

18-71 RVT Zuid

202 Taxatie

Onjuiste taxatiewaarde. Onzorgvuldige taxatie. Klacht van niet-opdrachtgever. Bevoegdheid van de Raad indien dezelfde klacht ook bij andere instantie (NRVT) is ingediend.

Klager heeft een hotel-restaurant gehuurd. Tussen klager en de verhuurder is onenigheid over de huurovereenkomst ontstaan. Beklaagde heeft het bedrijfsobject in opdracht van de verhuurder getaxeerd. Klager verwijt beklagde dat hij een ondeugdelijk taxatierapport heeft uitgebracht. De Raad constateert allereerst dat klager zijn klacht zowel bij de Raad, als bij het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft ingediend. Dit staat een beoordeling van de klacht door de Raad niet in de weg. Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde niet de zorgvuldigheid betracht die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. De bestreden taxatie is in belangrijke mate gebaseerd op omzetcijfers waarvan niet is gebleken dat deze door beklagde op objectieve wijze zijn geverifieerd, gestaafd en/of gecheckt. Reeds daarom, en nog afgezien van andere tekortkomingen/onzorgvuldigheden is de taxatie onzorgvuldig. De stelling van beklagde dat de taxatie c.q. het taxatierapport uitsluitend bestemd is voor het in het rapport genoemde doel en de genoemde opdrachtgevers, doet daar niet(s) aan af. Ook niet-opdrachtgevers mogen en moeten van een door een deskundig NVM-makelaar uitgebrachte taxatie uit kunnen gaan. Tenslotte en onverminderd het vorenstaande constateert de Raad nog dat de taxatie bedrijfs-onroerend goed betrof, maar dat ten tijde van de taxatie de betrokken taxateurs van beklagde niet als makelaar/taxateur op dat gebied geregistreerd stonden. De vraag is daarom ook of beklagde überhaupt wel voldoende deskundigheid "in huis" had om de gewraakte taxatie naar behoren te (kunnen) doen.



Stichting
Tuchtrechtspraak NVM

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

[X B.V.],

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[adres],

klager

Tegen:

[MAKELAARSKANTOOR Y B.V.],

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[adres],

beklaagden

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de afdeling NVM Consumentenvoorlichting gezonden brief van 26 september 2017 met bijlagen heeft [X B.V.], hierna te noemen: “klager”, een klacht ingediend tegen [makelaarskantoor Y B.V.], hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” d.d. 21 november 2017 door klager gedaan verzoek, heeft de NVM Consumentenvoorlichting het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 29 november 2017 (15.38 uur) ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft bij op 2 januari 2018 ontvangen verweerschrift van 27 december 2017 verweer tegen de klacht gevoerd.
- 1.4. Klager heeft op 23 januari 2018 nadere (bewijs)stukken ingediend
- 1.5. De Raad heeft de klacht op 1 februari 2018 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 5 december 2017 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:
 - de heer [A], namens klager en zijn voormalige compagnon [B]
 - de heren [C] en [D] namens beklagde.
- 1.6. Tijdens de zitting van 1 februari 2018 heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.7. Met instemming van de Raad heeft beklagde vervolgens bij brief van 5 februari 2018 nog nadere stukken ingediend, waarop klager bij brief van 21 februari 2018 heeft gereageerd.
- 1.8. De Raad heeft voorts met instemming van partijen bij e-mail van 26 februari 2018 de secretaris van het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) gevraagd om een afschrift van de uitspraak die het Tuchtcollege NRVT zou doen op een door klager bij dat

tuchtcollege ingediende klacht tegen beklaagde. Dat afschrift is op 25 juli 2018 verstrekt.

- 1.9. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
1. Van Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de afdeling NVM Consumenten-voorlichting samengesteld klachtdossier, waaronder de klachtbrief d.d. 26 september 2017 met 6 bijlagen en het klachtformulier d.d. 21-11-2017
 2. Verweerschrift d.d. 27 december 2017
 3. Op 23 januari ontvangen (5) nadere bewijsstukken
 4. Brief d.d. 05-02-18 van klager met 3 bijlagen
 5. Brief d.d. 21-02-18 van klager met 7 bijlagen
 6. Uitspraak d.d. 25 juli 2018 van het Tuchtcollege NRVT, nr [.....]

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Klager heeft op of omstreeks 24 april 2015 met de heren [E] een huurovereenkomst gesloten betreffende het aan de [adres] gelegen hotel-restaurant met aanhorigheden, plaatselijk bekend als "[X]".
- 2.3. Klager is de huurovereenkomst aangegaan en een huurprijs overeengekomen op basis van vóór het aangaan van de overeenkomst door de heren [E] verstrekte omzetcijfers.
- 2.4. Daarover is tussen klager en de heren [E] bij de Kantonrechter [plaatsnaam] een procedure aanhangig, waarin onder meer een door beklaagde uitgevoerde taxatie c.q opgesteld "Verkort taxatierapport" van het eerdergenoemde hotel-restaurant aan de [adres] in geding is gebracht.

3. De klacht

- 3.1. Uit de door klager aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden klachtbrief van 26 september 2017, leidt de Raad af dat de klacht in essentie inhoudt dat de door Makelaarskantoor [Y] c.q. door de aan dat kantoor verbonden makelaar/taxateur [F] en vastgoed-adviseur [C] uitgevoerde taxatie c.q. het door hen opgesteld taxatierapport d.d. 13 april 2016 betreffende het hotel-restaurant met aanhorigheden aan de [straat en huisnummer] niet juist is.
- 3.2. Tijdens de zitting op 1 februari 2018 heeft klager enerzijds nog opgemerkt dat zijn klacht zich richt tegen het Makelaarskantoor als zodanig. Juist omdat het kantoor zich presenteert als NVM-kantoor, moet men volgens klager op een taxatie die "onder NVM-vlag" wordt uitgebracht kunnen c.q. mogen vertrouwen. Klager is evenwel in dat vertrouwen geschaad en heeft daarom zowel bij de NVM als NRVT een klacht ingediend.

4. Het verweer

- 4.1. In haar verweerschrift voert beklagde als reactie/verweer op de diverse onderdelen van de klacht onder meer het navolgende aan:
 - "1. Op 12 april 2016 is door ons kantoor, in opdracht van de heren [E], een taxatierapport uitgebracht met als primair doel: het vaststellen van een onderhandse verkoopwaarde voor het pand aan de [adres]. Dit rapport is uitsluitend bestemd voor het in het rapport genoemde doel en genoemde opdrachtgevers. De taxatie is niet verricht in opdracht van de heer [A]....*
 - 2. De taxatie is evenmin verricht in verband met de totstandkoming van de huur- en/of koopovereenkomst tussen de heer [A] en opdrachtgevers. Reeds in het voorjaar van 2015 is de heer [A] een huur- en/of koopovereenkomst aangegaan met opdrachtgevers.*
 - 3. De door ons kantoor uitgevoerde taxatie is niet gericht tot de heer [A] en deze is niet benadeeld door het taxatierapport.*

.....

 - 7. Bij het opmaken van het taxatierapport is door ons kantoor geen gebruik gemaakt van omzetcijfers en deze zijn ook nooit aangeleverd door onze opdrachtgevers zoals de heer [A] schrijft.*
 - 8. De uitkomst van de door ons uitgevoerde taxatie is vastgesteld op basis van onze jarenlange*

ervaring m.b.t. taxaties, verkoop- en aankoopbegeleiding van onroerend goed aan de [omschrijving van de betreffende regio]. Bij deze waardering is mede gekeken naar transacties en referenties in de nabije omgeving enerzijds van horecagelegenheden en anderzijds woonobjecten met een permanente en recreatieve woonbestemming, daar het pand op een eenvoudige wijze geschikt is te maken tot een woonhuis van allure eventueel in combinatie met de verhuur van de studio's. De redelijkerwijs te verwachten omzet van het restaurant is mede gebaseerd op de basis van de locatie nabij strand en zee en bij een goede en optimale bedrijfsvoering. De omzet van de verhuur van de studio's is mede gebaseerd op de ervaringscijfers die algemeen gangbaar zijn in de kustplaatsen binnen de gemeente V., zoals O., D. en Z.

.....

Wij hebben het taxatierapport naar eer en geweten uitgevoerd volgens de regels des kunst en wij staan nog steeds achter de uitkomst van het taxatierapport.....”.

4.2. Tijdens de zitting op 1 februari 2018 heeft beklagde dit standpunt in wezen herhaald.

5. De beoordeling

- 5.1. De klacht heeft betrekking op een door [makelaarskantoor Y B.V.] op 13 april 2016 uitgebracht “Verkort Taxatierapport” betreffende het Hotel-restaurant een de [adres], plaatselijk bekend als “[X]”.
- 5.2. Dat object werd in opdracht van de verhuurders van het object, de heren [E], getaxeed door mevrouw [F] en de heer [C], die beiden respectievelijk als Makelaar/taxateur en als Vastgoedadviseur aan [makelaarskantoor Y B.V.] zijn verbonden.
- 5.3. Klager stelt gemotiveerd en klaagt erover dat de taxatie c.q het taxatierapport, kort en zakelijk gezegd, ondeugdelijk is.
- 5.4. De Raad constateert allereerst dat klager zijn klacht zowel bij de Raad, als bij het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft ingediend. De Raad constateert in dat kader voorts:

