

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

Taxatie. Beweerdelijk ondeugdelijk rapport. Taxatierapport ter beschikking van derden gesteld. Ingang beroepstermijn. Datum van beslissing en van ondertekening uitspraak. Verkeerde opdrachtgever genoemd.

Klagers zijn eigenaar van een aantal winkelruimtes. Buiten hen om geeft hun bank beklagde opdracht die ruimtes te taxeren. Klagers zijn van mening dat de taxatie ondeugdelijk is. Zij staan als opdrachtgever in het rapport vermeld terwijl dat niet het geval is. Zij achten het verder onjuist dat de makelaar het rapport zomaar aan een collega ter beschikking stelde.

De makelaar erkent dat klagers ten onrechte als opdrachtgevers worden genoemd. Dat had de bank moeten zijn met daarbij vermeld wie de eigenaar is. De bank heeft het rapport aan een collega-makelaar gegeven na toestemming van beklagde. Daar was instemming van klagers niet voor nodig nu zij geen opdrachtgevers tot de taxatie waren. Dat het rapport ondeugdelijk zou zijn, onderbouwen klagers nergens. De Centrale Raad is van oordeel dat de makelaar inzichtelijk heeft gemaakt hoe hij tot zijn waardering is gekomen.

Het college constateert dat er 8 weken zit tussen de datum van het nemen van de beslissing door de raad van toezicht en de datum van ondertekening daarvan en de verzending, hetgeen in strijd is met het Reglement Tuchtrechtspraak. Het college houdt het ervoor dat de raad van toezicht na de zitting heeft beraadslaagd en dat ook nadien nog over de tekst van de uitspraak heeft gedaan en dat derhalve de definitieve beslissing pas is genomen op de dag der ondertekening. Nu noch klagers noch beklagde daarvan nadeel hebben ondervonden, verbindt de Centrale Raad hieraan geen gevolgen.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **W. P.** en mevrouw **E.E. P.-R.**, wonende te A,

appellanten/klagers in eerste aanleg,

tegen

de heer **H. H.**, aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te E,

geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 15 april 2016 hebben appellanten/klagers in eerste aanleg (hierna: klagers) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Noord. In de beslissing van 9 november 2016, eerst

verzonden op 5 januari 2017 en, na herziening van de uitspraak, opnieuw verzonden op 9 januari 2017, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de makelaar) ingediende klacht ongegrond verklaard. Klagers zijn bij e-mail van 3 maart 2017 van deze beslissing in hoger beroep gekomen.

- 1.2 In hun brief van 5 april 2017 hebben klagers de gronden aangevoerd waarop hun hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 De makelaar heeft in zijn brief van 26 april 2017 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 9 mei 2017 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;
 - klagers in persoon;
 - de makelaar in persoon, vergezeld van mr. D. de Gelder.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Ter zitting hebben klagers gesteld dat zij de producties, die door de makelaar in de procedure bij de Raad van Toezicht in het geding zijn gebracht, niet hebben ontvangen. Aan klagers is een afschrift van deze producties overhandigd. Ook is ter zitting door de makelaar een e-mail overgelegd van 5 oktober 2015. Klagers hebben tevens een afschrift van deze e-mail ontvangen.

2. **De feiten**

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Op 5 oktober 2015 heeft de makelaar per e-mail het verzoek gekregen om in opdracht van de Rabobank E-C (hierna: “Rabobank”) een taxatie te verrichten van winkelruimtes in een winkelcentrum te E, plaatselijk bekend als M nrs 22, 26, 30, 92, 94, 96, 98 en 100 , alsmede B nr 2 (hierna: “het object”). De makelaar heeft de taxatie op 8 oktober 2015 verricht.
- 2.2 De makelaar heeft de marktwaarde van het object in verhuurde staat getaxeerd op € 1.350.000. De taxatie is neergelegd in een taxatierapport d.d. 7 oktober 2015.
- 2.3 Bij e-mail van 25 oktober 2015 heeft een andere NVM-makelaar (hierna: “makelaar M.”) de makelaar benaderd om zijn visie te geven op het door makelaar M. in 2013 uitgebrachte taxatierapport over hetzelfde object.
- 2.4 Een e-mail van 9 februari 2016 van Rabobank aan de makelaar luidt, voor zover relevant, als volgt:

