

CR 00/884

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

**Belang bij indienen van klacht., Invloed van bouwvergunning op getaxeerde waarde.
Feitelijke indeling anders dan splitsingsakte. Kamerverhuurbedrijf zonder toestemming.
Geen volledig rapport maar wel mondelinge toelichting.**

Klager is van mening dat beide beklaagden een te lage waardering van zijn panden hebben uitgebracht. Het gaat in casu om twee aaneengesloten monumentale objecten waarvoor in 1990 een bouw- en een splitsingsvergunning waren aangevraagd ten behoeve van de realisering van 18 appartementen.. De vergunningen worden in augustus respectievelijk in oktober 1993 verleend. In maart 1997 taxeert beklaagde 1 op verzoek van de bank de panden en komt op een waarde in verhuurde staat van f 1 miljoen. In de in slechte staat verkerende panden worden kamers verhuurd. In juni 1997 worden de panden geveild en brengen zij f 1,5 miljoen op.

In december 1997 brengt beklaagde 2 een taxatie uit op verzoek van de rechtbank, zulks in verband met strafzaken tegen met klager gelieerde personen. Hij stelt de waarde in verhuurde staat in de periode 1933/1994 vast op f 1.280.000 en in 1997 op f 1.710.000. Ook hij constateert dat de panden in matige tot slechte staat verkeren en dat het in feite om een casco gaat en om een kamerverhuurbedrijf zonder vergunning.

Het verweer van beklaagde 2 dat de tegen hem gerichte klacht niet-ontvankelijk moet worden verklaard gaat niet op. In de tegen klager uitgebrachte dagvaarding is sprake van taxaties en die zouden in de civiele procedure een rol kunnen spelen. Klager heeft dus een belang bij zijn klacht. Het verwijt aan makelaar 1 dat hij getaxeerd heeft zonder over een splitsingstekening en bouwvergunning te beschikken en dus te laag uitkwam is niet terecht. Uit de gegevens van de splitsingsakte en uit een tweetal bezichtigingen waaruit bleek dat de feitelijke situatie aanzienlijk verschilde van de splitsingsakte, kon makelaar 1 op goede gronden een waardevaststelling maken. Ook makelaar 2 heeft voldoende informatie ingewonnen om tot een waardering te kunnen komen. Onder meer uit de veilingvoorwaarden waren gegevens te halen. En verder heeft hij ten overstaan van zijn opdrachtgever, de rechtbank, en de Centrale Raad een afdoende mondelinge toelichting gegeven.,

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak:

A. T., wonende te H,
appellant,

tegen

W. D., lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te A,
beklaagde sub 1

en

J. C., lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te A,
beklaagde sub 2

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Appellant is bij brief van 3 september 1999 tijdig in beroep gekomen van de beslissing van 20 augustus 1999 van de Raad van Toezicht [...] (aan partijen verzonden bij brief van 20 augustus 1999). In deze beslissing zijn de door appellant ingediende klachten ongegrond verklaard.
- 1.2 In zijn brief van 3 september 1999 heeft appellant de gronden waarop zijn beroep is gebaseerd aangevoerd.
- 1.3 In zijn brief van 28 september 1999 heeft beklaagde sub 1 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 Beklaagde sub 2 heeft in zijn brief van 15 oktober 1999 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.5 De Centrale Raad heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad.
- 1.6 Ter zitting van 25 april 2000 van de Centrale Raad zijn verschenen:
 - appellant in persoon;
 - beklaagde sub 1 in persoon;
 - beklaagde sub 2 in persoon vergezeld van mr H.P.C. Reinhold.
- 1.7 Partijen zijn door de Centrale Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Appellant heeft zich daarbij bediend van pleitnotities. Door appellant en beklaagde sub 2 zijn nog enkele producties in het geding gebracht.

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, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Op 9 maart 1990 heeft T Vastgoed B.V. als eigenaresse van het pand gelegen aan de O nr 3 en de G-kade 14 te A aan Burgemeester & Wethouders van A om afgifte van een bouwvergunning verzocht. Blijkens het daartoe ingevulde formulier was het de bedoeling om de beide panden te veranderen, vergroten en vernieuwen. De bestemming van de beide panden was deels kantoorruimte en deels woonruimte en het was de bedoeling om, na de vereniging van de beide panden, daarin zeven appartementen met bijbehorende bergingen te realiseren. Bij besluit van 9 augustus 1993 is een bouwvergunning verleend overeenkomstig de bij het besluit behorende en gewaarmerkte twee tekeningen. De panden zijn op 20 oktober 1993 gesplitst.
- 2.3 Tegen appellant is op 9 oktober 1997 door het Openbaar Ministerie een gerechtelijk vooronderzoek gevorderd naar aanleiding van aangifte door een aantal financiële instellingen terzake van hypotheekfraude. Appellant werd in dat verband verdacht van deelna-

me aan een criminele organisatie, het plegen van valsheid in geschrifte en oplichting. De tegen appellant gerezen verdenking was voornamelijk gebaseerd op het feit dat onder een aantal taxatierapporten zijn handtekening leek te zijn geplaatst. Op 21 oktober 1997 is appellant aangehouden. Op 24 oktober 1997 is de voorlopige hechtenis geschorst. Op 12 oktober 1998 is aan de raadsman van appellant medegedeeld dat de strafzaak wegens gebrek aan bewijs werd geseponeerd.

- 2.4 In opdracht van Fortis Nederland N.V. heeft beklaagde sub I de panden gelegen aan de O nr 3 en de G-kade 14 te A getaxeerd. Blijkens de omschrijving van de objecten in diens rapport zijn de beide panden op 20 oktober 1993 op verzoek van appellant gesplitst in 18 appartementsrechten. Volgens het taxatierapport werden in het pand gelegen aan de O nr 3 een 17-tal kamers verhuurd evenals de eerste en tweede verdieping van het pand aan de G-kade 14. De huuropbrengst beliep f 143.886,32 per jaar en aan servicekosten werd een bedrag van f 43.054,32 per jaar in rekening gebracht. Beklaagde sub 1 heeft de onderhandse verkoopwaarde in geheel verhuurde staat op 18 maart 1997 getaxeerd op f 1.000.000,--.
- 2.5 Op 23 juni 1997 zijn de beide panden geveild en daarbij is een opbrengst van f 1.500.000,-- gerealiseerd.
- 2.6 Bij beschikking van 2 december 1998 van de Arrondissementsrechtbank te [...] is beklaagde sub 2 benoemd tot deskundige in de strafzaken tegen M.T., J.T. en J.P.S. Aan beklaagde sub 2 is verzocht een taxatierapport op te stellen met betrekking tot onder meer de waarde van het pand aan de G-kade 14 te A. Daarbij is aan beklaagde sub 2 verzocht zowel de waarde aan te geven op het tijdstip waarop de ten laste gelegde feiten zouden zijn gepleegd als op het tijdstip van de veiling van het pand. Aan beklaagde sub 2 is voorts verzocht om rekening te houden met de eventueel aanwezige huurbedingen en aanwezige bouwvergunningen. In zijn op 9 december 1998 gedateerde rapport is beklaagde sub 2 met betrekking tot de twee aaneengesloten gebouwen gelegen aan de O nr 3 en de G-kade 14 te A gelegen gebouwen tot het volgende oordeel gekomen:

Gedurende de periode 1 december 1993 tot en met 31 maart 1994 bedroeg de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat f 1.280.000,--;

De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat bedroeg per 23 juni 1997 f 1.710.000,--;

De executiewaarde in verhuurde staat bedroeg f 1.450.000,--.