- i.) dat dat het gevolg is van het feit dat Makelaarskantoor [Y] c.q. de aan dat kantoor verbonden registermakelaar/taxateur [F] zowel bij de NVM als bij de NRVT is aangesloten en mitsdien het risico van een klacht bij beide organisaties bestaat;
 - ii.) dat de toepasselijke reglementen van respectievelijk NVM en NRVT zich niet tegen de indiening van een(zelfde) klacht verzetten;
 - iii.) dat geen bepaling van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM de Raad verbiedt of belet om van de klacht kennis te nemen c.q de klacht te beoordelen omdat er een zelfde klacht bij een andere klachtinstantie, insbjzonders de NRVT, beoordeeld of aanhangig is.
- 5.5. De Raad acht zich derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen en die te beoordelen. De Raad doet dat uiteraard geheel autonoom, maar heeft in dat kader niettemin omwille van de zorgvuldigheid kennis genomen van de uitspraak op de door klager bij het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) ingediende klacht.
- 5.6. Ten aanzien van de inhoudelijke beoordeling van de klacht stelt de Raad dan voorop dat, zoals de Centrale Raad van Toezicht herhaald heeft overwogen, in het geval wordt geklaagd over een op ondeugdelijke wijze uitgevoerde taxatie de tuchtrechter heeft na te gaan of de makelaar bij het taxeren en het vastleggen van zijn taxatie in een rapport de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht.
- 5.7. De Raad komt op basis van de overgelegde stukken en daarop door partijen gegeven toelichting tot de conclusie dat beklaagde c.q de aan beklaagde verbonden makelaar/taxateur en vastgoedadviseur die (vereiste) zorgvuldigheid in casu niet heeft c.q hebben betracht. De bestreden taxatie blijkt immers, in belangrijke mate gebaseerd op omzetcijfers die kennelijk zijn aangenomen of verondersteld, maar noch gesteld, noch gebleken is dat die gegevens door beklaagde ook op objectieve wijze zijn geverifieerd, gestaafd en/of gecheckt. Reeds daarom, en nog afgezien van andere tekortkomingen/onzorgvuldigheden in de taxatie c.q het taxatie-rapport!, is de taxatie c.q het taxatierapport naar het oordeel van de Raad onzorgvuldig.
- 5.8. Dit impliceert dat de Raad bij marginale toetsing van de in het taxatierapport gestelde taxatiewaarde(n) dus ook níet tot de conclusie kan komen dat een redelijk handelend en bekwaam makelaar in redelijkheid tot die getaxeerde waarde(n) heeft kunnen komen.

5.9. De stelling c.q het verweer van beklagde dat de taxatie c.q. het taxatierapport “...uitsluitend bestemd (is) voor het in het rapport genoemde doel en genoemde opdrachtgevers.” doet daar niet(s) aan af. Immers, nog afgezien van het feit dat in het taxatierapport een omschrijving van het doel van de taxatie ontbreekt en er níet in vermeld staat dat het slechts handelt om een intern advies en niet als taxatie mag worden aangemerkt, heeft ook mee te wegen Regel 1 van de Erecode NVM, die luidt:

“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.”

5.10. Aldus moet een (taxerende) makelaar zich er van bewust zijn dat een taxatie c.q een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer niet alleen voor zijn opdrachtgever(s), maar ook voor derden een rol kán spelen. Andersgezegd: ook niet-opdrachtgevers mogen en moeten van een door een deskundig NVM-makelaar uitgebrachte taxatie uit kunnen gaan; daarom mogen, kunnen en moeten er naar het oordeel van de Raad dus zowel aan de wijze van totstandkoming, als aan de inhoud van een taxatie c.q taxatierapport dan ook hoge eisen worden gesteld.

5.11. De taxatie c.q het Verkort Taxatierapport van beklagde voldoet echter niet aan die eisen, zoals ook het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in zijn uitspraak van 25 juli 2018 (nr. [.....]) heeft geoordeeld. De Raad sluit zich bij dat oordeel geheel aan.

5.12. Tenslotte en onverminderd het vorenstaande constateert de Raad nog dat de taxatie bedrijfs-onroerend goed betrof, maar dat ten tijde van de taxatie nóch mevrouw [F], nóch de heer [C] als makelaar/taxateur op dat gebied geregistreerd stond. De vraag is daarom ook of beklagde überhaupt wel voldoende deskundigheid “in huis” had om de gewraakte taxatie naar behoren te (kunnen) doen.

5.1. De klacht treft aldus doel en zal dan ook gegrond worden bevonden. Derhalve en omdat voor zover de Raad heeft kunnen nagaan aan beklagde niet eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, zal de Raad beklagde de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.

- 5.13. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van de klaagden komen. De Raad ziet geen reden om in het onderhavige geval van dat beginsel af te wijken.
- 5.14. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. **Beslissing**

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht **gegrond**.
- 6.2. Legt beklaagde de straf op van berisping.
- 6.3. Veroordeelt beklaagde om terzake de behandeling van de onderhavige klachtzaak gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00 , exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal beklaagde, nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur worden gestuurd, die binnen 14 dagen ná de verzenddatum op de in die factuur omschreven wijze moet worden betaald.
- 6.4. Verstaat dat ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, het klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan klagers zal worden gerestitueerd.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en door de secretaris getekend op donderdag 16 augustus 2018.

Rosmalen, 27 augustus 2018

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **dinsdag 28 augustus 2018**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklaagde tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend