjuist zou hebben berekend.
- 8.6 In zijn e-mail van 18 april 2011 heeft C een nadere toelichting gegeven op zijn taxatierapport en inzicht gegeven in de door hem bij zijn waardering gevolgde gedachtegang. Daarbij heeft hij verwezen naar documentatie met betrekking tot enkele referentieobjecten. Gegeven deze nadere toelichting, is niet gebleken dat C niet in redelijkheid tot de door hem getaxeerde waardes heeft kunnen komen.
- 8.7 De stelling dat C niet als onafhankelijk makelaar/taxateur zou hebben gehandeld, heeft Van G, tegenover de betwisting door C, niet onderbouwd. Zijn argument dat C tegelijkertijd met zijn voormalige echtgenote bij het te taxeren woonhuis is verschenen, is daarvoor niet voldoende. Ook het incidenteel hoger beroep leidt dan ook niet tot een ander oordeel.

- 8.7 Aangezien zowel het hoger beroep als het incidenteel hoger beroep falen, dient de beslissing van de Raad van Toezicht te worden bekrachtigd. De Centrale Raad van Toezicht acht geen termen aanwezig om C te belasten met (een deel van) de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van het door hem ingestelde hoger beroep, nu ook het door Van G ingestelde incidenteel hoger beroep niet leidt tot een andere dan door de Raad van Toezicht gegeven beoordeling.
- 8.8 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

9 **Beslissing in hoger beroep**

- 9.1 Bekrachtigt de beslissing van 25 juni 2011 van de Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, W. van Haselen, R. Wijmenga en mr. J.A. van den Berg, secretaris, en ondertekend op 21 maart 2012.