- 2.7 In zijn rapport heeft beklaagde sub 2 vermeld dat volgens door hem bij de gemeente A opgevraagde informatie in de panden een illegaal kamerverhuurbedrijf was gevestigd en dat het desbetreffende stadsdeel doende was om eventueel een gebruiksvergunning af te geven met het doel de exploitatie te legaliseren. De door beklaagde sub 2 berekende huuropbrengst bedroeg f 180.576,24 per jaar inclusief het bedrag van f 43.054,23 terzake van servicekosten. In zijn rapport heeft beklaagde sub 2 voorts nog vermeld dat volgens de veilingvoorwaarden van 12 juni 1997 geen andere gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot de gebouwen bekend waren dan die van de gemeente A in verband met de aanvraag van een splitsingsvergunning. Beklaagde sub 2 heeft in dat verband in zijn rapport opgemerkt dat bekend is dat op 20 oktober 1993 zonder vergunning is gesplitst toen splitsing zonder vergunning ook mogelijk was.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht zoals deze door de Raad is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Appellant verwijt beklaagde sub 1 dat deze zich niet als een goed makelaar heeft gedragen doordat hij aan het door hem in opdracht van Fortis Nederland N.V. op 18 maart 1997 getaxeerde pand O nr 3/G-kade 14 te A een onaanvaardbare lage waarde heeft toegekend en geen rekening heeft gehouden met alle omstandigheden die van invloed waren op de waarde van de panden zoals de huurbedingen en de bouwvergunning.
- 3.3 Appellant verwijt beklaagde sub 1 voorts dat deze geen informatie heeft opgevraagd met betrekking tot het te taxeren object. Volgens appellant blijkt uit het rapport van beklaagde sub 1 dat geen splitsingstekening en bouwvergunning, waarop de splitsing gebaseerd is, aanwezig zouden zijn. Tevens heeft beklaagde sub 1 volgens appellant in strijd met de werkelijkheid in zijn rapport vermeld dat de panden in geheel verwaarloosde staat van onderhoud verkeerden.
- 3.4 Appellant verwijt beklaagde sub 2 dat deze zich niet heeft gedragen zoals een goed makelaar betaamt doordat ook hij in zijn rapport van 9 december 1998 tot een onaanvaardbaar lage taxatiewaarde met betrekking tot de panden is gekomen. Naar het oordeel van appellant heeft beklaagde sub 2 zich niet aan de terzake door de rechtbank [...] aan hem gegeven opdracht gehouden. Deze opdracht hield in dat beklaagde sub 2 met zijn taxatie rekening moest houden met de huurbedingen en aanwezige bouwvergunningen maar uit het taxatierapport blijkt niet dat hieraan aandacht is besteed.
- 3.5 Appellant verwijt beklaagde sub 2 ook dat deze geen recherche bij kadaster en gemeente heeft uitgevoerd aangezien hij volgens appellant in strijd met de werkelijkheid heeft gesteld dat de splitsing van de panden zonder vergunning is uitgevoerd en de staat van onderhoud matig tot slecht was. Appellant verwijt beklaagde sub 2 voorts dat hij de panden heeft gewaardeerd in verhuurde toestand zonder rekening te houden met de splitsing in appartementen.
- 3.6 Appellant is dan ook van oordeel dat beide beklaagden bij het uitbrengen van hun taxatierapporten ondeskundig, niet objectief en niet onafhankelijk tewerk zijn gegaan en in strijd met de eer en de waardigheid van de stand der makelaars hebben gehandeld en het vertrouwen in die stand hebben geschaad. Voorts hebben beide beklaagden door hun handelwijze aan appellant zeer grote financiële schade toegebracht en hem in een kwaad daglicht gesteld bij financiële instellingen.

