

21034 RvT Amsterdam

Klacht van niet-opdrachtgever. Taxatie in het kader van echtscheiding.

Beklaagde heeft in opdracht van de ex-partner van klager een taxatie uitgevoerd van een bedrijfspand. Dit in het kader van de echtscheiding. Klager is van oordeel dat beklagde hierbij bewust een te lage waarde heeft vastgesteld. Klager probeert dit aan te tonen door middel van een andere taxatie. Klager heeft in totaal vijf klachten over de handelswijze van beklagde. De klachten worden allemaal ongegrond verklaard. De Raad stelt dat zij op zichzelf de hoogte van de taxatie niet kan beoordelen. Voorts is volgens de Raad duidelijk dat beklagde door de ex-partner van klager was ingeschakeld en niet door klager zelf. De taxatie heeft te gelden als een partijdeskundig waarde-advies.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

13/21 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van mevrouw **[O.]** (hierna te noemen: klaagster), gericht tegen de heer **[W.]**, aangeslotene bij de Vereniging (hierna te noemen: beklagde).

De klacht is door klaagster ingediend bij klachtformulier van 29 mei 2021 met 6 bijlagen, waaronder een toelichting op de klacht. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij e-mail van 23 juli 2021 met 2 bijlagen waaronder zijn verweer op de klacht. Namens klaagster is haar standpunt nader toegelicht door mr M. Koudstaal bij brief van 25 augustus 2021, voorzien van de bijlagen 7 tot en met 11, waarna beklagde nog heeft gereageerd bij brief van 25 september 2021 met 1 bijlage. Door mr. Koudstaal voornoemd zijn in het kader van de mondelinge behandeling van de klacht nog de bijlagen 12 en 13 overgelegd.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 2 februari 2022 is mr. Koudstaal namens klaagster verschenen. Beklaagde is in persoon verschenen. Mr. Koudstaal heeft bij die gelegenheid een schriftelijke notitie overgelegd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In opdracht van de heer [A.], (ex)echtgenoot van klaagster, heeft beklagde op 29 maart 2021 een taxatierapport opgesteld met betrekking tot het bedrijfspand aan [adres]. De taxatie vond plaats in het kader van de boedelscheiding tussen klaagster en de heer [A.]. Beklaagde taxeerde de marktwaarde van het pand, dat in 2017 is gebouwd, op € 465.000,--.

Beklaagde heeft hetzelfde pand in 2016, voorafgaande aan het gereedkomen daarvan, getaxeerd in verband met de financiering. Beklaagde stelde de waarde van het pand in 2016 op € 600.000,--.

- De heer [A.] exploiteert op de begane grond van het pand een bandenbedrijf. Sinds de bouw van het pand wordt de eerste verdieping daarvan te huur aangeboden door het kantoor van beklagde. Aanvankelijk werd deze verdieping te huur aangeboden voor € 3.450,-- per maand. Nadien is deze huurprijs verlaagd tot € 2.500,-- per maand.

- In opdracht van klaagster is op 22 maart 2021, eveneens in het kader van de boedelscheiding, een taxatierapport met betrekking tot het pand opgesteld. Dit taxatierapport is vervaardigd door de heer [H.], verbonden aan H. Taxaties. De heer [H.] kwam uit op een marktwaarde van € 660.000,--.

- De jaarlijkse erfpachtcanon met betrekking tot het pand bedroeg oorspronkelijk € 2.918,--. Op enig moment is de canon verlaagd. In maart 2021 bedroeg de erfpachtcanon € 793,65 per jaar.

- Klaagster heeft op 17 mei 2021 een klacht tegen beklagde ingediend bij het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het Tuchtcollege NRVT heeft op 1 oktober 2021 uitspraak gedaan op de aldaar ingediende klacht.

DE KLACHT

De klacht van klaagster valt in vijf onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij:

a. aan klaagster geen inzage heeft gegeven in het door hem in 2016 vervaardigd taxatierapport;

b. niet het waardeverschil heeft verklaard tussen zijn vorige taxatie uit 2016 die uitkwam op € 600.000,-- en zijn taxatie van 29 maart 2021 die uitkwam op € 465.000,-- en doordat hij geen 'backtesting' heeft toegepast met betrekking tot het taxatierapport uit 2016;

c. het object [adres] in het kader van de taxatie niet zelf heeft bezichtigd;

d. ten onrechte de huurwaarde voor de eerste verdieping van het pand heeft gesteld op de helft van de prijs ten opzichte van die van de begane grond als gevolg waarvan beklaagde het pand tegen een te lage marktwaarde heeft getaxeerd;

e. zijn taxatie niet onafhankelijk heeft uitgevoerd, omdat zijn kantoor al sinds 2016 een zakelijke relatie heeft met de heer [A.] en als bedrijfsmakelaar is betrokken bij het pand dat door het kantoor van beklaagde zelf te huur wordt aangeboden. Volgens klaagster had beklaagde voorts op de hoogte dienen te zijn van de omstandigheid dat de huidige erfpachtcanon € 793,65 per jaar bedraagt en is hij er ten onrechte vanuit gegaan dat deze € 2.918,-- per jaar beloopt. Mede als gevolg daarvan heeft beklaagde aan het pand een te lage marktwaarde toegekend.

Klaagster acht het gedrag en de handelwijze van beklaagde onaanvaardbaar. Omdat de markt sinds 2016 is gestegen alsook omdat de canon sindsdien is verlaagd zou de taxatie van beklaagde hebben moeten leiden tot een hogere marktwaarde dan in 2016, aldus klaagster.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a (inzage taxatierapport 2016)

Beklaagde stelt dat klaagster hem nooit heeft verzocht om inzage in zijn taxatierapport uit 2016.

Klachtonderdeel b (waardeverschil tussen rapporten 2016 en 2021)

Beklaagde stelt dat op hem niet de verplichting rustte om 'backtesting' toe te passen op zijn taxatierapport uit 2016, aangezien dat laatste rapport op het moment van zijn taxatie in maart 2021 ouder was dan drie jaar. Daarnaast is vergelijking door verloop van tijd, afwijkende uitgangspunten en doel van de taxatie nauwelijks meer mogelijk. In 2016 betrof het nog een complex in aanbouw en

was het uitgangspunt dat de eerste verdieping van het pand geschikt voor verhuur als kantoor zou worden opgeleverd. Ten tijde van de taxatie in maart 2021 was de eerste verdieping echter nog steeds casco en zou het een investering van € 200.000,-- vergen om deze geschikt te maken voor verhuur. Voorts wijst beklagde er op dat de gemeente de WOZ-waarde van het pand (nader) heeft vastgesteld op € 518.000,-- met als peildatum 1 januari 2020.

Klachtonderdeel c (object niet zelf bezichtigd)

Beklaagde erkent dat hij in het kader van zijn taxatie het pand niet zelf heeft bezichtigd. Hij heeft dit laatste ook vermeld in zijn taxatierapport. Hij is van oordeel dat het object hem voldoende bekend was nu dit door zijn kantoor te huur werd aangeboden.

Klachtonderdeel d (onjuiste huurwaarde)

Volgens beklagde gaat klagster er ten onrechte van uit dat de vraagprijs voor de huur van de eerste verdieping in relatie staat tot de marktwaarde van het pand. Beklaagde wijst er op dat de casco kantoorruimte op de eerste verdieping al vijf jaar lang vruchteloos te huur wordt aangeboden.

Klachtonderdeel e (geen onafhankelijke taxatie/onjuiste erfpacht)

Beklaagde wijst er op dat hij in zijn taxatierapport heeft vermeld dat zijn kantoor tevens de opdracht tot verhuur van het getaxeerde object heeft. Ook is in het rapport opgenomen dat 'derden' beklagde niet onafhankelijk kunnen achten. Omdat de taxatie betrekking heeft op een boedelscheiding en klagster ook zelf opdracht heeft gegeven aan een eigen taxateur, is beklagde van mening dat hij zijn rapport kon uitbrengen voor het beoogde doel. Volgens beklagde ging het hier om een 'partijdeskundig waardeadvies'.

Wat betreft de door beklagde in zijn rapport gehanteerde jaarlijkse canon erkent hij dat hij abusievelijk van een onjuist bedrag is uitgegaan. Het vermelden van de juiste canon zou echter niet tot een hogere marktwaarde van het pand hebben geleid. Beklaagde stelt dat hij is uitgegaan van een gemiddeld canontarief over een periode van 50 jaar. Uitgaande van dat gemiddelde zal de canon eerder in de buurt van een jaarlijks bedrag van € 2.918,-- liggen dan het huidige bedrag van € 793,65, aldus beklagde. Als gevolg hiervan hoefde hij zijn waardering van het pand niet aan te passen. Volgens beklagde is een toe te passen correctie terzake van de erfpacht arbitrair, aangezien de erfpachter ooit de prijs gaat betalen voor de lage canon die thans geldt. Voorts wijst beklagde er nog op dat de heer [H.] in zijn rapport de erfpachtcanon heeft verdisconteerd in de

exploitatiekosten van het pand waardoor het lijkt dat de lage canon eeuwigdurend zal zijn.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a (inzage taxatierapport 2016)

Beklaagde heeft gesteld dat hem van de zijde van klagster nooit een verzoek om inzage van het door hem in 2016 vervaardigd rapport heeft bereikt. Klagster wijst er echter op dat beklaagde al in een brief van 4 mei 2021 aan de heer [A.] melding heeft gemaakt van het feit dat de advocaat van klagster beklaagde heeft gevraagd naar het taxatierapport uit 2016.

Wat hiervan ook zij: vast staat dat klagster het in 2016 door beklaagde vervaardigd taxatierapport uiteindelijk heeft ontvangen in het kader van de procedure die zij tegen beklaagde heeft gevoerd bij het Tuchtcollege NRVT.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b (waardeverschil tussen de rapporten uit 2016 en 2021)

Het is niet aan de Raad om te beoordelen of een taxatie juist dan wel onjuist is. Datzelfde geldt voor de toelichting die beklaagde heeft gegeven met betrekking tot het verschil in de beide door hem uitgevoerde taxaties. Evenals het Tuchtcollege NRVT in zijn uitspraak van 1 oktober 2021 volgt ook de Raad het verweer van beklaagde dat 'backtesting' niet aan de orde is als het eerder door dezelfde taxateur vervaardigd taxatierapport ouder is dan drie jaar.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel c (object niet zelf bezichtigd)

Beklaagde heeft in zijn taxatierapport van 29 maart 2021 duidelijk aangegeven dat hij het pand in het kader van de taxatie niet zelf heeft bezichtigd, nu hij het pand reeds kende en nu zijn kantoor het pand ook te huur aanbood. De Raad is met het Tuchtcollege NRVT van oordeel dat op grond van deze laatste omstandigheid geen sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen aan de zijde van beklaagde.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegron**d.

Klachtonderdeel d (onjuiste huurwaarde)

Beklaagde heeft toegelicht dat hij in zijn rapport van 2016 ervan uitging dat de eerste verdieping van het pand gereed voor verhuur als kantoor zou worden opgeleverd. Ten tijde van zijn taxatie in maart 2021 verkeerde die verdieping echter nog steeds in casco staat en zou een forse investering nodig zijn om deze geschikt te maken voor verhuur. Om die reden is de vraagprijs voor die eerste verdieping ook door het kantoor van beklagde verlaagd. Zoals hierboven bij klachtonderdeel a is overwogen kan de Raad niet beoordelen of de taxatie van de marktwaarde van het pand juist of onjuist is, maar de Raad acht het aannemelijk dat de casco staat van de eerste verdieping de verhuur daarvan bemoeilijkt en dat deze omstandigheid leidt tot een lagere marktwaarde dan het geval zou zijn geweest wanneer deze verdieping gereed voor verhuur zou zijn geweest. Klaagster heeft wel gesteld dat er gegadigden waren voor de huur van die verdieping, maar dat heeft niet geleid tot een daadwerkelijke huurovereenkomst. Als gevolg daarvan is dan ook voor de Raad niet komen vast te staan dat beklagde ten onrechte van een lagere huurwaarde is uitgegaan.

Dit klachtonderdeel is **ongegron**d.

Klachtonderdeel e (geen onafhankelijke taxatie/onjuiste erfpacht)

Het Tuchtcollege NRVT kwam in zijn uitspraak van 1 oktober 2021 tot het oordeel dat het taxatierapport van beklagde niet voldoet aan het fundamentele beginsel van onafhankelijkheid. Weliswaar heeft beklagde in het rapport duidelijk de relatie tussen zijn kantoor en de heer [A.] aangegeven, alsook was beklagde zich ervan bewust dat het rapport diende te worden opgemaakt in het kader van een boedelscheiding, maar een en ander heeft de schijn van belangenverstrengeling niet kunnen wegnemen, aldus het Tuchtcollege NRVT.

Wat betreft dit klachtonderdeel wijkt de Raad af van het oordeel van het Tuchtcollege NRVT. Hoewel het juist was geweest indien beklagde de opdracht tot taxatie niet had aangenomen, acht de Raad het wèl aannemen van de opdracht door beklagde niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Dat zou anders zijn geweest indien de taxatieopdracht door klaagster en de heer [A.] gezamenlijk aan beklagde was gegeven. Beklaagde heeft, zoals hij dit zelf noemt, een partijdeskundig waarde-advies gegeven, terwijl klaagster op haar beurt een eigen taxateur heeft ingeschakeld.

De Raad heeft hierboven al gesteld dat hij de taxatie van beklaagde niet (inhoudelijk) kan beoordelen op (on)juistheid. Datzelfde geldt voor de taxatie die is uitgevoerd door de heer [H.]

Wat betreft de erfpachtkwestie heeft beklaagde erkend dat hij van een onjuiste jaarlijkse canon is uitgegaan, waarbij hij is afgegaan op de gegevens die de heer [A.] hem had verstrekt. Hoewel het op de weg van beklaagde had gelegen om te onderzoeken wat het bedrag van die canon was op het moment dat hij het pand in maart 2021 taxeerde kan dit niet leiden tot een grondverklaring van dit klachtonderdeel. Beklaagde heeft aan de Raad duidelijk gemaakt waarom hij zijn waardering van het pand, nadat hij had geconstateerd dat de erfpachtcanon door hem niet juist was vermeld, toch niet in opwaartse zin heeft willen aanpassen.

Dit klachtonderdeel is **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, T. Heijmeijer en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 11 maart 2022.