



Stichting
Tuchtrechtspraak NVM
Raad van Toezicht Zuid

21-72 RvT Zuid

Zaaknummer: RvTZ 20210082

Taxatie. Deskundige namens rechtbank. Klacht van niet-opdrachtgever.

De beklaagde heeft in opdracht van de rechtbank als deskundige een taxatie gemaakt. Deze taxatie was nodig in het kader van een planschadeprocedure bij de rechtbank. Klaagster was in die procedure belanghebbende. Klaagster is van oordeel dat de taxatie onjuist is uitgevoerd en dient tegen beklaagde een tuchtklacht in. Klaagster gaat echter niet in hoger beroep tegen de uitspraak van de rechtbank in de planschadeprocedure. De Raad oordeelt dat de klachten van klaagster geen doel treffen. Niet is gebleken dat beklaagde een onjuiste taxatie heeft gedaan. Bovendien werkte beklaagde in opdracht van de rechtbank en niet in opdracht van klaagster. De klacht wordt ongegrond verklaard.

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

Geeft de volgende uitspraak in de klachtzaak van:

[naam klaagster] in deze
vertegenwoordigd door haar directeur [L.]
klaagster,

Tegen:

de heer **[naam beklaagde]**, NVM-makelaar, en als zodanig verbonden
aan **[naam kantoor beklaagde]**, NVM-lid
beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM gezonden klachtbrief en klachtformulier d.d. 2 juni 2021 heeft de heer [L.] namens [naam klaagster] (hierna: klaagster) een klacht ingediend tegen de NVM-makelaar [O.] (hierna: “de makelaar”).
- 1.2. De NVM Klachtencoördinator heeft het klachtdossier doorgezonden aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 29 juni 2021 ter afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. De secretaris van de Raad heeft partijen bij e-mail van 2 juli 2021 meegedeeld dat in beginsel op 28 september 2021 mondelinge behandeling van de klacht zal plaatsvinden, doch daarbij tevens gewezen op een mogelijk schriftelijke afdoening van de klacht.
- 1.4. De makelaar heeft op 9 juli 2021 een verweerschrift ingediend.
- 1.5. De secretaris van de Raad heeft bij e-mail van 21 juli 2021 aan klaagster nader informatie/stukken opgevraagd en klaagster daar op 29 juli 2021 telefonisch aan herinnerd. Klaagster heeft daarop bij brief van 29 juli 2021 de door de Raad gevraagde informatie /stukken verstrekt en de Raad tevens meegedeeld in te stemmen met schriftelijke afdoening van de klacht.
- 1.6. Bij e-mail van 9 augustus 2021 heeft ook de makelaar ingestemd met schriftelijke afhandeling van en beslissing op de klacht.
- 1.7. Aldus heeft de Raad de klacht beoordeeld, daarover beraadslaagd en op de klacht beslist op basis van de navolgende stukken:
 1. Door de NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder de klachtbrief d.d. 02-06-21 aan de NVM en het klachtformulier met bijlagen 1 t/m 8
 2. Verweerschrift d.d. 9 juli 2021 met 6 doorgenummerde bijlagen
 3. E-mail d.d. 21 juli 2021 van secretaris RvTZ aan klaagster
 4. Nadere memorie d.d. 29 juli 2021 met bijlage “A” van klaagster
 5. E-mail d.d. 9 augustus 2021 van de makelaar

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende betwist c.q. weersproken en/of op grond van de overgelegde stukken staan naar het oordeel van de Raad de onder 2.2. t/m 2.6. beschreven feiten/omstandigheden vast.
- 2.2. Op haar daartoe strekkend verzoek werd door het College van Burgemeester en Wethouders van Tilburg bij besluit d.d. 19 november 2018 aan klaagster een planschadevergoeding toegekend.
- 2.3. Tegen voornoemd besluit heeft klaagster bezwaar gemaakt, welk bezwaar door het College van Burgemeester en Wethouders van Tilburg bij beslissing van 1 juli 2019 ongegrond is verklaard.
- 2.4. Tegen de beslissing op bezwaar heeft klaagster bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Zeeland-West-Brabant beroep ingesteld, welk beroep de rechtbank bij uitspraak van 15 januari 2021 (ECLI:NL:RBZWB:2021:215) ongegrond heeft verklaard.
- 2.5. De uitspraak d.d. 15 januari 2021 van de rechtbank is mede gebaseerd op een door de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (StAB) aan de rechtbank uitgebracht advies dat onder meer onderbouwd is met een door de makelaar in opdracht van de StAB uitgevoerde taxatie van het voorheen in eigendom aan klaagster toebehorende perceel/pand [adres].
- 2.6. Tegen de hiervoor genoemde uitspraak van de rechtbank is geen hoger beroep ingesteld.

3. De klacht

- 3.1. In het klachtformulier heeft klaagster concreet de navolgende klacht geformuleerd:

“Een taxatiewaarde afgegeven, die € 100.000,-- (± 30%) afwijkt van taxatiewaarden door 3 taxateurs gedaan op een waarde (WOZ) ad € 335.000,--. Hierdoor is de besloten vennootschap benadeeld.”

- 3.2. Bovendien heeft klagster zich er in haar brief van 2 juni 2021 over beklagd dat er op door klagster aan de makelaar schriftelijk gestelde vragen over zijn aan de StAB uitgebrachte taxatie d.d. 6 maart 2020, door de makelaar niet, althans onvoldoende werd gereageerd.

4. Het verweer

- 4.1. Middels zijn verweerschrift heeft de makelaar de klacht met vermelding van volgens hem relevante feiten en omstandigheden gemotiveerd betwist c.q. weersproken en, kort en zakelijk samengevat, primair geconcludeerd tot niet-ontvankelijkheid van de klacht en, voor het geval de Raad de klacht ontvankelijk acht, subsidiair geconcludeerd dat de klacht niet, althans onvoldoende onderbouwd en derhalve ongegrond is.
- 4.2. Middels zijn verweerschrift heeft de makelaar de Raad bovendien verzocht om klagster “..een boete c.q. schadeverplichting tegen de NVM en ondergetekende te laten betalen”.

5. De beoordeling

- 5.1. De klacht is ingediend op 2 juni 2021, zodat het door de Ledenraad op 16 december 2020 vastgesteld en op 1 januari 2021 in werking getreden Reglement Tuchtrechtspraak NVM van toepassing is.
- 5.2. De Raad is ambtshalve bekend dat de makelaar staat ingeschreven als NVM-makelaar en dat het makelaarskantoor [O. B.V.] staat ingeschreven als NVM-lid, terwijl beiden vallen onder de afdeling 19 West-Brabant.
- 5.3. De klacht betreft een door de makelaar aan de StAB uitgebracht taxatierapport d.d. 6 maart 2020 en is ingediend op 2 juni 2021, derhalve binnen de in artikel 14 lid 2 Reglement Tuchtrechtspraak NVM bepaalde termijn.
- 5.4. De Raad neemt voorts voor wat betreft de ontvankelijkheid van de klacht nog in aanmerking dat, nog geheel daargelaten dat artikel 14 lid 1, eerste volzin “*Ieder die van mening is....*” klachtrecht toekent, uit de klacht en de daarbij door klagster overgelegde bijlagen voldoende duidelijk wordt dat de klacht namens [naam klagster] is ingediend.

- 5.5. Gelet op het bepaalde in artikel 14 lid 1 jo 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de klacht naar het oordeel van de Raad dan ook ontvankelijk en is de Raad bevoegd om daarvan kennis te nemen. De Raad verwerpt derhalve het primair standpunt/verweer van de makelaar.
- 5.6. Toekomend aan inhoudelijke beoordeling van de klacht stelt de Raad op basis van de door partijen overgelegde stukken vast:
- i.) dat de klacht betrekking heeft op een taxatierapport d.d. 6 maart 2020 (bijlage 1 bij verweerschrift) van de makelaar betreffende het voorheen aan klaagster in eigendom toebehorende perceel/pand [adres];
 - ii.) dat de makelaar genoemd taxatierapport in het kader van een door klaagster bij de rechtbank Zeeland-West Brabant gevoerde beroepsprocedure over een aan klaagster toegekende planschadevergoeding, in opdracht van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (StAB) heeft uitgebracht aan de StAB, die door de rechtbank was opgedragen *“...een schadeberekening te maken aan de hand van een taxatie van de onroerende zaak kort voor en na de peildatum 18 augustus 2015.”*.
- 5.7. De Raad concludeert na beoordeling van het taxatierapport allereerst dat de makelaar de in 5.6. onder i.) genoemde onroerende zaak conform de hiervoor geciteerde opdracht van de rechtbank heeft getaxeerd. De Raad concludeert voorts dat blijkens de motivering/onderbouwing van het taxatierapport de door de StAB gevraagde taxatie door de makelaar naar het oordeel van de Raad volgens de gebruikelijke taxatienormen/-regels en voldoende zorgvuldig is uitgevoerd.
- 5.8. De Raad ziet dan ook geen reden voor het oordeel dat de makelaar in redelijkheid niet tot de in zijn taxatie(rapport) genoemde waarde(n) is kunnen komen. Het blijkt haar nadere memorie van 29 juli 2021 kennelijk belangrijkste argument van klaagster dat de taxatiewaarden afwijken van de WOZ-waarde, maakt dat niet anders; gelet op de opdracht en het doel van de taxatie, heeft de makelaar in zijn taxatierapport (pag. 17 onder “WOZ-waarde”) naar het oordeel van de Raad immers voldoende gemotiveerd dat en waarom hij bij zijn taxatie slechts beperkt rekening heeft gehouden met de WOZ-waarde. De Raad neemt wat de juistheid van de taxatie(waarden) betreft bovendien nog in aanmerking dat klaagster wel heeft gesteld dat de taxatie naar haar mening onjuist is, maar dat zij die stelling verder niet of nauwelijks op basis van objectieve gegevens, zoals een gemotiveerd uitgewerkte, door een onafhankelijk deskundige uitgevoerde contra-taxatie heeft gestaafd, laat staan bewezen.

5.9. Naar het oordeel van de Raad treft het in 3.1 geciteerde klachtonderdeel dan ook géén doel.

5.10. De Raad constateert dat het tweede, in 3.2 omschreven klachtonderdeel kennelijk voortvloeit uit het op een brief d.d. 3 februari 2021 van klaagster door de makelaar bij brief van 16 februari 2021 (resp. bijlagen 4 en 3 bij klacht) zakelijk gegeven antwoord:

“Aangezien wij als deskundige voor de Raad van State zijn aangewezen en de Raad van State de opdrachtgever is, mogen wij u over de taxatie betreffende [adres] geen nadere mededelingen geven.”.

Dat antwoord was - afgezien van de kennelijke vergissing van de makelaar dat hij niet als deskundige voor de Raad van State maar voor de Rechtbank optrad - op zichzelf feitelijk juist en bovendien heel begrijpelijk nu immers op het moment van de briefwisseling de termijn van hoger beroep tegen de uitspraak van de rechtbank nog liep. Naar het oordeel van de Raad treft dus ook het in 3.2. omschreven klachtonderdeel géén doel.

5.11. Tenslotte overweegt de Raad dat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM geen basis biedt voor een “reconventionele klacht” van de makelaar. Evenmin biedt het Reglement Tuchtrechtspraak NVM een basis c.q. de Raad de bevoegdheid tot beoordeling en/of toewijzing van het door de makelaar bij verweerschrift gedaan, in overweging 4.2.geciteerd verzoek, zodat dat verzoek niet kan worden toegewezen en verder ook geen bespreking behoeft.

5.12. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de hierna geformuleerde beslissing op de klacht.

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

6.1. Verklaart de klacht **ontvankelijk** en **ongegrond**

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter van de Raad, drs. M.J. Faasse, makelaarslid van de Raad, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris van de Raad, en aldaar ook getekend op 12 oktober 2021.