

18-03 RvT Oost

## 202 TAXATIE

### **Ontvankelijkheid. Verjaring. Informatie aan derden. Geheimhoudingsplicht. Rekening houden met belangen van derden.**

*Beklaagde heeft in 2012 een opdracht tot taxatie van een woonhuis met tuin en erf ontvangen. De opdrachtgever verzocht beklagde daarbij de waarde in kaart te brengen op basis van zowel de bestemming “wonen” als de bestemming “agrarisch/dienstwoning”. Klagers hebben aan de opdrachtgever van beklagde een schadevergoeding moeten betalen waarbij de conclusies van beklagde in zijn taxatierapport een rol hebben gespeeld. Klagers verwijten beklagde dat hij te traag op hun brieven heeft gereageerd, dat hij ten onrechte geweigerd heeft de documentatie af te geven waarop hij zijn conclusies heeft gebaseerd en dat hij ten onrechte geen rekening met de belangen van klagers gehouden heeft.*

*De Raad overweegt dat een klacht binnen redelijke termijn moet worden ingediend. Volgens de website van de NVM geldt voor een taxatierapport een bewaartermijn van 10 jaar. Hoewel de klacht zeer laat is ingediend zijn klagers om die reden toch in hun klacht ontvankelijk. Dat beklagde in zijn procesbelang is geschaad, is niet gebleken. Klagers kunnen beklagde d.m.v. de onderhavige klachtprocedure niet dwingen tot afgifte van de door hen gevraagde stukken. Dat beklagde in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen en/of bij zijn taxatie niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht, is niet komen vast te staan. Beklaagde was verplicht tot geheimhouding van de aan hem in het kader van zijn opdracht verstrekte gegevens en heeft zijn oordeel voldoende duidelijk gemotiveerd. Evenmin is komen vast te staan dat beklagde te traag op de brieven van klagers heeft gereageerd. Door klagers zijn geen feiten of omstandigheden gesteld waaruit zou kunnen volgen dat beklagde met de belangen van klagers rekening had moeten houden.*

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Beslissing van 12 februari 2018

Inzake de klacht van

**De heer A en  
mevrouw A,**  
wonende te H.,  
klagers,  
advocaat mr. Z.

tegen

**De heer B,**  
kantoorhoudende te H.,  
beklaagde.

In deze beslissing zullen klagers '[A c.s.]' worden genoemd. Beklaagde zal '[B]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

## 1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht van 1 september 2017, alsmede de klachtbrief van 1 september 2017, alsmede de brief van 24 augustus 2017 met bijlagen.
- het verweer met bijlagen van 9 oktober 2017
- de e-mail van 12 oktober 2017 van B met bijlagen;
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 17 januari 2018. Verschenen zijn: A, bijgestaan door mr. Z. en B, vergezeld door de heer C.

## 2. De feiten

- 2.1 Op 15 februari 2012 heeft B van de heer H. (hierna: H.) de opdracht ontvangen om een taxatierapport uit te brengen met betrekking tot het vrijstaande woonhuis met ondergrond, erf en tuin (hierna: "de woning"), gelegen aan de [adres]. Het doel van de taxatie was:

*"Het verkrijgen van inzicht in de Marktwwaarden van het getaxeerd 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"."*

- 2.2 B heeft op 2 april 2012 het taxatierapport uitgebracht aan zijn opdrachtgever. B heeft onder meer het volgende gesteld:

### **"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 01-10-1999	€	171.500,--
D. Marktwaaarde op basis van	"agr./dienstwoning"	per 01-10-1999	€	128.000,--

Vershil C/D: € 43.500,--

ZEGGE: DRIEENVEERTIGDUIZENDVIJFHONDERD EURO

[.....]