4 **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

- 4.2 De Raad is bij zijn beslissing niet van alle feiten uitgegaan en enkele van de door de Raad vermelde feiten zijn aantoonbaar in strijd met de waarheid. Zo heeft de Raad de verklaring van inspecteur B onjuist geciteerd. Voorts geldt dat, anders dan is overwogen, wel sprake is geweest van een afgegeven bouwvergunning en de panden niet illegaal werden bewoond. Voor de overweging dat het object niet zou voldoen aan de eisen van brandveiligheid bestaat geen grond nu nimmer aanvullende brandveiligheidseisen zijn gesteld. Evenzeer onjuist is de vaststelling dat op 20 oktober 1993 zonder vergunning zou zijn gesplitst.
- 4.3 Ten onrechte is de Raad aan de stelling van appellant voorbij gegaan dat beide beklaagden op onjuiste gronden hebben geoordeeld dat de onderhoudstoestand van de panden als matig tot slecht moest worden gekwalificeerd. Tegen het feit dat op de dag van de zitting foto's zijn overgelegd heeft T bezwaar gemaakt omdat deze foto's niet eerder waren ingebracht zodat hem de gelegenheid werd onthouden om deze goed te beoordelen maar ook omdat de desbetreffende detailfoto's geen getrouw beeld kunnen geven van de werkelijkheid. Voor een juiste beoordeling van de onderhoudstoestand hadden de panden geïnspecteerd dienen te worden. De foto's van de gevels die waren gevoegd bij de taxatierapporten gaven geen aanwijzing dat sprake was van achterstallig onderhoud.
- 4.4 De beide beklaagden hebben verklaard dat de huuropbrengst van f 140.000,-- op jaarbasis als relatief zeer hoog moest worden beschouwd. Voor dit standpunt hebben beklaagden geen motivering of onderbouwing aangevoerd. Appellant heeft daartegenover aangevoerd dat de te verhuren vloeroppervlakte ruim 1.400 m² is en dat derhalve een huurprijs van f 100,-- per vierkante meter per jaar werd gerealiseerd. Dit is een opbrengst die marktconform kan worden geacht.
- 4.5 Ten onrechte heeft de Raad overwogen dat met het feit dat een bouwvergunning voorhanden was geen rekening behoefde te worden gehouden omdat deze vierenhalf jaar geleden was afgegeven en daarvan nog geen gebruik was gemaakt. Deze overweging is onjuist omdat een ten behoeve van een project afgegeven bouwvergunning invloed heeft op de waarde van dat project. Dat geldt in het bijzonder indien sprake is, zoals in dit geval, van een bouwvergunning ten behoeve van een Rijksmonument.
- 4.6 Beklaagde sub 1 heeft ter zitting verklaard dat hij niet heeft gerechercheerd bij het kadaster en de notaris. Ten onrechte heeft de Raad dan ook overwogen dat beklaagde sub 1 bij het kadaster, de beheerder van de panden, de makelaarsvereniging en de notaris gegevens heeft opgevraagd. Ook blijkt dat beklaagde sub 1 geen rekening heeft gehouden met de bouwvergunning en de splitsing. Beklaagde sub 1 had niet alleen onderzoek moeten uitvoeren maar ook de resultaten van dat onderzoek moeten betrekken bij de bepaling van de waarde. De klacht tegen beklaagde sub 1 was er nu juist op toegespitst dat deze niet alle relevante gegevens bij zijn beoordeling had betrokken en daardoor op een te lage waardering was uitgekomen. De Raad heeft over dit aspect geen oordeel gegeven maar zich slechts gericht op de vraag of beklaagde sub 1 het benodigde onderzoek heeft uitgevoerd.
- 4.7 De klacht tegen beklaagde sub 2 hield in dat deze zich niet aan zijn opdracht heeft gehouden en dat voorts een te lage waarde was vastgesteld. Weliswaar heeft de Raad vastgesteld dat beklaagde sub 2 zich niet aan zijn opdracht heeft gehouden en geen rekening heeft gehouden met de bouwvergunning maar hij heeft vervolgens de verklaring van be-

klaagde sub 2 aanvaard dat de waarde van de panden in verhuurde toestand gelijk zou zijn aan de waarde in onverhuurde toestand omdat sprake was van groot achterstallig onderhoud.

- 4.8 De Raad is er volstrekt aan voorbij gegaan dat beklaagde sub 1 de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat in 1994 heeft getaxeerd op ca. f 750.000,-- en beklaagde sub 2 de executiewaarde in verhuurde staat heeft gewaardeerd op f 1.450.000,--. Tussen deze getaxeerde waardes bestaat derhalve een verschil van 100%.

5. **Het verweer**

- 5.1 Beklaagde sub 1 heeft in hoger beroep zijn in eerste instantie gevoerde verweer gehandhaafd en naar de inhoud daarvan verwezen.
- 5.2 Beklaagde sub 2 heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.3 Appellant moet niet-ontvankelijk worden verklaard in zijn klacht omdat beklaagde sub 2 in opdracht van de Arrondissementsrechtbank [...] een taxatie heeft uitgevoerd in verband met een strafzaak waarin appellant geen verdachte was. Appellant was ook niet op andere wijze als belanghebbende bij de uitvoering van de taxatieopdracht betrokken. Wel heeft appellant gesteld dat hij in een civiele procedure tot schadevergoeding zou worden aangesproken door financieringsinstellingen en, ondanks het feit dat appellant terzake aan de Raad geen enkel bewijsstuk heeft overgelegd, heeft de Raad geoordeeld dat niet onaanneemelijk is dat de taxatierapporten van beide beklaagden in de bedoelde procedure aan de orde zullen komen ter ondersteuning van de vorderingen van de banken. De Raad heeft aldus ten onrechte overwogen dat appellant op grond daarvan belang heeft bij behandeling van de onderhavige klacht.
- 5.4 Beklaagde sub 2 heeft de beschikking gekregen over de veilingvoorwaarden van 12 juli 1997 waarin uitdrukkelijk is vermeld dat de panden op 20 oktober 1993 zonder vergunning zijn gesplitst, zij het op een moment dat splitsen zonder vergunning mogelijk was. Met deze informatie heeft beklaagde sub 2 rekening gehouden bij zijn waardering. Ook met de in de veilingvoorwaarde opgenomen mededeling van de inspecteur van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente A heeft beklaagde sub 2 rekening gehouden bij zijn taxatie. Blijkens de veilingvoorwaarden heeft deze inspecteur verklaard - zakelijk weergegeven - dat gebouwd is zonder vergunning, het object illegaal wordt bewoond en niet voldoet aan de eisen van brandveiligheid. Niet is gebleken dat de geciteerde verklaring van de inspecteur onjuist was.
- 5.5 Op het moment van de taxatie waren de panden in gebruik als kamerverhuurbedrijf zonder vergunning. Uit een door beklaagde sub 2 uitgevoerd routineonderzoek bij Bouw- en Woningtoezicht is niet gebleken dat een bouw aanvraag c.q. bouwvergunning voor 9 appartementen met een bouwoppervlakte van 1.350 m² was ingediend. Pas nadat appellant ter gelegenheid van de mondelinge behandeling van de klacht door de Raad een bouwvergunning had overgelegd kon worden vastgesteld dat een bouwvergunning was geboekt door Bouw- en Woningtoezicht maar deze was geregistreerd onder het adres "0." en niet onder de adressen die waren vermeld in de bouwvergunning.