“In oktober 2015 heb je in opdracht van onze bank [het object] getaxeerd. Zoals je weet heeft [makelaar M.] eind 2013 deze winkelstrip voor onze bank getaxeerd. De juridisch adviseur van [klagers] heeft nu een klacht ingediend tegen [makelaar M.] ivm zijn waardering.

[Makelaar M.] heeft verzocht om een kopie van jouw rapport. Onze advocaat adviseert toestemming aan jou te vragen voor het beschikbaar stellen van dit rapport, omdat jouw

waardering dan ook zal worden gebruikt in een eventuele procedure.

Graag verneem ik van je of je akkoord gaat met het beschikbaar stellen van het taxatierapport aan [makelaar M.]”

De makelaar heeft dezelfde dag bij e-mail de gevraagde toestemming gegeven.

- 2.5 Klagers hebben tegen makelaar M. een klacht over zijn taxatierapport ingediend. In die tuchtprocedure is het taxatierapport van de makelaar d.d. 8 oktober 2015 als productie overgelegd. Eerst bij die gelegenheid hebben klagers kennis van het taxatierapport van de makelaar gekregen.

3. **De klacht, de beslissing van de Raad van Toezicht, het hoger beroep van klagers en het verweer van de makelaar**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.

Klagers hebben een zevental klachtonderdelen jegens de makelaar geformuleerd, die erop neerkomen dat het taxatierapport qua inhoud en uitkomst niet klopt, althans ondeugdelijk is, buiten medeweten van klagers is opgesteld en in strijd met de vertrouwelijkheid ter beschikking is gesteld aan derden. Klagers verwijten de makelaar voorts dat hij in het algemeen weigert openheid van zaken te geven en vragen adequaat te beantwoorden.

- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard. Volgens de Raad van Toezicht kan het rapport niet als ondeugdelijk worden beschouwd: enerzijds op grond van de inhoud van het taxatierapport en de daarop gegeven toelichting door de makelaar, anderzijds door het ontbreken van een concrete onderbouwing door klagers van hun verwijt dat de makelaar zou zijn uitgegaan van onjuiste gegevens.

- 3.3 Klagers hebben in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd. Ten onrechte heeft de makelaar in het taxatierapport vermeld dat klagers opdrachtgever tot de taxatie waren. Klagers hebben nooit opdracht tot deze taxatie gegeven. De makelaar heeft ook geen contact met klagers opgenomen om de juiste en volledige informatie met betrekking tot het object te verkrijgen. Nu de relevante informatie ontbrak, is de makelaar niet in staat geweest om tot een deugdelijke taxatie te komen. Voorts hebben klagers aangevoerd dat de Raad van Toezicht ten onrechte heeft geoordeeld dat Rabobank de opdrachtgever tot de taxatie is geweest, dat blijkt niet uit de stukken. Evenmin heeft de makelaar bewijs geleverd van zijn stelling dat Rabobank toestemming heeft gegeven om het taxatierapport aan de andere makelaar te verstrekken. Tot slot hebben klagers aangevoerd dat tijdens de zitting bij de Raad van Toezicht de toezegging zou zijn gedaan dat zij in het bezit zouden worden gesteld van alle cruciale correspondentie tussen de makelaar en Rabobank. De makelaar is die toezegging niet nagekomen, aldus steeds klagers.

- 3.4 De makelaar heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd. De makelaar heeft van Rabobank opdracht ontvangen tot het taxeren van het object. Dit volgt onder meer uit een geautomatiseerde e-mail die de makelaar op 5 oktober 2015 heeft ontvangen van het FGH Rabo TaxatieDesk, alsook uit een e-mail van de Rabobank van 9 februari 2016, waarin Rabobank bevestigt dat de makelaar in haar opdracht het object heeft getaxeerd.

De makelaar heeft erkend dat hij per abuis klagers als opdrachtgevers heeft vermeld in het

taxatierapport. De makelaar heeft daarvoor reeds zijn excuses aan klagers aangeboden. Voorts betwist de makelaar dat zijn taxatierapport zou zijn gebaseerd op onjuiste gegevens. Hij heeft gebruik gemaakt van de gegevens die hij heeft ontvangen van Rabobank en heeft daarbij uitdrukkelijk rekening te houden met beperkingen, zoals de uitpandige bezichtiging, niet kunnen constateren dat sprake zou zijn van addenda en side-letters, buiten beschouwing laten van milieuvereisten e.d. Klagers laten ook na om te stellen welke gegevens in het rapport onjuist zouden zijn.

Tot slot heeft de makelaar aangevoerd dat hij van Rabobank had vernomen dat er geen medewerking van klagers kon worden verwacht voor het opstellen van het taxatierapport en dat hij met de van Rabobank ontvangen stukken kon overgaan tot taxatie. Hij was niet verplicht om voor de taxatie contact op te nemen met klagers, aldus steeds de makelaar.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

ontvankelijkheid

- 4.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 4.2 Voordat aan de inhoudelijke beoordeling wordt toegekomen, heeft de Centrale Raad van Toezicht eerst ambtshalve te beoordelen of het beroep door klagers tijdig is ingediend.
- 4.3 Klagers hebben hun klacht op 15 april 2016 ingediend bij de NVM. Op grond van artikel 60 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: Reglement Tuchtrechtspraak) is op de klacht van toepassing het Reglement Tuchtrechtspraak zoals dat ten tijde van indiening van de klacht luidde. In dit geval is dat het tot 28 juni 2016 geldende Reglement Tuchtrechtspraak, zoals vastgesteld door de Ledenraad d.d. 17 december 2015 dat op 1 januari 2016 in werking is getreden.
- 4.4 De beslissing d.d. 9 november 2016 is voor het eerst bij brief van 5 januari 2017 aan de advocaat van klagers gestuurd. In de begeleidende brief is opgemerkt dat klagers, indien zij het niet eens zijn met de uitspraak, binnen acht weken na dagtekening van de brief in hoger beroep kunnen komen bij de Centrale Raad van Toezicht. Nadat een verschrijving in de beslissing was opgemerkt, is een herziene beslissing bij brief van 9 januari 2017 aan de advocaat van klagers gestuurd. In deze brief heeft de secretaris van de Raad van Toezicht Noord opnieuw aan klagers bericht dat zij binnen acht weken na dagtekening van de brief in hoger beroep kunnen komen. De advocaat van klagers heeft bij e-mail van 3 maart 2017 beroep ingesteld tegen de beslissing van 9 november 2016.
- 4.5 Krachtens artikel 39 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak (oud) dient een kennisgeving van hoger beroep binnen acht weken na dagtekening van de brief, waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden, te zijn ontvangen door het Algemeen Bestuur. De Centrale Raad van Toezicht heeft herhaaldelijk overwogen dat een kennisgeving van hoger beroep eveneens binnen die termijn rechtstreeks bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht kan worden ingediend.
Klagers hebben de beslissing eerst bij brief van 5 januari 2017 ontvangen. Daardoor kon tot uiterlijk 2 maart 2017 hoger beroep worden ingesteld. Het beroep van klagers is bij e-mail verzonden en op 3 maart 2017 ontvangen, derhalve na de termijn van acht weken. Echter de secretaris van de Raad van Toezicht heeft in zijn brief van 9 januari 2017, waarin hij de

beslissing na herstel van een kennelijke schrijffout opnieuw toezond, aan klagers niet het aanvangstijdstip van de beroepstermijn 5 januari 2017 genoemd, maar - ten onrechte - een nieuwe termijn van 8 weken gesteld die op 9 januari 2017 zou ingaan. Het hoger beroep is binnen de termijn van 8 weken na 9 januari 2017 ingesteld. Onder deze omstandigheden acht de Centrale Raad van Toezicht de termijnoverschrijding verschoonbaar.