### **G. NADERE MEDEDELINGEN & WAARDERINGSMETHODIEK**

*Oprichtgever 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 zijn geen voornemens 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."*

- 2.3 Het rapport is voorzien van foto's van het getaxeerde object, kadastraal uittreksel, transactiecijfers H., E., vierde kwartaal 2011 (NMV Data & Research d.d. 12-1-2012) en afdruk afkomstig van ruimtelijkeplannen.nl.
- 2.4 Bij vonnis van 3 april 2013 heeft de rechtbank Overijssel in de zaak van H. tegen A c.s. (hierna: het vonnis) hun veroordeeld om aan H. te betalen een bedrag van € 30.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 1 januari 2006 tot de dag der algehele voldoening.
- 2.5 De rechtbank heeft in het vonnis onder meer het volgende overwogen:

*"2. Heel kort samengevat gaat het in deze zaak om het volgende.*

*In 1999 heeft A c.s., onder de naam [naam juridisch adviesbureau], namens H. de gemeente H. verzocht de bestemming van de woning van H. niet te wijzigen van agrarische dienstwoning in (burger)woning, zoals de gemeente van plan was. De gemeente H. heeft aan dit verzoek gehoor gegeven.*

*Later heeft de rechtbank Almelo geoordeeld dat A c.s. daarmee onrechtmatig heet gehandeld jegens H., omdat H. daartoe geen opdracht had gegeven aan A c.s. Dit oordeel is door het Gerechtshof te Arnhem bij arrest van 7 februari 2012 bekrachtigd. A c.s. dient de door H. geleden schade te vergoeden.*

*[.....]*

*11. Ten aanzien van de hoogte van de door H. gevorderde schade, overweegt de rechtbank het volgende.*

*H. heeft een taxatierapport van een makelaar in het geding gebracht, gedateerd 2 april 2012.  
[.....]*

*12. A c.s. heeft aangevoerd dat de makelaar twee niet-bestaande situaties met elkaar heeft vergeleken. [.....]*

*13. 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.*

*14. De door de makelaar genoemde bedragen zijn door A c.s. op zichzelf niet, althans niet met een ander taxatierapport onderbouwd, betwist."*

2.6 Bij brief van 5 september 2014 heeft A c.s. het volgende aan B en diens medevenoot C meegedeeld:

*"Vanuit Uw kantoor is een taxatierapport opgemaakt met betrekking tot de woning [adres] [...]*

*Inmiddels is ons gebleken dat voornoemde woning 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 H. als diens zoon R. uit E. als wel mr. N. waren hiervan op de hoogte.*

*Door deze stelt [naam juridisch adviesbureau] alsmede wij u drieën aansprakelijk voor alle schade en kosten waaronder o.a. ook begrepen imago-schade inclusief de wettelijke rente vanaf datum opmaken rapport.*

*Onder voorbehoud van al onze rechten, waaronder begrepen het recht van aanhangig making van een NVM-tuchtrechtelijke procedure jegens U."*

2.7 Op 28 juli 2017 heeft [naam juridisch adviesbureau] aan B geschreven:

*"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 bladzijde 6 bovenaan (in de tweede alinea) "schreef" (...) In de aan de taxateur ter beschikking gestelde documentatie maakt de gemeente H. vermelding van het feit dat zij geen voornemens heeft om bij burgerbewoning handhavend op te treden. (...)"*

*In voornoemd rapport stelt u dat H. 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 aangevinge 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.*

*Gelet op de eenvoud van het verzoek wordt u verzocht de gevraagde informatie binnen een week na heden aan ons te doen laten toekomen.*

*Indien wij wederom geen antwoord van u krijgen zullen wij een tuchtklacht indienen."*

2.8 Bij brief van 16 augustus 2017 wordt voormeld verzoek herhaald door mr. Z., de gemachtigde van A c.s.

2.9 Bij e-mail van 17 augustus 2017, 15:15 uur heeft B aan A c.s. onder meer het volgende meegedeeld:

*“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 [adres] is sprake van een opdrachtgever/opdrachtnemer-relatie tussen [naam makelaarskantoor] en de heer H.. De heer H. is overigens inmiddels overleden. Het staat ons, omwille van vertrouwelijkheid niet vrij om de inhoud van ons taxatiedossier aan derden ter beschikking te stellen.”*

2.10 A c.s. hebben hierop bij e-mail van 17 augustus 2017, 18:42 uur onder meer als volgt gereageerd:

*“Naar aanleiding van onderstaand e-mailbericht uwerzijds wijs ik u erop dat ik zoals u bekend een advocaat – te weten mr. Z. uit R. – heb ingeschakeld omdat een reactie van u wederom achterwege bleef. Volgens mij reageert u nu wel, omdat u intussen een brief van mijn advocaat ontvangen heeft. Wel degelijk maak ik u het verwijt dat aan mij niet dan wel niet tijdig gereageerd heb, en pas reageert na ontvangst van de brief van mijn advocaat.*

*Als ik u was, zou ik aan dhr. Z. wel antwoord geven, omdat hij anders – zoals u ziet – voornemens is een klacht namens mij in te dienen. Volgens mij kunt u zich jegens mij en mijn vrouw niet op vertrouwelijkheid van uw rapport 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.H.”*

2.11 Bij e-mail van 18 augustus 2017, 2:31 pm uur heeft B onder meer aan A c.s. en mr. Z. het volgende meegedeeld:

*“Dank voor uw mailbericht. De brief van de heer Z. ontvingen wij zojuist en geeft na bestudering geen aanleiding onze opvatting te herzien.”*

2.12 Bij e-mail van 10 oktober 2017, 10:39 uur heeft mr. N. aan B onder meer het volgende meegedeeld:

*“Indien u zou besluiten de inhoud van het taxatiedossier aan (de raadsman van) de heer en mevrouw A 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 de 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 het verweer**

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in:
- dat B te traag heeft gereageerd op de brieven van A c.s. (onderdeel 1);
  - dat B ten onrechte heeft geweigerd om de documentatie af te geven waarop het taxatierapport stoelt (onderdeel 2);
  - dat B ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de belangen van A c.s. (onderdeel 3).
- 3.2 B voert - samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. Op de brief van 28 juli 2017 is direct na terugkeer van vakantie gereageerd. A heeft in diens eerdere brief van 5 september 2014 niet om een inhoudelijke reactie gevraagd. Uit het oogpunt van vertrouwelijkheid is het niet mogelijk om de inhoud van het taxatierapport aan derden ter beschikking te stellen. De onderzoeksvraag beperkt zich tot het verschil in waardering van de woning op basis van woon- dan wel agrarische/dienstbestemming. Als geen rekening was gehouden met het feit dat de gemeente H. had meegedeeld niet voornemens te zijn om handhavend op te treden bij burgerbewoning niet was gemaakt, zou het waardeverschil omvangrijker zijn geweest. De klacht is wel erg laat ingediend.

3.3 Op de stellingen van klager en beklaagde, voorzover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

#### **4. De beoordeling van de klacht**

- 4.1 De Raad zal allereerst beoordelen of A c.s. de klacht tijdig heeft ingediend, nu dit het meest verstrekkende verweer van B is.
- 4.2 De voorliggende klacht heeft betrekking op het taxatierapport, dat is opgemaakt op 2 april 2012. De klacht is ruim vijf jaar nadien, te weten op 24 augustus 2017 bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM ingediend.
- 4.3 De Raad stelt vast, dat het Reglement Tuchtrechtspraak geen termijn stelt voor de indiening van een klacht. Dat neemt niet weg, dat het beginsel van de rechtszekerheid verlangt, dat een klacht binnen een redelijke termijn wordt ingediend. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de belangen van beklaagde, die door te late indiening van de klacht in zijn procesbelang kan zijn geschaad. Volgens de informatie van de NVM op haar website geldt voor een taxatierapport een bewaartermijn van 10 jaar. De Raad is van oordeel dat, hoewel de klacht zeer laat is ingediend, A c.s. om die reden toch ontvankelijk is. Niet is gemotiveerd gesteld of gebleken dat B in zijn procesbelang is geschaad.
- 4.4 A c.s. heeft ter zitting aangevoerd dat de kern van de klacht is gelegen in onderdeel 2, dat wil zeggen in de weigering van B om aan A c.s. de stukken af te geven waarop de stelling in het taxatierapport dat de gemeente H. niet voornemens is handhavend op te treden tegen burgerbewoning gebaseerd is. De Raad stelt voorop op dat A c.s. B door middel van deze klachtprocedure niet kan dwingen tot afgifte van de voormelde stukken. Ter beoordeling ligt enkel voor of B door die weigering dan wel anderszins tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld jegens A c.s. bij de uitvoering van de taxatieopdracht en de opstelling van het taxatierapport van 2 april 2012.
- 4.5 Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht is bij de beoordeling van door NVM-leden uitgevoerde taxaties uitgangspunt dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Voorts geldt dat de gedragingen van de makelaar met betrekking tot de uitvoering van een taxatieopdracht worden getoetst aan regel 1 van de Erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dit artikel luidt, voor zover hier aan de orde:

*“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.”*

Dit brengt mee, dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van het rapport, waaronder het daarin gegeven waardeoordeel, die de makelaar afgeeft, hoge eisen mogen worden gesteld.

- 4.6 B heeft een uitgebreid taxatierapport uitgebracht, waaraan onder meer als bijlagen zijn toegevoegd een rapport met transactiecijfers, kadastrale gegevens en een afdruk afkomstig van ruimtelijkeplannen.nl. De Raad is van oordeel dat geen feiten en omstandigheden zijn gesteld of gebleken waaruit zou kunnen volgen dat het door B afgegeven taxatierapport niet (voldoende) zorgvuldig tot stand is gekomen.
- 4.7 A c.s. heeft een beroep gedaan op de taxatierichtlijn van de NVM “Agrarisch Vastgoed”. De Raad merkt op dat deze richtlijn dateert van ná het uitbrengen van de taxatie, te weten juni 2012. De richtlijn is blijkens de inleiding een minimum standaard voor de opdrachtverlening, uitvoering en verslaglegging van taxaties van agrarisch vastgoed. De Raad zal de uitgangspunten van de richtlijn bij de beoordeling van de klacht meenemen, met A c.s. ervan uitgaande dat deze ten tijde van het opmaken van het onderhavige taxatierapport reeds, zij het ongeschreven, golden.
- 4.8 Artikel 3.3 van de Richtlijn TAV luidt als volgt:

***“Vertrouwelijkheid en geheimhouding***

***Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens en ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.”***

In de toelichting op dit artikel wordt het volgende vermeld:

*“De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie.”*

In het onderhavige geval is van een dergelijke uitzonderingssituatie geen sprake. B is naar het oordeel van de Raad verplicht tot geheimhouding van de aan hem in het kader van de uitvoering van de opdracht verstrekte gegevens.

- 4.9 Artikel 3.5 van de richtlijn TAV luidt:



***“De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname, dan is hij gehouden tot EXPLAIN. De taxateur onderbouwt zijn waardering, aannames en conclusies.”***

In de toelichting op het door A c.s. geciteerde artikel 3.5 van de richtlijn TAV wordt vermeld:

*“In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.”*

Uit de toelichting blijkt, dat een taxateur gehouden is te vermelden hoe hij tot een bepaalde conclusie is gekomen. Hieraan heeft B voldaan door de vermelding in het rapport dat de gemeente H. hem heeft meegedeeld dat zij niet uit zichzelf tot handhavend optreden zal overgaan. Onderdeel 2 van de klacht is ongegrond.

4.10 Ten aanzien van onderdeel 1 oordeelt de Raad als volgt. De Raad is met B. van oordeel, dat geen reactie vereist was op de brief van 5 september 2014. Op de brief van 28 juli 2017 van A c.s. heeft B binnen drie weken na ontvangst inhoudelijk gereageerd, waarbij hij ook nog heeft meegedeeld dat hij vanwege vakantie niet eerder kon reageren. De Raad oordeelt dat B in de gegeven omstandigheden tijdig heeft gereageerd. De klacht is op dit onderdeel ongegrond.

4.11 Dan resteert onderdeel 3. Uit het hiervoor geciteerde regel 1 van de Erecode blijkt dat de NVM-makelaar zijn taxatie onafhankelijk van anderen dient uit te oefenen. De door A c.s. aangehaalde taxatierichtlijn TAV voegt daaraan in artikel 3.1 toe:

***“De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens de TAV, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.”***

In de toelichting op dit artikel staat:

*“Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, (...) voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct)leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.”*

4.12 A c.s. heeft geen feiten en omstandigheden gesteld en die zijn ook niet gebleken, waaruit zou kunnen volgen dat en waarom B met zijn belangen in redelijkheid rekening had moeten houden, waarbij A c.s. kennelijk doelt op zijn subjectief belang tot betaling van zo min mogelijk schadevergoeding . Ook dit onderdeel van de klacht is ongegrond.

## **5. De beslissing**

De Raad:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J. Berger, lid, op

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes  
lid-secretaris

mr. J.W.M. Tromp  
voorzitter