- 5.6 De desbetreffende bouwvergunning had betrekking op het realiseren van 7 appartementen terwijl appellant zelf spreekt over een bouwvergunning ten behoeve van 9 appartementen. Beklaagde sub 2 is echter uitgegaan van 18 appartementsrechten, kamergewijs verhuurd, waarin de gebouwen in oktober 1993 waren gesplitst. Overigens is beklagde sub 2 van mening dat het bestaan van een bouwvergunning voor de waardering van het gebouw niet van belang is. Het ging om een gebouw dat in feite als een casco moest worden beschouwd en ingrijpend moest worden verbouwd om daarvan reguliere woningen te maken. Onder die omstandigheden heeft het al of niet afgegeven zijn van een bouwvergunning niet veel invloed omdat het gebouw pas een hogere waarde krijgt na uitvoering van de noodzakelijke verbouwingen. Beklaagde sub 2 is bij het bepalen van de waarde uitgegaan van de verhuurde staat van het gebouw omdat vanuit die optiek aan het gebouw de meeste waarde kon worden toegekend. Overigens heeft beklagde sub 2 vastgesteld dat de bouwkundige situatie in belangrijke mate afweek van de juridische situatie volgens de splitsingsakte. Dit was ook vermeld in de veilingvoorwaarden.
- 5.7 Beklaagde sub 2 heeft aangegeven dat de gebouwen in een slechte bouwkundige en onderhoudstoestand verkeerden. Beklaagde sub 1 heeft dit aan de hand van foto's geadstrueerd ter zitting van de Raad. Appellant heeft tijdens deze zitting de toelichting van de beklagden sub 1 en 2 op dit punt niet weersproken.
- 5.8 De door beklagde sub 2 uitgevoerde taxatie was gebaseerd op de betaalde huren. Naar zijn oordeel was de huuropbrengst eerder aan de hoge dan aan de lage kant en niet uitgesloten was dat de huurders de mogelijkheid zouden hebben om de huurprijs door de kantonrechter en huuradviescommissie te laten toetsen met vermoedelijk het resultaat dat deze huurprijzen zouden worden verlaagd.
- 5.9 Beklaagde sub 2 heeft ten overstaan van de Arrondissementsrechtbank zijn rapport toegelicht. Daarbij heeft hij de mogelijke invloed van het huurbeding op de taxatiewaarde aan de orde gesteld en heeft hij betoogd op grond waarvan hij het huurbeding niet als een waardeverhogende factor heeft beschouwd. Bij deze gelegenheid heeft beklagde sub 2 voorts zijn zienswijze op de invloed van de eventuele bouwvergunning op de waarde van het pand gegeven. Door het geven van deze toelichting is de eventuele tekortkoming dat deze omstandigheden niet in het taxatierapport waren vermeld voldoende hersteld. Beklaagde sub 2 heeft zijn opdracht dan ook op correcte wijze tegenover zijn opdrachtgever uitgevoerd en deze heeft daarmee genoeg genomen. Een derde als appellant verkeert dan niet in de positie dat hij daarop de makelaar kan aanspreken.

6. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 6.1 Door het hoger beroep staat de klacht in volle omvang ter beoordeling van de Centrale Raad.
- 6.2 Met betrekking tot de ontvankelijkheid van de klacht overweegt de Centrale Raad het navolgende. In artikel 16 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is bepaald dat ieder die van mening is dat een lid van de vereniging zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden, welke in strijd zijn met het bepaalde in artikel 14 van de verenigingsstatuten en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand, zich met een klacht kan wenden tot de raad van toezicht

voor het gebied van de afdeling tot welke het lid behoort. De Centrale Raad is van oordeel dat daarbij uitgangspunt dient te zijn dat telkens sprake is van een belanghebbende die door het handelen of nalaten van een lid van de vereniging in zijn belang is of kan worden getroffen. Blijkens een op 26 november 1997 onder meer aan appellant betekende dagvaarding in een civiele procedure wordt daarin een beroep gedaan op de in opdracht van de desbetreffende eisers uitgebrachte taxatierapporten en de Centrale Raad vindt hierin aanleiding om te concluderen dat sprake is van een belang in de hiervoor bedoelde zin. De Centrale Raad gaat daarbij uit van de verwachting dat in de civiele procedure ook een beroep zal worden gedaan op het door beklagde sub 2 op 9 december 1998 uitgebrachte rapport. Appellant kan dan ook worden ontvangen in zijn klachten tegen beide beklagden.

- 6.3 Appellant verwijt beklagde sub 1 in de eerste plaats dat deze heeft getaxeerd zonder de beschikking te hebben over een splitsingstekening van de beide panden en de daarop gebaseerde bouwvergunning. Appellant verwijt hem voorts dat hij bij de bepaling van de waarde van de panden geen rekening heeft gehouden met alle omstandigheden die van invloed waren op de waarde zoals de huurbedingen en de bouwvergunning.
- 6.4 In deze procedure is komen vast te staan dat beklagde sub 1 indertijd de beschikking heeft gehad over de splitsingsakte maar niet over de daarbij behorende tekening. Voorts staat vast dat beklagde sub 1 de panden samen met zijn collega-makelaar B tweemaal heeft bezichtigd en aldus de feitelijke indeling en de wijze van bewoning heeft kunnen opnemen. Daarbij is onder meer gebleken dat de feitelijke indeling van (een deel) van de panden niet in overeenstemming was met de aan de splitsingsakte te ontlelen gegevens. Voorts heeft beklagde sub 1 een recherche-onderzoek uitgevoerd bij het kadaster en heeft de beheerder van de panden hem geïnformeerd over de huuropbrengsten en de servicekosten op jaarbasis.
- 6.5 Beklagde sub 1 heeft onbetwist gesteld dat aan hem de opdracht was gegeven om de panden te taxeren in verhuurde staat. Hij heeft aan deze opdracht uitvoering gegeven door in het taxatierapport van 18 maart 1997 de onderhandse verkoopwaarde in geheel verhuurde staat te taxeren op f 1.000.000,-- en daaraan toegevoegd dat deze waarde, indien de panden ook in 1994 gedeeltelijk verhuurd zouden zijn geweest, door hem werd vastgesteld op f 750.000,--.
- 6.6 Naar het oordeel van de Centrale Raad behoeft, gelet op de aard, staat en indeling van de panden, het feit dat beklagde sub 1 niet de beschikking heeft gehad over de splitsingstekening en de bouwvergunning en voorts in zijn rapport geen melding heeft gemaakt van de invloed van de bouwvergunning en het huurbeding op de door hem getaxeerde waarde niet te leiden tot de conclusie dat de taxatieopdracht ondeugdelijk zou zijn uitgevoerd. De Centrale Raad is voorts van mening dat niet is gebleken dat beklagde sub 1 op basis van de door hem verzamelde gegevens met betrekking tot de panden en na bezichtiging daarvan niet in redelijkheid tot het oordeel kon komen dat de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde in geheel verhuurde staat f 1.000.000,-- respectievelijk f 750.000,-- (in 1994) bedroeg. Het feit dat panden op 23 juni 1997 zijn geveild en f 1.500.000,-- hebben opgebracht doet daaraan niet af. Hierbij dient te worden bedacht dat aan de panden een aantal moeilijk te waarderen onzekerheden kleefden zoals de huuropbrengst die naar alle waarschijnlijkheid niet overeenkomstig de wettelijke voorschriften was en voorts de omstandigheid dat in feite sprake was van een kamerverhuurbedrijf waarvoor de benodigde vergunning ontbrak. Mede kan gewezen worden op de in de veilingvoorwaarden aangeduide bijzondere

aspecten verbonden aan de panden waardoor in de bepaling van de waarde daarvan door deskundigen een aanzienlijk verschil kan optreden. Appellant heeft ook geen van een deskundige afkomstig rapport in het geding gebracht waaruit zou kunnen blijken dat de door beklaagde sub 1 getaxeerde waarde kennelijk onjuist zou zijn.

- 6.7 Appellant heeft beklaagde sub 1 daarnaast verweten dat deze ten onrechte in zijn rapport heeft vermeld dat de panden zich in geheel verwaarloosde staat van onderhoud zouden bevinden. Met betrekking tot dit onderdeel van de klacht geldt dat in het rapport is gesteld dat de begane grond en de kelder zich in een zeer matige staat van onderhoud bevonden en de staat van de panden overigens matig was. Appellant heeft op geen enkele wijze aangetoond dat deze beschrijving van de staat van onderhoud onjuist zou zijn zodat aan dit verwijt voorbij moet worden gegaan.
- 6.8 De tegen beklaagde sub 1 geformuleerde klacht is op grond van het vorenoverwogene ongegrond.
- 6.9 Beklaagde sub 2 heeft de opdracht gekregen om de waarde van de panden, zowel op het tijdstip waarop de ten laste gelegde feiten zouden zijn gepleegd als op het tijdstip van de executie van het pand te taxeren en bij de verschillende waardebepalingen rekening te houden met eventuele aanwezige huurbedingen en bouwvergunningen. In zijn taxatierapport heeft beklaagde sub 2 geen melding gemaakt van het huurbeding maar over de mogelijke invloed daarvan op de te taxeren waarde van de panden heeft hij wel een mondelinge toelichting gegeven tegenover zijn opdrachtgeefster. Niet kan dan ook worden geoordeeld dat beklaagde sub 2 in dit opzicht zou hebben gehandeld in strijd met de hem gegeven opdracht.
- 6.10 Beklaagde sub 2 heeft in het kader van de uitvoering van zijn opdracht kennis genomen van de splitsingsgegevens die hij heeft kunnen achterhalen alsmede enkele bouwtekeningen. Hij heeft voorts de beschikking gekregen over de veilingvoorwaarden van 12 juli 1997. Daarin was uitdrukkelijk vermeld dat er gesplitst was zonder vergunning op 20 oktober 1993 toen splitsen zonder vergunning mogelijk was en dat de inspecteur B van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht de inlichting had gegeven dat gebouwd was zonder vergunning en het object illegaal werd bewoond en voorts niet voldeed aan de eisen van brandveiligheid. In de veilingvoorwaarden was daarnaast vermeld dat de feitelijke bouwkundige situatie afweek van de juridische volgens de splitsingsakte en de splitsingssteekening. Beklaagde sub 2 was er weliswaar niet mee bekend dat een bouwvergunning was afgegeven maar heeft blijkens zijn tegenover de Arrondissementsrechtbank [...] afgelegde verklaring wel rekening gehouden met een eventuele bouwvergunning.
- 6.11 De Centrale Raad meent op grond van het bovenstaande dat beklaagde sub 2 niet het verwijt treft dat hij onvoldoende onderzoek zou hebben verricht alvorens zijn taxatieopdracht uit te voeren. Gegeven hetgeen uit de veilingvoorwaarden bekend was met betrekking tot de splitsing acht de Centrale Raad, mede ook de mondelinge toelichting van beklaagde sub 2 tegenover zijn opdrachtgeefster in aanmerking genomen, niet verwijtbaar dat hij bij zijn waardering geen rekening heeft gehouden met de splitsing in appartementen.

- 6.12 Appellant heeft zijn stelling dat beklaagde sub 2 zonder goede grond de staat van onderhoud van de gebouwen als matig tot slecht heeft gekwalificeerd op geen enkele wijze onderbouwd. Dit onderdeel van de klacht is dan ook niet komen vast te staan.
- 6.13 Beklaagde sub 2 heeft blijkens zijn tegenover de Arrondissementsrechtbank [...] afgelegde verklaring aan deze inzicht gegeven in de door hem gekozen uitgangspunten en de wijze van benadering ten aanzien van de uitvoering van de taxatie-opdracht. Ook tegenover de Centrale Raad heeft beklaagde sub 2 dit gedaan. Gegeven deze toelichting op de wijze van totstandkoming en de inhoud van het taxatierapport bestaat er naar het oordeel van de Centrale Raad geen aanwijzing dat beklaagde sub 2 niet in redelijkheid tot het oordeel kon komen dat de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat op 23 juni 1997 f 1.710.000,-- was. Met betrekking tot het feit dat de door beklaagde sub 2 getaxeerde waarde aanzienlijk afwijkt van de door beklaagde sub 1 getaxeerde waarde verwijst de Centrale Raad naar hetgeen hiervoor onder 6.6 is overwogen, in het bijzonder inzake de moeilijk te waardenen onzekerheden. Ook met betrekking tot de door appellant bekritiseerde uitkomst van de door beklaagde sub 2 verzorgde taxatie heeft hij nagelaten om zijn stelling dat het door beklaagde sub 2 getaxeerde bedrag onjuist zou zijn, te onderbouwen met behulp van een door een andere deskundige uitbracht rapport. De Centrale Raad acht dan ook de tegen beklaagde sub 2 ingediende klacht ongegrond. De beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam dient daarom te worden bekrachtigd.
- 6.14 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Centrale Raad tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Bekrachtigt de beslissing van 20 augustus 1999 van de Raad van Toezicht Amsterdam.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. B.M. Keulen, voorzitter, mr. H.C. Onkenhout, m.r. J.H. Dantuma, mr. H.W. Pot en J.P. Nelisse in aanwezigheid van en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 5 juni 2000^[1].

Mr B.M.Keulen, voorzitter

Mr J.A. van den Berg, secretaris