

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN  
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM 16 FEBRUARI 2011**

Taxatie door deskundige opverzoek van tuchtcollege. Wraking van taxateur.

*In het kader van een klachtprocedure over een taxatie heeft de Centrale Raad een deskundigenbericht gelast. Klaagster heeft deze deskundige (een NVM makelaar) gewraakt omdat diens waardering uitkwam tussen de waarde die een derde taxateur bepaalde en de waardering die beklaagde deed. De centrale Raad is van oordeel dat een deskundige niet gewraakt kan worden nog afgezien van het feit dat klaagster zulks pas ter zitting deed en niet terstond na diens benoeming.*

*De deskundige heeft zijn waardering van € 105.000 onderhandse verkoopwaarde goed onderbouwd. Mede daardoor stelt het college vast dat beklaagde redelijkerwijs tot zijn waardering van € 100.000 kon komen.*

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

**Mevrouw L.E. VAN L.- S.**, wonende te S,  
appellante/klaagster,

tegen

**F.N. DE K** destijds lid van de vereniging, thans aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te H,  
beklaagde.

**1. Verdere verloop van de procedure**

- 1.1 De bij beslissing van 9 augustus 2010 door de Centrale Raad van Toezicht benoemde deskundige, makelaar G. W. te S, heeft op 18 november 2010 het door appellante bewoonde appartement met garage opgenomen. Zijn taxatierapport van 26 november 2010 is bij brief van 3 december 2010 door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht aan beide partijen verzonden.
- 1.2 Ter zitting van 16 december 2010 van de Centrale Raad van Toezicht is de behandeling van de klacht in hoger beroep voortgezet en aldaar zijn verschenen:
  - appellante in persoon vergezeld van haar gemachtigde drs. K.F. J.;
  - beklaagde in persoon vergezeld van mr. L. Kuipers.
- 1.3 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Drs. J heeft zich daarbij bediend van een pleitnotitie. Door beklaagde is ter zitting nog een productie in het geding gebracht. Door beide partijen is daarop nog kort schriftelijk gereageerd.

## 2. Beslissing in hoger beroep

- 2.1 Ter zitting van 16 december 2010 heeft appellante aangevoerd dat de door de Centrale Raad van Toezicht bij beslissing van 9 augustus 2010 als deskundige benoemde makelaar G. W., door haar werd “gewraakt”. Daartoe heeft appellante aangevoerd dat de deskundige, evenals beklagde, aangesloten NVM Makelaar is en de door hem bepaalde waarde van het appartement onjuist is nu deze waarde is gesteld op een bedrag dat ligt tussen de door makelaar H en beklagde vastgestelde waarde. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.
- 2.2 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat een deskundige niet kan worden “gewraakt”. Voorts overweegt de Centrale Raad van Toezicht, daargelaten het feit dat appellante eerst op 16 december 2010 bezwaren naar voren heeft gebracht tegen de benoemde deskundige en niet reeds terstond na diens benoeming, dat de door appellante aangevoerde bezwaren tegen de deskundige, afzonderlijk noch gezamenlijk een grond opleveren om te twijfelen aan diens onpartijdigheid, kennis en vakbekwaamheid. De Centrale Raad van Toezicht zal dan ook acht slaan op de inhoud van het deskundigenbericht.
- 2.3 Appellante heeft ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht gesteld dat de deskundige aan haar zou hebben meegedeeld dat enkele in de nabijheid van haar appartement gelegen garages voor € 35.000 zouden zijn verkocht. Beklagde heeft deze stelling gemotiveerd betwist zodat de Centrale Raad van Toezicht daaraan bij gebreke van verder bewijs voorbij zal gaan.
- 2.4 Makelaar W heeft per 5 december 2007 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woonflat en de garage bepaald op € 105.000. In zijn taxatierapport heeft hij ondermeer vermeld dat hij bij zijn taxatie gebruik heeft gemaakt van de aanwezige data in de systemen van MIDAS en Realworks, naast zijn plaatselijke kennis en ervaring. Volgens de deskundige blijkt uit deze gegevens dat de verkoopbaarheid van de appartementen terugloopt, sprake is van lange verkooptermijnen en voor de aan de voorzijde gelegen appartementen een aanzienlijk hogere verkoopopbrengst wordt gerealiseerd dan de aan de achterzijde gelegen appartementen. Als specifieke referentieobjecten heeft de deskundige de in het zelfde appartementengebouw gelegen appartementen met de nummers 101 en 401 genoemd. Uit de door hem geraadpleegde gegevens volgt dat het appartement met nummer 101 vanaf 10 oktober 2006 gedurende een periode van 449 dagen te koop heeft gestaan voor een bedrag van € 99.000, maar geen verkoop tot stand is gekomen. Met betrekking tot het appartement met nummer 401 heeft de deskundige vermeld dat dit vanaf 14 april 2003 gedurende 326 dagen te koop heeft gestaan waarna het is verkocht voor € 109.000.
- 2.5 Rekeninghoudende met het feit dat het door appellante bewoonde appartement op een hoek is gelegen waardoor kan worden uitgegaan van een toegevoegde waarde van € 5.000 en voorts uitgaande van een vierkante meterprijs die de deskundige heeft afgeleid uit de gedurende de periode 2004 tot 2008 gerealiseerde gemiddelde verkoopprijzen, heeft de deskundige de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bepaald op € 105.000. Gegeven ook de in het taxatierapport opgenomen onderbouwing van het waardeoordeel die de Centrale Raad van Toezicht juist acht, gaat hij voorbij aan de door appellante op de inhoud van het taxatierapport geformuleerde kritiek nu deze daaraan niet kan afdoen.
- 2.6 Mede op grond van de uitkomst van de door de deskundige uitgevoerde taxatie is de slotsom dat

beklaagde in redelijkheid tot zijn in zijn taxatierapport van 5 december 2007 opgenomen waarde in het economisch verkeer van € 100.000 heeft kunnen komen. De klacht is ongegrond en de beslissing van de Raad van Toezicht dient te worden bekrachtigd.

- 2.7 Appellante zal als de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de deskundige dienen te dragen. In de beslissing van 9 augustus 2010 heeft de Centrale Raad van Toezicht bepaald dat appellante het voorschot van de deskundigekosten heeft te betalen. Appellante heeft ter uitvoering van deze beslissing € 595 naar de derdenrekening van de secretaris overgemaakt. De in deze uitspraak vastgestelde deskundigekosten worden met dat voorschot verrekend.
- 2.8 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

### 3. **Beslissing in hoger beroep**

- 3.1 Bekrachtigt de beslissing van 10 februari 2009 van de Raad van Toezicht Hilversum.
- 3.2 Bepaalt dat appellante de kosten van de deskundige tot een bedrag van € 595 inclusief BTW dient te voldoen. De Centrale Raad van Toezicht draagt de secretaris op om de declaratie van de deskundige te voldoen.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. K.E. Mollema, drs. A.P.Z. van der Houwen, R. Wijmenga en W. van Haselen in aanwezigheid van en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 16 februari 2011.