Voorts hebben klagers beroep per e-mail ingesteld. De Centrale Raad van Toezicht heeft herhaaldelijk overwogen dat tot de wijziging van het Reglement Tuchtrechtspraak per 28 juni 2016 beroep niet per e-mail kon worden ingesteld. Kennelijk waren klagers door de eerdere tuchtklachtprocedure bekend met het e-mailadres van de Centrale Raad van Toezicht en hebben daarvan gebruik gemaakt. Nu het instellen van beroep per e-mail ook kort nadien in het Reglement Tuchtrechtspraak is toegestaan, acht de Centrale Raad van Toezicht ook deze ommissie verschoonbaar.

Klagers zijn derhalve ontvankelijk in hun beroep.

maatstaf

- 4.6 De klacht van klagers houdt in dat de makelaar op ondeugdelijke wijze zou hebben getaxeerd. De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat een makelaar bij het taxeren en het vastleggen van zijn taxatie in een rapport de zorgvuldigheid heeft te betrachten 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.”

De rol die een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer speelt, brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van een taxatierapport hoge eisen mogen worden gesteld.

Voorts wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter marginaal getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen.

(on)zorgvuldig taxatierapport

- 4.7 Klagers verwijten de makelaar dat hij in zijn taxatierapport heeft vermeld dat ook zij opdrachtgever zijn. Dat is niet het geval. De makelaar heeft erkend dat klagers niet aan hem opdracht hebben gegeven en dat dit een ommissie is. De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat de makelaar deze ommissie ook meteen in zijn e-mail van 7 maart 2016 aan de advocaat van klagers heeft erkend.
- 4.8 Klagers verwijten de makelaar dat hij een derde - makelaar A - bij de taxatie heeft betrokken die het taxatierapport ook heeft mede ondertekend. De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat uit de slotpassage van het taxatierapport blijkt dat makelaar A op het rapport een plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd en daarvoor heeft getekend. Nu in het taxatierapport van de betrokkenheid van een collega makelaar blijkt, heeft de makelaar - ten opzichte van klagers die derden zijn en geen opdrachtgever - niet verwijtbaar gehandeld.
- 4.9 Klagers verwijten de makelaar dat hij in de omschrijving van het onderpand op pag. 2 van het taxatierapport ten onrechte de unit M nummer 28 noemt. De makelaar erkent dat die unit niet tot het object behoort en derhalve ten onrechte in de omschrijving van het object wordt genoemd.

- 4.10 Klagers verwijten de makelaar dat hij geen bewijs heeft overgelegd waaruit kan worden afgeleid dat hij van Rabobank opdracht tot taxatie heeft gekregen. Daargelaten de vraag of klagers bij dit verwijt tuchtrechtelijk een belang hebben, blijkt uit de door de makelaar overgelegde e-mails van 5 oktober 2015 en 9 februari 2016 dat Rabobank aan de makelaar opdracht heeft gegeven tot taxatie van het Object.
- 4.11 Klagers verwijten de makelaar dat hij heeft vertrouwd op de door Rabobank aan hem verstrekte gegevens en dat hij heeft nagelaten bij klagers de juiste en volledige gegevens op te vragen. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat, anders dan klagers stellen, de makelaar niet verplicht was om contact te zoeken met klagers voor het uitbrengen van het taxatierapport. Rabobank als hypotheekverstrekker van het object heeft aan de makelaar opdracht verstrekt een taxatie van het object te laten verrichten. Het staat in beginsel een ieder vrij over een onroerend goed een taxatie te verkrijgen. Toestemming van of mededeling aan de eigenaar van dat onroerend goed is niet vereist. Voorts heeft Rabobank naar de stelling van de makelaar aan hem te kennen gegeven dat medewerking van klagers niet behoefde te worden verwacht. Gelet op de opstelling die klagers toen al innamen lijkt deze inschatting van de Rabobank juist. Op de makelaar rust geen verplichting die veronderstelling van zijn opdrachtgever bij klagers als eigenaren van het te taxeren object te verifiëren.
- 4.12 Klagers verwijten de makelaar dat hij in de bijlage bij het taxatierapport, pag. 5 ten onrechte niet noemt de contante waarde meer- en minder huur van de unit B nr 2. De makelaar heeft erkend dat deze unit in die opsomming ten onrechte niet is opgenomen.

(on)juiste taxatiewaarde

- 4.13 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat, anders dan klagers lijken te veronderstellen, het aan hen is 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 hoe meer ook van klagers en door hun ingeschakelde deskundigen mag worden verwacht dat zij aangeven welke onjuiste uitgangspunten de makelaar volgens hen bij de waardebepaling heeft gehanteerd.
- 4.14 De Centrale Raad van Toezicht leidt uit de gespecificeerde berekening van de getaxeerde waarde (zie onder meer pag. 5 van het taxatierapport) af dat de makelaar (terecht) de unit nummer 28 niet in de getaxeerde waarde heeft meegenomen. Voorts blijkt uit die gespecificeerde berekening van de getaxeerde waarde dat de makelaar (terecht) wel heeft meegenomen de unit B nr 2. In het taxatierapport is voorts vermeld dat het pand uitpandig is bezichtigd (pag. 2), de kosten van achterstallig onderhoud door hem worden geschat op € 40.000,- (pag. 2), de vvo 1206 m² is waarvan 371 m² leeg staat (pag. 3), dat de makelaar niet heeft kunnen constateren of er aanvullende afspraken, addenda, side letters, incentives zijn (pag. 4), de geschatte huurwaarde € 183.600,- is (pag. 5) en de exploitatiekosten per jaar door hem worden geschat op € 38.820 (pag. 5). Voorts heeft de makelaar op pag. 7 van het taxatierapport de marktwaarde in verhuurde staat gesteld op € 1.350.000,- en daarbij aangegeven dat in de waarde is verrekend de staat ten tijde van de taxatie, 6,5% kosten koper, de actuele huurstroom € 176.000,-, NAR 9,75% en een kapitalisatiefactor van 7,6. Hiermee heeft de makelaar naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht voor derden inzichtelijk gemaakt op welke uitgangspunten hij tot zijn waarde is gekomen. Daarbij is niet gebleken dat ten aanzien van de getaxeerde waarde de makelaar van voor hem kenbare onjuiste uitgangspunten is uitgegaan en in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen. Klagers hebben niet aannemelijk gemaakt dat de enkele verschrijvingen en

onjuistheden in het taxatierapport, zoals hiervoor weergegeven, in de getaxeerde waarde zijn meegewogen.

