



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-79 RvT Zuid

(Zaaknummer: [RvTZ20200064](#))

Ondeugdelijke taxatie: niet in redelijkheid tot waardering hebben kunnen komen. Klager, zijn zoon en twee broers van klager zijn aandeelhouder in een bedrijf. Zij besluiten tot splitsing van het bedrijf, hetgeen uiteindelijk leidt tot een rechtszaak. In deze zaak brengen de broers van klager ter onderbouwing van hun standpunt een taxatierapport opgesteld door beklaagde in. Beklaagde heeft de gronden in eigendom van het bedrijf getaxeerd. Volgens klager heeft beklaagde de gronden ‘onjuist en niet tegen de marktwaarde getaxeerd en daarom niet gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam taxateur mag worden verwacht.’ De Raad bespreekt de klachten van klager, en komt uiteindelijk tot de conclusie dat de taxatie op meerdere onderdelen onduidelijk c.q. onbegrijpelijk is. De klacht wordt gegrond verklaard. Aan beklaagde wordt de maatregel van berisping opgelegd.

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN [NVM](#) U.A.

Geef de volgende uitspraak in de zaak van:

(Klager)

(adres) (plaats),

domicilie kiezende ten kantore van zijn gemachtigde

klager,

gemachtigde: mr. C.M. Swagers, kantoorhoudende te Born

Tegen:

de heren (Beklaagde 1) en (Beklaagde 2)

die beiden als NVM-makelaar zijn verbonden aan het NVM-lid

(naam Kantoor Beklaagden)

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

(adres) (plaats)

beklaagden,

gemachtigde: mr. P.H.J.N.M. van Rooij, werkzaam bij Stichting Achmea Rechtsbijstand

Verloop van de procedure

- 1.1. Middels door zijn gemachtigde aan de NVM Klachtencoördinator gezonden klachtmail van 3 december 2019 heeft de heer (Klager), hierna te noemen: “klager”, een klacht ingediend tegen de makelaars (Beklaagde 1) en (Beklaagde 2), hierna gezamenlijk te noemen: “beklaagden”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” van 14 januari 2020 namens klager gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 12 februari 2020 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Namens beklaagden heeft hun gemachtigde op 10 maart 2020 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De Raad heeft de klacht op donderdag 12 maart 2020 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 14 februari 2020 opgeroepen. Klager is met zijn gemachtigde en mr. J. Oerlemans, advocaat te ‘s Hertogenbosch, ter zitting verschenen. Beklaagden zijn eveneens met hun gemachtigde ter zitting verschenen.
- 1.5. Tijdens de zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht. De gemachtigde van klager deed dat aan de hand van schriftelijke spreek aantekeningen die aan het dossier zijn toegevoegd.
- 1.6. Naar aanleiding van de zitting heeft klager op verzoek en ter informatie van de Raad bij e-mail van 12 maart 2020 nog een kopie van een door de rechtbank Oost-Brabant gewezen vonnis overgelegd. Beklaagden hebben daar, hoewel daartoe in de gelegenheid gesteld, niet meer inhoudelijk op gereageerd.
- 1.7. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. Het van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder het klaagschrift d.d. 3 december 2019 met 19 doorgenummerde bijlagen en het klachtformulier d.d. 14 januari 2020 met 1 bijlage.
 2. Verweerschrift d.d. 10 maart 2020 met één bijlage.

3. Proces-verbaal van de zitting d.d. 12 maart 2020 en aangehechte “spreekaantekeningen” van de gemachtigde van klager.
4. Door klager bij e-mail van 12 maart 2020 in kopie overgelegd vonnis d.d. 15 januari 2020 inzake de procedure met rolnr. C/01/337304/HA ZA 18-544.

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, zijn broers (Broer 1) en (Broer 2) en klagers’ zoon (Zoon) waren ieder aandeelhouder in Gebr. X. Beheer B.V., zijnde de holding van een aantal dochtermaatschappijen die gezamenlijk de X. Groep vormden.
- 2.3. De X. Groep was een familiebedrijf dat zich bezig hield met de handel in en de recycling van schroot, ijzer, ferro- en nonferro metalen.
- 2.4. Het familiebedrijf was gevestigd op een aantal percelen grond gelegen aan/nabij (adres) te (plaats), respectievelijk kadastraal bekend als Gemeente ((z) (groot13.415 m²). Klager en zijn broers (Broer 1) en (Broer 2) waren ieder voor 1/3^e deel eigenaar van die percelen grond.
- 2.5. Eind 2016 besloten de aandeelhouders tot een splitsing/ontvlechting van de X. Groep. In dat kader besloten de drie mede-eigenaren van de in 2.4 genoemde percelen grond tot een spoedige verdeling c.q overdracht van die gronden.
- 2.6. Omdat verdeling uitbleef heeft klager op 18 juli 2018 bij de rechtbank Oost-Brabant tegen zijn broers (Broer 1) en (Broer 2) een procedure (rolnr. C/01/337304/HA ZA 18-544) tot verdeling van de gronden aanhangig gemaakt. In die procedure hebben de broers van klager een in hun opdracht door beklaagden opgesteld taxatierapport van de gronden overgelegd.

3. De klacht

3.1. Blijkens de samenvatting van de klacht in het klachtformulier en gelet op het klaagschrift d.d. 3 december 2019 komt de klacht naar het oordeel van de Raad, kort en zakelijk samengevat, in essentie neer op de volgende onderdelen:

- i.) beklaagden weigerden bij e-mail van 29 november 2019 (bijlage 19 bij klacht) ten onrechte de door/namens klager gestelde vragen over hun taxatie te beantwoorden;
- ii.) beklaagden hebben klager als mede-eigenaar van het te taxeren object niet, althans onvoldoende bij hun taxatie betrokken
- iii.) beklaagden hebben de 3 percelen aan/nabij (adres) te (plaats) onjuist en niet tegen de marktwaarde getaxeerd en daarom niet gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam taxateur mag worden verwacht.

3.2. Tijdens de zitting op 12 maart 2020 heeft de gemachtigde en de advocaat van klager nog benadrukt, dat de taxatie van beklaagden bedoeld was ter vaststelling van de waarde ten behoeve van ontbinding c.q. ontvlechting van de X. Groep; de zorgplicht van beklaagden als taxerende makelaar(s) gold daarom, en temeer omdat er sprake was van een conflict/procedure, óók ten aanzien van klager als mede-eigenaar van de te taxeren percelen.

4. Het verweer

4.1. De gemachtigde van beklaagden betwist in zijn verweerschrift namens beklaagden in wezen al hetgeen door/namens klager is gesteld en voert tenslotte min of meer concluderend in onderdeel 11 van het verweerschrift aan:

“ Verweerders hebben zich bij het uitbrengen van het rapport gehouden aan het doel en de uitgangspunten van de taxatie. Dat dat niet zo mocht zijn toont klager niet aan. Uit het rapport, waarvan de inhoud als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, blijkt dat verweerders hebben gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam taxateur mag worden verwacht. Van klachtwaardig gedrag van verweerders is geen sprake. Verweerders betwisten dat zij de belangen van klager verwaarloosd zouden hebben. Dat blijkt nergens uit. Klager was bovendien geen opdrachtgever. Mede op grond waarvan verweerders ook niet gehouden waren op de onder sub 51 van het klachtschrift gestelde vragen te reageren. Op grond van hetgeen vermeld staat achter “Copyright” op blz. 6 van het taxatierapport is het taxatierapport immers uitsluitend voor het

genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever en wordt ten aanzien van de inhoud door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Van klachtwaardig gedrag van verweerders is geen sprake. Uiteraard is het mogelijk om, zoals klager doet, bij ieder willekeurig taxatierapport opmerkingen te maken en vragen te stellen. Dat maakt echter nog niet dat dan geconcludeerd kan worden dat verweerders niet zouden hebben gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam taxateur mag worden verwacht.”

- 4.2. Tijdens de zitting op 12 maart 2020 heeft de gemachtigde van beklaagden naar het verweerschrift verwezen en dat onverkort gehandhaafd.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad is ambtshalve bekend dat beklaagden - (Beklaagde 1) sinds 1 december 1988 en (Beklaagde 2) 26 november 2013 - staan ingeschreven als NVM-makelaar en als zodanig zijn verbonden aan de makelaarskantoren (naam kantoren beklaagden). Die kantoren zijn sinds 2009 NVM-lid en vallen onder de afdeling 14 Zuidoost-Brabant.
- 5.2. Derhalve en gelet op het bepaalde in artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de onderhavige klacht ontvankelijk en is de Raad bevoegd om daarvan kennis te nemen.
- 5.3. De Klacht heeft betrekking op een door beklaagden in opdracht van de heren (Broer 1) en (Broer 2) uitgevoerde taxatie van een drietal percelen grond met aanhorigheden aan/nabij de (adres) te (plaats). Beklaagden hebben hun taxatie vastgelegd in een taxatierapport d.d. 4 februari 2019. Op 5 februari 2019 hebben de heren (Broer 1) en (Broer 2) een exemplaar van het taxatierapport overgelegd in de door klager tegen hen bij de rechtbank Oost-Brabant begonnen procedure (rolnr. C/01/337304/HA ZA 18-544). Het taxatierapport is aldus ter kennis gebracht/gekomen van klager.
- 5.4. De gemachtigde van klager heeft bij e-mail van 26 november 2019 aan beklaagden een aantal vragen over hun taxatierapport gesteld. Beklaagden hebben bij e-mail 29 november 2019 onder verwijzing “....naar de uitgangspunten van de taxatie en de verklaringen van de taxateur zoals opgenomen in het taxatierapport op de bladzijden 3,4 en 5 en dan met name hetgeen is opgenomen onder “Copyright”.” te kennen gegeven die vragen niet te zullen beantwoorden. Ter zitting hebben

beklaagden nog toegelicht dat zij de vragen ook niet beantwoordden omdat hun opdrachtgevers dat niet wilden.

- 5.5. De Raad stelt voorop dat de weigering van een makelaar om vragen van een derde over een taxatie te beantwoorden omdat de opdrachtgever dat niet wil, op zichzelf niet onbegrijpelijk en ook niet onjuist is. Dat geldt naar het oordeel van de Raad zolang alléén de opdrachtgever over een taxatie(rapport) beschikt. Wanneer evenwel een taxatierapport door of met instemming van de opdrachtgever(s) aan derden is verstrekt, zoals in het onderhavige geval, behoort een makelaar, gelet op het belang van zijn functie en de belangrijke rol van een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer, binnen de grenzen van de redelijkheid gestelde vragen over een taxatie(rapport) in beginsel te beantwoorden.
- 5.6. Echter, in het onderhavige geval speelde de specifieke omstandigheid dat de gemachtigde van klager bij aan zijn e-mail van 26 november 2019 voorafgaande e-mail van 22 november 2019 beklagden namens klager expliciet aansprakelijk heeft gesteld “... voor het onrechtmatige taxatierapport ter zake de (adres) d.d. 4 februari 2019...”. Die aansprakelijkstelling en de mogelijk (procedureel-)civielrechtelijke consequenties daarvan voor zowel beklagden zelf als voor hun opdrachtgevers, rechtvaardigen naar het oordeel van de Raad dat beklagden de hen gestelde vragen niet inhoudelijk beantwoordden.
- 5.7. Daarom, en hoewel beklagden dat wellicht ook met hun e-mail van 29 november bedoelden te zeggen en zij dat in die e-mail dus eigenlijk ook beter c.q. duidelijker hadden moeten motiveren, treft het eerste, in overweging 3.1. onder i.) omschreven klachtonderdeel geen doel.
- 5.8. Klager stelt (randnr. 39 klacht) dat beklagden hem als mede-eigenaar van het te taxeren object bij hun taxatie hadden moeten betrekken of raadplegen. Deze stelling faalt; het enkele feit dat er meerdere eigenaren van een te taxeren object zijn, impliceert immers niet dat een makelaar dat object niet in opdracht van slechts één of enkele mede-eigenaren zou kunnen of mogen taxeren. Daaruit volgt dat een makelaar die taxeert in opdracht van één of enkele mede-eigenaren, de mede-eigenaren die geen opdracht tot taxatie gaven ook niet per se bij de taxatie hóeft te betrekken of te raadplegen. Derhalve treft ook het tweede, in overweging 3.1. onder ii.) omschreven klachtonderdeel geen doel.

5.9. Het derde, in overweging 3.1. onder iii.) omschreven klachtonderdeel, vormt blijkens de stukken en toelichting daarop in wezen de kern van de klacht.

5.10. Ter beoordeling van dat klachtonderdeel gaat de Raad uit van de navolgende overweging van de Centrale Raad van Toezicht:

“ 4.13. In het geval wordt geklaagd over een op ondeugdelijke wijze uitgevoerde taxatie heeft de tuchtrechter 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. Daarbij heeft mee te wegen Regel 1 van de Erecode, luidende “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.” Bij de toets of de totstandkoming en de inhoud van het taxatierapport aan de daaraan te stellen eisen voldoet, dient de belangrijke rol die een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer speelt mee te wegen. Voorts wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter marginaal getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen. Indien een klager stelt dat een taxatierapport ondeugdelijk is, is het aan hem om concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat de door de makelaar getaxeerde waarde onjuist is. Hoe uitgebreider een makelaar zijn waarde in het taxatierapport heeft onderbouwd of nadien toegelicht, hoe meer ook van een klager en door hem ingeschakelde deskundige(n) mag worden verwacht dat zij aangeven welke onjuiste uitgangspunten de makelaar volgens hen bij de waardebepaling heeft gehanteerd. Deze maatstaf geldt ook in geval geklaagd wordt over een taxatierapport dat door een validatie-instituut is gevalideerd.” (CRvT 9 april 2019, CR18/2675a; 19-38 CRvT)

5.11. Ter onderbouwing van zijn klacht heeft klager bij zijn klachtschrift drie taxatierapporten overgelegd. In al die rapporten worden taxatiewaarden genoemd die aanmerkelijk hoger zijn dan de taxatiewaarde in het rapport van beklaagden. Reeds daarom blijkt volgens klager uit die rapporten dat er door beklaagden ondeugdelijk en niet tegen de marktwaarde, ofwel in klagers' woorden “absurd laag” is getaxeerd. Omdat de door klager overgelegde taxatierapporten dateren uit 2012, 2016 en 2017 en de rapporten enigszins verschillen van opzet/uitgangspunt is de Raad echter van oordeel dat het -inderdaad- groot verschil tussen de taxatiewaarden genoemd in de drie bij de klacht (als bijlagen 7,8 en 9) overgelegde rapporten en de taxatiewaarde van

beklaagden, op zichzelf nog niet betekent dat de taxatie van beklagden dús ondeugdelijk c.q de door beklagden getaxeerde waarde dús te laag is.

5.12. Ter onderbouwing van zijn klacht heeft klager voorts gesteld dat er zowel bij de taxaties van de bedrijfswoningen (chalets), als bij de taxatie van de grondwaarde van de percelen om voor hem onduidelijke, althans tegenstrijdige redenen kortingen zijn toegepast. Gevraagd ter zitting door de Raad om een nadere toelichting op die kortingen, hebben beklagden een toelichting gegeven die feitelijk neerkomt op een herhaling van de toelichting op de pagina's 24, 25 en 26 van hun taxatierapport, respectievelijk in de twee als bijlagen bij hun rapport opgenomen berekeningen.

5.13. De eerste berekening betreft het perceel N 4721 en de daarop bestaande bedrijfswoningen (chalets) met aanhorigheden. Op vragen ter zitting over met name de (ver)huur van die bedrijfswoningen (chalets) heeft beklagde (Beklaagde 1) geantwoord: *"er werden door opdrachtgevers inderdaad huurovereenkomsten aangeleverd, maar dat zijn ongetekende. Dus ben ik daar verder niet van uitgegaan, maar hebben wij een waardering volgens WOZ gedaan. Daarbij is de wettelijk voorgeschreven methodiek gevolgd. Uitgangspunt daarbij is de leeftijd van de chalets en (gebruikelijke) kortingen die daarop dan in verband met die leeftijd worden toegepast. Omdat dat het uitgangspunt was, was het ook niet nodig om ieder chalet op zich specifiek te beoordelen/bezien."* en voorts: *"Ik moet bij nader inzien echter toegeven dat ik op dat onderdeel wellicht meer/beter had moeten doorvragen."*

5.14. De Raad kan reeds op grond van die antwoorden niet anders concluderen dan dat beklagden de facto erkennen dat zij niet of nauwelijks onderzoek hebben verricht naar voor correcte waardering van de bedrijfswoningen relevante feiten en omstandigheden en wat dat betreft dus ook niet, althans onvoldoende zorgvuldig te werk zijn gegaan.

5.15. De tweede berekening betreft de percelen N 3286 en 4701 met opstallen. Blijkens die berekening en de toelichting daarop zijn beklagden bij de taxatie van de waarde van de grond uitgegaan van de ten tijde taxatie gangbare gemeentelijke uitgifteprijs voor bedrijfsterrein. Dat is naar het oordeel van de Raad op zichzelf niet onbegrijpelijk of onjuist.

5.16. Beklaagden hebben de uitgifteprijs blijkens hun berekening vervolgens gecorrigeerd met verschillende kortingen, die per saldo leidden tot een verlaging van de uitgifteprijs met 80%. Hoewel in het kader van een waardering voor een correctie op een tot uitgangspunt genomen bedrag op zichzelf reden/aanleiding kan zijn, betwijfelt de Raad of in dit geval de kortingen c.q de daarvoor gehanteerde kortingspercentages wel juist zijn.

- 5.17. Dat geldt om te beginnen voor de korting van 12,5% wegens “slechte bereikbaarheid”. Enerzijds omdat die slechts uiterst mager wordt onderbouwd/gemotiveerd met “*via terrein N 4721, relatief smal en slecht verhard*”. Anderzijds omdat de korting over het geheel genomen leidt tot een in totaal lagere waardering van maar liefst € 589.182,69 {€ 18,28 (12,5% van € 146,25) x 32.231m²} en de vraag is of dat redelijk/reëel is gelet op de - gesteld noch gebleken! - kosten van eventueel noodzakelijke verbetering van de ontsluiting. Dit laatste gaat mutatis mutandis mogelijk ook op voor de korting van 5% wegens “voorzieningen afwezig” met de motivering “*geen bedrijfs-aanluiting op GWE en riool*”, die leidt tot een in totaal lagere waardering van € 235.608,61 (€ 7,31 x 32.231 m²).
- 5.18. Dat geldt vervolgens voor de korting van 15% wegens “specifieke bestemming”. Blijkens de toelichting op de berekening en zoals beklagde (Beklaagd 1) ter zitting aangaf is, die korting “*toegepast op grond van het feit dat, gelet op het bestemmingsplan, feitelijk ter plekke alleen X kan uitbreiden*”. Daarmee wordt naar het oordeel van de Raad echter miskend, althans lijkt niet c.q. onvoldoende te zijn onderkend dat uitbreiding juist mogelijk is omdat de volgens het ter plekke vigerende bestemmingsplan “(naam bestemmingsplan)” voor de percelen geldende bedrijfsbestemming een uitbreiding mogelijk maakt c.q. toestaat. Dus is de volgens bestemmingsplan geldende (specifieke) bestemming, die immers algemeen en ten aanzien van eenieder geldt, relevant voor de (markt)waarde van de percelen en levert die specifieke bestemming volgens de Raad geen reden/aanleiding tot korting.
- 5.19. Daaruit volgt dat naar het oordeel van de Raad ook de korting c.q. het kortingspercentage van 20% wegens “verbondenheid aan het bedrijf” met de op de berekening gestelde motivering “*enkel (bedrijf X) kan hier uitbreiden*” hoogst twijfelachtig is. Allereerst al omdat het er sterk op lijkt dat die korting, gegeven de onderbouwing daarvan enerzijds en de onderbouwing van de korting van 15% wegens “specifieke bestemming” anderzijds, ‘dubbelop’ is toegepast. Voorts is de korting c.q. het kortingspercentage van 20% twijfelachtig, omdat de korting kennelijk vooral wordt ingegeven door de momenteel feitelijk ter plekke bestaande (bedrijfs)situatie van (bedrijf X). Daarmee wordt naar het oordeel van de Raad echter miskend, althans wordt niet of onvoldoende onderkend dat het huidige gebruik van de percelen voor een manege/renbaan c.a. ingevolge het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan sowieso, en ook “los” van (bedrijf X) mag/kan worden voortgezet. Dus zijn bouw-/gebruiksmogelijkheden volgens overgangsrecht, dat immers ook algemeen en ten aanzien van eenieder geldt, volgens de Raad relevant voor de (markt)waarde van de percelen.

- 5.20. Tenslotte is voor de Raad onbegrijpelijk waarom de korting van 17.5% voor “onzekerheid bodem-situatie” is toegepast. Voor de onderhavige taxatie gold onder meer immers als uitgangspunt c.q. het voorbehoud: “dat de gesteldheid van de grond,grondwatergeen belemmering vormen voor het huidige gebruik” (pag 3., 3e - Taxatierapport). Gegeven dat voorbehoud/uitgangspunt hoefde er dan ook geen korting c.q. afwaardering vanwege bodemverontreiniging te volgen. Bovendien is dat ook hoogst ongebruikelijk. Daarbij komt nog dat in dit geval de korting van 17.5% blijkens de berekening is toegepast over het geheel, terwijl gesteld, noch gebleken is óf en zo ja in hoeverre (voor alle of slechts een gedeelte van de percelen??) sanering van bodemverontreiniging daadwerkelijk noodzakelijk zou zijn. Tenslotte gold ook hier dat de korting over het geheel genomen leidt tot een in totaal lagere waardering van maar liefst € 824.791,29 (€ 25,59 (17,5% van € 146,25) x 32231m²) en de vraag is of dat redelijk/reëel is gelet op de - gesteld noch gebleken! - kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering.
- 5.21. Kortom, de Raad komt op basis van de overwegingen 5.12 tot en met 5.20 tot de conclusie dat beklaagden bij het taxeren en het vastleggen van hun taxatie in een rapport niet, althans in onvoldoende mate de zorgvuldigheid hebben betracht die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht.
- 5.22. Dit impliceert dat de Raad bij marginale toetsing van de in het taxatierapport genoemde bedragen c.q. waarden dus ook níet tot de conclusie kan komen dat beklaagden in redelijkheid tot de getaxeerde (markt)waarde hebben kunnen komen.
- 5.23. De Raad komt aldus tot de slotsom dat het derde en meest wezenlijke, in overweging 3.1. onder iii.) omschreven klachtonderdeel gegrond is.
- 5.24. Derhalve en omdat, voor zover de Raad heeft kunnen nagaan, aan beklaagden niet eerder een tuchtrechtelijke straf werd opgelegd, zal de Raad aan beklaagden de volgens artikel 31 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM lichtst mogelijke straf van berisping opleggen.
- 5.25. 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 beklaagden komen. De Raad is op grond van artikel 32 lid 1 , tweede volzin bevoegd om van dat beginsel af te wijken, maar ziet in het onderhavige geval geen enkele reden/aanleiding om dat te doen.

5.26. 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 **ontvankelijk**
- 6.2. Verklaart de klacht dat beklaagden ondeugdelijk hebben getaxeerd en daarom niet hebben gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam taxateur mag worden verwacht **gegrond**.
- 6.3. Legt beklaagden de straf op van berisping.
- 6.4. veroordeelt beklaagden 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 beklaagden nádat 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. Daarbij geldt dat indien één van beklaagden de factuur geheel of gedeeltelijk betaalt de andere beklaagde het bedrag dat de ene betaalde niet meer hoeft te betalen.
- 6.5. Bepaalt ingevolge artikel 17, laatste volzin van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM te Utrecht het door klaagster betaalde klachtgeld ad € 100,00 binnen 4 weken nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden aan haar zal terugbetalen.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en op 26 mei 2020 getekend te Sint Michielsgestel.