

22003 RvT Amsterdam

RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Niet in redelijkheid tot taxatie hebben kunnen komen.

Klager is eigenaar van een bedrijfspand dat hij verhuurd heeft. De huurster wil op zeker moment het gehuurde kopen. Ter financiering van de aankoop laat zij beklaagde een taxatierapport opstellen. De marktwaarde wordt gesteld op € 300.000. Als klager hiermee geconfronteerd wordt, laat hij een door een ander een taxatierapport opmaken. Dit komt uit op een marktwaarde van € 640.000. Vervolgens treedt klager in overleg met beklaagde. Naar aanleiding hiervan past beklaagde tot tweemaal toe zijn rapport aan: zijn opdrachtgeefster beschikte niet over informatie die hij van klager kreeg. Uiteindelijk wordt de marktwaarde in verhuurde staat door beklaagde gesteld op € 390.000 waarvoor huurster koopt.

De klacht dat beklaagde een onjuiste taxatie verrichtte, wordt door de raad vertaald in de vraag of de makelaar in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen. Die vraag wordt negatief beantwoord. De makelaar heeft tot tweemaal toe zijn taxatie aangepast. Hij heeft bovendien niet zijn eerdere taxaties ingetrokken en een geheel nieuw rapport opgesteld waardoor zijn rapportage een rommelige en niet goed inzichtelijke indruk maakt.

2/22 **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 de heer **H.J. E.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de besloten vennootschap **J & R Makelaars B.V.** (onder meer zaakdoende onder de naam **J Bedrijfsmake-laars**), lid van de Vereniging (hierna te noemen: beklaagde).

De klacht is door klager ingediend bij klachtformulier van 21 december 2021 met 16 bijlagen, waaronder een toelichting op de klacht. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij schrijven van 15 februari met 10 bijlagen. Klager heeft zijn standpunt nader toegelicht bij e-mail van 8 maart 2022 met 4 bijlagen, waarna beklaagde nog heeft gereageerd bij schrijven van 7 april 2022. Bij brief van 25 mei 2022 heeft klager nog een nadere toelichting op de klacht gegeven.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 22 juni 2022 is klager in persoon verschenen. Namens beklagde zijn verschenen de heren H. R. en P. van der W, beiden verbonden aan het kantoor van beklagde.

DE FEITEN

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

- Klager is eigenaar (geweest) van het bedrijfspand aan de C -straat 26 te H. In 2016 heeft klager deze bedrijfsruimte verhuurd aan mevrouw A. K., die in het pand een nagelstudio exploiteert. In 2021 heeft mevrouw K aan klager te kennen gegeven dat zij het pand van klager wilde kopen.

- In opdracht van mevrouw K heeft beklagde op 30 april 2021 een taxatierapport uitgebracht. Dit rapport vermeldt als doel van de taxatie: "... ten behoeve van een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed." Op basis van de door mevrouw K verstrekte gegevens, waaronder het door haar met klager gesloten huurcontract, taxeerde beklagde de marktwaarde van het pand op € 300.000,--.

- Mevrouw K heeft klager in het bezit gesteld van genoemd taxatierapport. Klager kwam tot de conclusie dat het rapport was opgesteld op basis van onjuiste dan wel onvolledige gegevens. Klager heeft vervolgens een eigen taxateur ingeschakeld, die de marktwaarde van het pand taxeerde op € 640.000,--, vrij van huur, en op € 510.000,-- in verhuurde staat.

- Vanwege het grote verschil tussen de taxatie van beklagde en die van de door klager ingeschakelde taxateur heeft klager om een gesprek met beklagde verzocht. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 26 augustus 2021. Bij die gelegenheid heeft klager aan beklagde nadere informatie omtrent het pand verstrekt, hetgeen ertoe heeft geleid dat beklagde haar taxatierapport op 26 augustus 2021 heeft aangepast en vervolgens op 3 september 2021 nogmaals.

- De door beklagde op 26 augustus en 3 september 2021 aangebrachte wijzigingen betroffen onder meer de oppervlakte van het bedrijfspand, de markthuurwaarde en de exploitatie- en onderhoudskosten. De aangepaste taxatie van 26 augustus 2021 kwam uit op een marktwaarde van € 360.000,--. De tweede aanpassing van het rapport van 3 september 2021 kwam uit op een marktwaarde van € 390.000,--, in beide gevallen 'in verhuurde staat'.

- Op 29 september 2021 heeft opnieuw een gesprek tussen klager en beklaagde plaatsgevonden. Klager heeft daarbij aan de hand van een door hem vervaardigd overzicht van de verschillen tussen de drie taxaties van beklaagde om opheldering verzocht over deze verschillen. Beklaagde heeft niet meer gereageerd op dit verzoek om opheldering.

- Klager heeft het pand nadien aan mevrouw K verkocht voor € 390.000,--.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij een onjuist en onvolledig taxatierapport met betrekking tot het bedrijfspand aan de Meester Cornelisstraat 26 te Haarlem heeft uitgebracht als gevolg waarvan klager in zijn belangen is geschaad.

HET VERWEER

Beklaagde stelt zich op het standpunt dat klager niet haar opdrachtgever tot het vervaardigen van het taxatierapport is geweest.

Voorts stelt beklaagde dat de verschillen in haar berekening zijn ontstaan als gevolg van de omstandigheid dat zij na het uitbrengen van haar rapport op 30 april 2021 van klager aanvullende informatie heeft ontvangen. Die informatie was niet bekend bij mevrouw K, de opdrachtgeefster van beklaagde, en kon daardoor ook niet in het eerste taxatierapport verwerkt worden.

DE BEOORDELING

Juist is, zoals beklaagde stelt, dat klager niet haar opdrachtgever tot de taxatie is geweest. Dit neemt echter niet weg dat klager wel belanghebbende bij het door beklaagde uit te brengen taxatierapport was. Het rapport is immers uitgebracht in het kader van een aankoopfinanciering door de huurster van klager. Het was beklaagde dan ook bekend dat het uit te brengen rapport een rol zou gaan spelen in de aankooponderhandelingen tussen de huurster en klager. Klager is om die reden **ontvankelijk** in zijn klacht.

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

Het is niet aan de Raad om te beoordelen of een taxatie juist dan wel onjuist is. De Raad zal zich dan ook niet uitlaten over de juistheid dan wel onjuistheid van de verschillende door beklaagde uitgevoerde berekeningen. Wel kan de Raad een marginale toetsing uitvoeren, in die zin dat hij beoordeelt of beklaagde in rede-

lijkheid tot haar taxatie heeft kunnen komen. De Raad komt tot het oordeel dat dit laatste niet het geval is.

Nu het oorspronkelijk door beklagde vervaardigd taxatierapport op een aantal onderdelen onjuist is gebleken en beklagde het rapport tot tweemaal toe heeft moeten aanpassen naar aanleiding van door klager verstrekte gegevens, had het op de weg van beklagde gelegen het oorspronkelijk taxatierapport volledig in te trekken en een geheel nieuw rapport te vervaardigen op basis van de nieuwe, bij haar bekend geworden gegevens. Dit klemt te meer nu op de pagina's waarop beklagde haar berekeningen ten opzichte van het oorspronkelijke rapport heeft gewijzigd, niet wordt vermeld dat deze een onverbreekelijk onderdeel van het oorspronkelijk rapport vormen.

Het resultaat van de handelwijze van beklagde is dan ook een rommelig en niet goed inzichtelijk rapport.

De klacht is **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen indien de beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden die in strijd zijn met het bepaalde in artikel 17 dan wel artikel 40 van de statuten van de coöperatie en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand.

Nu de klacht gegrond is verklaard, is de Raad van oordeel dat een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.650,00, te vermeerderen met 21% BTW ad € 556,50, derhalve in totaal € **3.206,50**. Beklaagde zal na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

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, G.W.J.M. van den Putten en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 25 juli 2022.

J-P. van Harseler, voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris