

22016 RvT Zuid

Klacht van opdrachtgever. Taxatie in het kader van echtscheiding.

Beklaagde wordt door klager en diens ex-partner ingeschakeld een woning te taxeren in verband met de verdeling bij een echtscheiding. Nadat deze taxatie is uitgevoerd schakelt de ex-partner nog een andere taxateur in. Nadat ook deze een taxatie heeft gedaan verzoeken klager en diens ex-partner aan beklaagde om samen met de andere taxateur een Waardeverklaring af te geven. Klager is het niet eens met de uitkomst van de Waardeverklaring. In deze tuchtzaak klaagt hij dat de Waardeverklaring “in zijn geheel niet deugt”. De Raad wijst de klachten van klager af. Wel wordt een klacht over het niet reageren op de klacht gegrond verklaard. Vanwege de omstandigheden in dit geval ziet de Raad echter af van een kostenveroordeling.

Zaaknummer: RvTZ 20220093

**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:

De heer [N.]

klager,

gemachtigde:

Tegen:

1. de heer [F.], NVM-makelaar

2. [X. B.V.], NVM-lid

beide gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

beklaagden

gemachtigde:

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de Klachtencoördinator NVM gezonden klachtformulier d.d. 13 maart 2022 heeft de heer [N.] (hierna: klager) een klacht ingediend tegen de NVM-makelaar [F.] (hierna: de makelaar) die is verbonden aan [X. B.V.] (hierna: het makelaarskantoor). De makelaar en het makelaarskantoor worden gezamenlijk beklaagden genoemd.
- 1.2. De Klachtencoördinator NVM heeft het klachtdossier doorgezonden aan de Stichting Tuchtrect-spraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 29 maart 2022 ter afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagden hebben op 11 april 2022 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De Raad heeft de klacht op dinsdag 19 april 2022 mondeling behandeld. Beide partijen zijn in persoon ter zitting verschenen, hebben ieder gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.5. Naar aanleiding van de mondelinge behandeling heeft de Raad bij e-mail van 6 mei 2022 aan de makelaar nog een aantal vragen gesteld, die de makelaar bij e-mail van 11 mei 2022 heeft beantwoord. Klager heeft bij brief van 17 mei 2022 op de hiervoor genoemde e-mails gereageerd.
- 1.6. Vervolgens heeft de makelaar de Raad bij e-mail van 16 juni 2022 nog laten weten dat door klager óók een klacht bij het tuchtcollege van de NRVt zou zijn ingediend. De Raad heeft klager daarover bij e-mail van 16 juni 2022 een vijftal vragen gesteld, waarop klager bij e-mail van 1 juli 2022 heeft geantwoord.
- 1.7. Voorts heeft de Raad, indachtig eerdere uitspraken van de Centrale Raad van Toezicht (CR 20/2726), bij e-mail van 23 juni 2022 ook aan de secretaris van het Tuchtcollege NRVt nog informatie opgevraagd over de bij dat college door klager ingediende klacht, welke informatie op 28 juni 2022 aan de Raad is verstrekt.

- 1.8. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op basis van de navolgende stukken
1. Klachtformulier d.d. 13 maart 2022 met bijlagen 1 tot en met 15;
 2. Verweerschrift d.d. 11 april 2022 en de bijbehorende toelichting met bijlagen nrs. T01 tot en met T10 en M00 tot en met M02;
 3. Aantekeningen Mondelinge behandeling d.d. 19 april 2022;
 4. E-mail d.d. 06 mei 2022 met bijlage van de Raad aan de makelaar;
 5. Antwoord-reactie daarop d.d. 11 mei 2022 van de makelaar aan de Raad;
 6. Reactie op vraag en antwoord d.d. 17 mei 2022 van klager aan de Raad;
 7. E-mails d.d. 16 en 28 juni en 1 juli 2022 van respectievelijk beklagde, Raad en Klager;
 8. Uitspraak d.d. 8 juni 2022, zaaknummer 220210 van Tuchtcollege Stichting NRVt.

2. De feiten

- 2.1. De makelaar heeft in opdracht van klager en zijn echtgenote [Y.] hun perceel en de daarop bestaande “twee onder een kap”-woning met verdere aanhorigheden aan [adres] (hierna: het object) getaxeerd. Volgens het door het makelaarskantoor uitgebracht (NWWI-gevalideerd) taxatierapport d.d. 7 april 2020 geschiedde die taxatie t.b.v. een echtscheiding en bedroeg de per peildatum 19 maart 2020 getaxeerde marktwaarde van het object € 450.000,00.
- 2.2. Vervolgens is het object in opdracht van mevrouw [Y.] getaxeerd door de aan Hermens Vastgoed Advisering te Ledeacker verbonden taxateur J.M.M. Hermens. Volgens het door Hermens Vastgoed Advisering uitgebracht (niet gevalideerd) taxatierapport d.d. 16 juli 2020 geschiedde die taxatie t.b.v. een onderlinge verdeling en bedroeg de per peildatum 8 juli 2020 getaxeerde marktwaarde van het object € 380.000,00.
- 2.3. Tenslotte hebben de makelaar en de hiervoor genoemde taxateur in opdracht c.q. op verzoek van klager en zijn echtgenote, gezamenlijk een Waardeverklaring betreffende het object afgegeven. Volgens die gezamenlijke, schriftelijke Waardeverklaring d.d. 9 november 2021 bedroeg de per opnamedatum 22 oktober 2021 getaxeerde marktwaarde van het object € 460.000,00.

3. De klacht

- 3.1. Klager formuleert in het klachtformulier concreet de navolgende klacht:

“Ik ben van mening dat de marktwaardeverklaring van 9 november 2021 in zijn geheel niet deugd (sic) omdat er sprake is van een onjuiste, zijnde veel te lage marktwaarde, er in het onderliggende taxatierapport van [X. B.V.] verkeerde referentie-panden zijn gebruikt en het cliënteel van de paardensport in zowel de marktwaarde-verklaring van 9 november 2021 als ook het taxatierapport van 7 april 2020 buiten beschouwing is gelaten.”

3.2. Voorts heeft klager in het klachtformulier nog concreet gesteld:

“Op 6 februari 2022 heb ik de heer [F.] een email gestuurd (bijlage 15) met bovenstaande feiten en hem verzocht om de marktwaardeverklaring van 9 november 2021 nietig te verklaren. Helaas heeft de heer [F.] tot op de dag van vandaag niet de moeite genomen te reageren op mijn mail.”

3.3. Bij de mondelinge behandeling heeft klager die klachten in wezen herhaald c.q. gehandhaafd.

4. Het verweer

4.1. Beklaagden hebben middels hun verweerschrift met bijlagen de klacht, kort en zakelijk gezegd, gemotiveerd en onderbouwd met diverse kopie-stukken weersproken c.q. betwist.

4.2. Bij de mondelinge behandeling hebben beklagden hun verweer(schrift) in wezen herhaald c.q. gehandhaafd.

5. De beoordeling

5.1. De klacht dateert van 13 maart 2022. Dus is het op 16 december 2020 vastgesteld en op 1 januari 2021 in werking getreden Reglement Tuchtrechtspraak NVM op de klacht van toepassing.

5.2. De Raad constateert dat de klacht betrekking heeft op het handelen van de aan het makelaarskantoor verbonden makelaar bij de uitvoering van een aan het makelaarskantoor gegeven opdracht tot taxatie. Beide beklagden zijn voor dat handelen tuchtrechtelijk verantwoordelijk en daarom dus ook allebei als beklagden aangemerkt.

5.3. De Raad is ambtshalve bekend dat de makelaar en het makelaarskantoor respectievelijk als NVM-makelaar en als NVM-lid staan ingeschreven en dat beide vallen onder de afdeling 21 Limburg. Op grond van artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de klacht dan ook ontvankelijk en is de

Raad bevoegd om daarvan kennis te nemen.

- 5.4. Aldus toekomend aan inhoudelijke beoordeling van de klacht constateert de Raad allereerst dat de klacht zich toespitst op de schriftelijke Waardeverklaring d.d. 9-11-2021 betreffende het in 2.1. genoemde object, welke Waardeverklaring volgens klager *“in zijn geheel niet deugd. (Sic) ”*

De Raad constateert voorts dat die Waardeverklaring op een door de advocaat van klager bij brief van 16 september 2021 zowel aan de makelaar, als aan de reeds in 2.2. genoemde taxateur J.M.M. Hermens gedaan verzoek, door de makelaar en die taxateur gezamenlijk is afgegeven.

- 5.5. De Raad heeft de klacht dan ook in dat kader getoetst, waarbij de Raad bovendien is uitgegaan van de navolgende, eerdere 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)

- 5.6. Klager heeft ter onderbouwing van zijn klacht dat *“de marktwaardeverklaring van 9 november 2021 in zijn geheel niet deugd...”* om te beginnen gerefereerd aan de in de jaren 2006 en 2012 betaalde koopprijs voor respectievelijk het object en aangrenzend weiland, alsook gerefereerd aan taxaties uit 2006, 2008 en 2013 en aan gedane investeringen ter verbetering/uitbreiding van het

object.

- 5.7. Voorts heeft klager ter onderbouwing van zijn klacht heel expliciet aangevoerd dat “....er in het onderliggende taxatierapport van [X. B.V.] verkeerde referentie-panden zijn gebruikt” en dat “...het cliënteel van de paardensport in zowel de marktwaarde-verklaring van 9 november 2021 als ook het taxatierapport van 7 april 2020 buiten beschouwing is gelaten.”
- 5.8. De Raad is allereerst van oordeel dat de in 2006 en 2012 voor het object en aangrenzend weiland betaalde koopsommen op zichzelf geen enkele onderbouwing leveren voor de juistheid van de klacht.
- 5.9. Ditzelfde geldt naar het oordeel van de Raad voor de taxaties d.dis. 07-04-2020 ([X. B.V.]), 16 juli 2020 (Hermens Vastgoed Advisering) en eerdere, ten behoeve van financiering uitgebrachte taxaties van respectievelijk 24-04-2006, 26 juni 2008 en 12-03-2013. Daargelaten nog dat er immers geen reden is om de juistheid van al die taxaties, zowel op zich als in hun onderling verband bezien, te betwijfelen, volgt uit een of meer van die taxaties op zichzelf ook geen gerechtvaardigde reden om te (kunnen) concluderen dat de door klager bestreden Waarde-verklaring onjuist zou zijn. Dat die conclusie daaruit wel volgt c.q. moet worden getrokken, heeft klager overigens ook niet aannemelijk gemaakt, laat staan dat hij dat met objectieve argumenten onderbouwd heeft aangetoond.
- 5.10. De omstandigheid dat het object, zoals klager aanvoert, werd uitgebreid c.q. verbeterd en dat daarvoor investeringen zijn gedaan, levert naar het oordeel van de Raad op zichzelf evenmin reden/bewijs voor de juistheid van de klacht; investeringen kunnen immers wel waardeverhogend werken, maar daarmee is niet gezegd dat een waardeverhoging zich steeds én, zoals uit klager s’ stelling(en) lijkt te moeten worden afgeleid, recht evenredig aan de hoogte van de investering voordoet.
- 5.11. Tenslotte impliceert ook de omstandigheid dat zich, zoals klager blijktens zijn klacht en toelichting kennelijk als belangrijkste argument hanteert, een (algemene) waardestijging heeft voorgedaan, naar het oordeel van de Raad op zichzelf nog niet per definitie dat het object dús en in dezelfde mate in waarde is gestegen. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat de makelaar wat dat betreft in antwoord op vragen van de Raad ook genoegzaam heeft gemotiveerd, waarom de alge-

mene, ook uit “Brainbay” kenbare waardeestijging op het object [adres] niet (onverkort) kon/kan worden toegepast .

- 5.12. De Raad is voorts van oordeel dat ook het argument van klager dat er “*verkeerde referentie-panden zijn gebruikt*”, waarmee klager blijkens zijn klacht en toelichting kennelijk in het bijzonder doelt op het feit dat het twee-onder-een-kap gelegen buurpand [adres] niet als referentie is gehanteerd, géén gerechtvaardigde reden geeft om te (kunnen) concluderen dat de door klager bestreden Waardeverklaring onjuist is.
- 5.13. Daargelaten nog dat het aan de makelaar c.q de taxateur is te bepalen welke objecten als relevante referentiepanden voor een bepaalde taxatie kunnen dienen, heeft de makelaar naar het oordeel van de Raad immers genoegzaam gemotiveerd waarom hij het buurpand [adres] bij de taxatie van 7 april 2020 en de Waardeverklaring van 9 november 2021 níet (mede) als referentie heeft betrokken. Steun voor zijn oordeel in deze ziet de Raad ook in het feit dat het Tuchtcollege NRVt ditzelfde, door klager ook in de bij dat college door hem gevoerde klachtprocedure tegen een door de eerdergenoemde taxateur Hermens in januari 2022 op verzoek van mevrouw [Y.] gedane taxatie van het perceel/pand [adres] aangevoerde argument, níet heeft gevolgd.
- 5.14. De Raad is voorts van oordeel dat ook het argument van klager dat, kortgezegd, niet althans onvoldoende rekening zou zijn gehouden met de “hippische waarde” van het object, géén gerechtvaardigde reden geeft om te (kunnen) concluderen dat de door klager bestreden Waardeverklaring onjuist is. Daargelaten dat uit het taxatierapport d.d. 07-04-2020 blijkt dat er bij taxatie rekening mee is gehouden dat er op het object hobbymatig (een of meer) paarden kunnen worden gehouden, heeft de makelaar naar het oordeel van de Raad immers ook genoegzaam gemotiveerd dat dat in casu géén bijzondere, (sterk) waardeverhogende factor vormt.
- 5.15. Aan al het vorenstaande doet naar het oordeel van de Raad ook het door klager gestelde feit dat er in een in mei 2021 afgegeven offerte van het makelaarskantoor tot bemiddeling bij eventuele verkoop van het object een vraagprijs van € 495.000,= k.k. is genoemd niet af. Daargelaten dat een vraagprijs immers niet per definitie gelijk staat aan de (getaxeerde) waarde, is er in dit geval ook geen sprake (geweest) van daadwerkelijke verkoop; dus is er op basis daarvan ook geen indicatie van een bij verkoop daadwerkelijk te realiseren koopsom, terwijl door klager ook niet aannemelijk is gemaakt, laat staan aangetoond dat het object bij verkoop inderdaad

eerdergenoemde vraagprijs of zelfs (veel) meer zou (kunnen) hebben opgebracht.

- 5.16. Onverminderd al het vorenstaande, neemt de Raad nog in aanmerking dat klager zijn klacht dat *“....de marktwaardeverklaring van 9 november 2021 in zijn geheel niet deugd...”*, ook overigens niet op basis van objectieve argumenten aannemelijk heeft gemaakt, laat staan dat hij op basis van objectieve argumenten, zoals een recente, door een onafhankelijke en objectieve deskundige uitgevoerde contra-taxatie van het object, heeft aangetoond dát en waaróm de taxatie van 7 april 2020 en de Waardeverklaring van 9 november 2021 onjuist zouden zijn .
- 5.17. De Raad is na marginale beoordeling van de bestreden taxatie d.d. 7 april 2020 en de Waardeverklaring d.d. 9 november 2021, dan ook van oordeel dat niet met recht gesteld c.q. geconcludeerd kan worden dat de makelaar in redelijkheid níet tot die taxatie en in het verlengde daarvan óók niet samen met taxateur J.M.M. Hermens tot de (gezamenlijke) Waardeverklaring van 9 november 2021 heeft kunnen/mogen komen.
- 5.18. Uit al het vorenstaande volgt dat het eerste, in 3.1. geciteerde klachtonderdeel ongegrond is.
- 5.19. De Raad stelt vast dat de makelaar het tweede, in 3.2. geciteerde klachtonderdeel niet, althans onvoldoende heeft weersproken, terwijl van enige reactie op klagers' e-mail van 6 februari 2022 ook niet blijkt uit de overgelegde stukken. Dat er helemaal niet gereageerd werd/wordt op die c.q. een mail, past een deskundig, zorgvuldig en betrouwbaar handelend NVM-makelaar c.q. een NVM-makelaarskantoor in het algemeen naar het oordeel van de Raad niet. In zoverre oordeelt de Raad het tweede klachtonderdeel dan ook bepaald niet onbegrijpelijk en is dat dus ook gegrond.
- 5.20. Onverminderd dat oordeel, heeft de Raad echter ook wel enig begrip voor het feit dat de makelaar niet (aanstonds) op de mail van klager reageerde; de mail behelsde immers niet alleen een herhaling van een al langer lopende discussie, maar liet aan het slot in wezen ook weinig of geen ruimte voor een ander standpunt dan dat van klager. De Raad ziet daarom aanleiding om aan de gegrondbevinding van énkél dit klachtonderdeel géén maatregel en/of kostenveroordeling te verbinden.

5.21. 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**.
- 6.2. Verklaart het eerste klachtonderdeel **ongegrond** en het tweede klachtonderdeel **gegrond**.
- 6.3. Ziet af van het opleggen van een straf/maatregel en kostenveroordeling, doch verstaat dat beklaagden het gestelde in overweging 5.19., tweede volzin dienen op te vatten als een **waarschuwing**.

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 dinsdag 2 augustus 2022.