handelwijze na taxatierapport

- 4.15 Klagers verwijten de makelaar dat hij na zijn taxatierapport aan hen en hun advocaat geen volledige opening van zaken heeft gegeven. De Centrale Raad van Toezicht heeft tot uitgangspunt te nemen, welk uitgangspunt klagers in hun verwijten lijken te miskennen, dat klagers ten opzichte van de makelaar en de opdrachtgever van de makelaar (Rabobank) derden zijn. Voorts heeft mee te wegen dat klagers met hun opdrachtgever Rabobank in een conflict waren geraakt. Onder deze omstandigheden heeft de makelaar naar behoren een toelichting over zijn opdracht gegeven en toereikend gereageerd op klagers en hun advocaat. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de makelaar in dit opzicht geen tuchtrechtelijk verwijt valt te maken.
- 4.16 Klagers verwijten de makelaar dat hij aan Rabobank toestemming heeft gegeven zijn taxatierapport toe te zenden aan makelaar M die eerder een taxatierapport over het object had uitgebracht. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het de opdrachtgever Rabobank en de makelaar vrij stond het door de Makelaar opgestelde taxatierapport aan makelaar M. ter beschikking te stellen. Klagers die geen opdrachtgevers waren, behoeften daarvoor geen toestemming te geven. Voorts behoeft de makelaar niet te verwachten dat de belangen van klagers met de toezending van het taxatierapport aan makelaar M. op ongeoorloofde wijze zou worden geschaad nu, zoals uit deze beslissing volgt, het er voor dient te worden gehouden dat de makelaar in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen en dat de omissies in de tekst van het taxatierapport enkele slordigheden en verschrijvingen zijn die niet hebben doorgewerkt in de waarde van het object.

datum waarop uitspraak is gewezen

- 4.17 Ten overvloede overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt. In de bestreden uitspraak is gesteld dat de uitspraak is gewezen op de datum van de mondelinge behandeling op 9 november 2016. Ingevolge artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft de Raad van Toezicht binnen twee weken nadien een afschrift van de uitspraak aan klager, beklaagde, het Algemeen Bestuur, het bestuur van de afdeling waaronder de beklaagde ressorteert en de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht toe te zenden. De Raad van Toezicht heeft evenwel bijna acht weken nadien de uitspraak ondertekend en verzonden. Daarmee rijst de vraag of de Raad van Toezicht artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft geschonden en zo ja, welke gevolgen daaraan dienen te worden verbonden.
- 4.18 De Centrale Raad van Toezicht houdt het ervoor dat de Raad van Toezicht aansluitend aan de mondelinge behandeling geen mondelinge uitspraak heeft gedaan, maar intern over de zaak heeft beraadslaagd. Vervolgens is op grond van de beraadslagingen de tekst van de uitspraak opgesteld en heeft nog overleg over de vaststelling van de tekst van de uitspraak plaatsgevonden. Eerst op of omstreeks 5 januari 2017 is daarover kennelijk overeenstemming bereikt, waarna de uitspraak is ondertekend en openbaar gemaakt. In een dergelijke situatie wordt naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht aan de feitelijke gang van zaken meer recht gedaan en overeenkomstig het Reglement Tuchtrechtspraak gehandeld indien als datum waarop de uitspraak wordt gewezen, wordt genomen de datum waarop de tekst van de beslissing na overleg over het concept en door de meerderheid van de leden van de Raad van Toezicht is vastgesteld en

vervolgens de uitspraak binnen twee weken nadien wordt verzonden.

- 4.19 Nu niet gesteld of gebleken is dat klagers of de makelaar door deze gang van zaken op enigerlei wijze in hun belangen zijn geschaad zal de Centrale Raad van Toezicht daaraan geen verdere gevolgen verbinden.

5. **Slotsom**

- 5.1 Het taxatierapport bevat enige slordigheden en kennelijke verschrijvingen. Uit het taxatierapport blijkt dat deze slordigheden en kennelijke verschrijvingen niet hebben doorgewerkt in de getaxeerde waarde. In de onderbouwing van de getaxeerde waarde is de makelaar van de voor hem kenbare gegevens uitgegaan en heeft hij in redelijkheid tot de door hem getaxeerde waarde kunnen komen. Dit betekent dat de Raad van Toezicht de klacht terecht ongegrond heeft verklaard. De beslissing zal worden bekrachtigd.
- 5.2 Het door klager betaalde beroepsgeld in hoger beroep wordt niet gerestitueerd.
- 5.3 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Noord van 9 november 2016 en verwerpt het daartegen gerichte beroep.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, W. van Haselen, mr. J.C. Borgdorff, mr. P. van der Kolk-Nunes, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op juli 2017.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris