



Stichting Tuchtrect-
spraak

19-26 RvT Zuid

(Zaaknummer: RvTZ20180054)

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN [NVM](#)**

Beweerdelijk te lage taxatie. Belang van klaagster bij de klacht.

Klaagster is met succes als makelaar opgetreden voor een eigenaar. In opdracht van de koper taxeert beklagde het pand ten behoeve van de financiering. Op grond van die taxatie ontbindt de koper de overeenkomst. Klaagster is van mening dat beklagde de woning al dan niet bewust te laag heeft gewaardeerd en voert in dat kader een aantal referentiepanden op.

De stelling van beklagde dat klaagster niet-ontvankelijk behoort te worden verklaard omdat zij geen belang bij de klacht heeft, verwerpt de Raad: de ontbinding van de koopovereenkomst kan gevolgen hebben voor de courtage en voor de relatie tussen klaagster en haar cliënt.

Beklagde bestrijdt de stellingen van klaagster. De makelaar motiveert waarom de door klaagster aangebrachte objecten niet als referentieobjecten kunnen dienen. Daarnaast speelt dat de door klaagster overgelegde taxaties niet zijn gevalideerd. De klacht is ongegrond.

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

de besloten vennootschap **A Makelaardij B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te H,
klaagster,

tegen:

mevrouw **A.H.**, die als aangesloten NVM-makelaar is verbonden aan B Makelaars ,
gevestigd te O

beklagde

gemachtigde: mr. A. van Eijdsen, verbonden aan “de Vereende” gevestigd te Rijswijk

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij rechtstreeks aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM gezonden brief van 11 december 2018 met bijlagen heeft A Makelaardij B.V., hierna te noemen: “klaagster”, een klacht ingediend tegen mevrouw A. H. , hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform door klaagster gedaan verzoek, heeft de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het klacht-dossier aanstonds, dat wil zeggen zonder tussenkomst van de Klachtencoördinator NVM, bij email 21 december van 2019 ter verdere be-/afhandeling overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft op 30 januari 2019 een verweerschrift met bijlagen ingediend, waarop klaagster bij brief van 26 februari 2019 heeft gereageerd.
- 1.4. De Raad heeft de klacht op donderdag 7 maart 2019 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 27 december 2018 opgeroepen. Hoewel klaagster in eerst instantie aangaf ter zitting aanwezig te zullen zijn, heeft zij de Raad bij haar eerdergenoemde brief van 26 februari bericht níet te zullen verschijnen. Beklaagde is in persoon met haar gemachtigde ter zitting verschenen, heeft gereageerd op vragen van de Raad en haar verweer tegen de klacht nader mondeling toegelicht.
- 1.5. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de navolgende stukken:
 1. Klachtbrief d.d. 11 december 2018 met 3 bijlagen
 2. Verweerschrift d.d. 30 januari 2019 met 4 bijlagen
 3. Reactie d.d. 26 februari 2019 daarop van klaagster
 4. Proces-verbaal van zitting d.d. 7 maart 2019

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. Klaagster trad op als verkopend makelaar van het perceel/pand M nr 41 te O en heeft dat perceel/pand door haar bemiddeling op of omstreeks 22 oktober 2018 ten behoeve van haar opdrachtgever verkocht.
- 2.3. In opdracht van de kopers heeft beklaagde het eerdergenoemde perceel/pand ten behoeve van het verkrijgen van financiering getaxeerd. Daartoe heeft beklaagde het perceel/pand op 8 november 2018 opgenomen en op 14 november 2018 een concept-taxatierapport opgesteld.
- 2.4. Op grond van die (concept-)taxatie hebben de kopers van het perceel/pand M nr 41 te O de eerder door hen met betrekking tot dat pand gesloten koopovereenkomst bij aan klaagster gezonden email van 26 november 2018 ontbonden.

3. **De klacht**

- 3.1. Na weergave van diverse, volgens klaagster relevante feiten en omstandigheden, formuleert zij in haar brief van 11 december 2018 concreet de navolgende klacht:

“.....Kortom, wij vragen ons af of mevrouw H capabel is om te taxeren. Wanneer zij dat wel is, spelen hier andere zaken een rol. En dan komen ethiek en moraal om de hoek kijken. De NVM heeft deze, net als VBO en Vastgoedpro, als het goed is, hoog in het vaandel staan. Gezien de veel hogere waarden van referentiepanden uit het eigen bestand van mevrouw H (door B makelaardij verkochte woningen) en andere goed vergelijkbare referentiepanden bekruipt ons het onbehaaglijke gevoel dat de woning bewust te laag is getaxeerd. De reden daarvoor weten wij natuurlijk niet.(heeft de koper wellicht spijt van zijn aankoop en om een lagere waarde gevraagd, is er een andere woning op het oog?) Vragen die wij niet kunnen beantwoorden, maar mevrouw H wel. Wanneer dit aan de orde is, is de moraal van mevrouw H van zeer bedenkelijk niveau en verbaast het ons dat zij lid kan zijn van een brancheorganisatie.”

- 3.2. Die klacht heeft klaagster bij op het verweerschrift van beklaagde gegeven reactie d.d. 26 februari 2019 in wezen herhaald.

4. Het verweer

- 4.1. Na weergave van volgens beklaagde relevante feiten en omstandigheden voert beklaagde in haar verweerschrift, kort samengevat en zakelijk weergegeven, primair het verweer dat, omdat zij nog geen definitief taxatierapport uitbracht en bij gebreke van enig belang van klaagster, de klacht niet-ontvankelijk is, en subsidiair dat de taxatie c.q het (concept-) taxatierapport juist is en de klacht daarom ongegrond behoort te worden verklaard.
- 4.2. Tijdens de zitting op 7 maart 2019 heeft beklaagde dat verweer in wezen herhaald.

5. De beoordeling

- 5.1. Ter beoordeling van het primaire verweer stelt de Raad op basis van de stukken en de door beklaagde ter zitting gegeven mondelinge toelichting vast:
- i.) dat beklaagde in opdracht van de heer en mevrouw G, zijnde de kopers van het perceel/pand M nr 41 te O, dat perceel/pand heeft opgenomen en op of omstreeks 14 november 2018 een concept-taxatierapport heeft opgesteld, dat een marktwaaarde meldt van € 222.000,00, maar verder niet definitief is opgemaakt c.q. uitgebracht en ook niet is gevalideerd;
 - ii.) dat beklaagde naar haar zeggen op of omstreeks diezelfde datum, desgevraagd door de hypotheekadviseur van de kopers van eerdergenoemd pand, aan die adviseur als bandbreedte van de door haar getaxeerde marktwaaarde € 218.000 à € 222.000,00 heeft genoemd;
 - iii.) dat de Volksbank, uitgaande van een “...*waarde van de woning van € 218.000,-*” bij brief van 26 november 2018 de hypotheekaanvraag van kopers heeft afgewezen en kopers vervolgens bij email van diezelfde datum de koop hebben ontbonden.
- 5.2. Naar het oordeel van de Raad heeft beklaagde aldus onmiskenbaar ter uitvoering van een haar als makelaar verleende opdracht handelingen verricht, waarover ingevolge artikel 14

Reglement Tuchtrechtspraak kan worden geklaagd.

- 5.3. Voorts is de Raad van oordeel dat de door kopers ingeroepen ontbinding van de koopovereenkomst zowel de financiële (pas courtage na niet-inroepen ontbindende voorwaarden), als de relationele (mogelijke intrekking van oorspronkelijke opdracht) positie van klaagster als verkopend makelaar van haar opdrachtgever raakt.
- 5.4. De Raad verwerpt daarom het primair verweer van beklaagde en acht klaagster ontvankelijk in haar klacht.
- 5.5. Aldus toekomend aan verdere beoordeling van de klacht, constateert de Raad dat de klacht in feite in al zijn onderdelen is terug te voeren op de klacht c.q stelling van klaagster dat beklaagde de marktwaaarde van het perceel/pand M nr 41 te O té laag zou hebben getaxeerd. Ter onderbouwing van die klacht/stelling heeft klaagster drie, door verschillende makelaars opgestelde - overigens evenals het concept-rapport van beklaagde niet gevalideerde - taxatierapporten van het perceel/pand M nr 41 te O overgelegd.
- 5.6. Juist is, zoals klaagster stelt, dat alle drie die rapporten tot een hogere marktwaaarde komen, dan de in het door beklaagde opgestelde concept-rapport genoemde marktwaaarde van € 222.000,00.
- 5.7. Dat enkele feit c.q gegeven impliceert naar het oordeel van de Raad echter op zichzelf nog niet dat de door beklaagde in haar concept-rapport, alsook naar haar zeggen aan de hypotheekadviseur van kopers mondeling opgegeven bandbreedte van de waarde *dús* onjuist zou zijn.
- 5.8. De Raad neemt daarbij allereerst in aanmerking dat de drie door klaagster overgelegde taxatierapporten op dezelfde wijze c.q volgens dezelfde systematiek als het door beklaagde overgelegde concept-taxatierapport zijn opgebouwd. Wat dat betreft is er dus ook geen verschil in c.q tekortkoming van het concept-rapport van beklaagde te duiden, hetgeen klaagster overigens ook niet expliciet heeft gesteld, laat staan dat zij dat onweerlegbaar

heeft aangetoond.

- 5.9. De Raad neemt daarbij voorts in aanmerking dat de partijen ook uitdrukkelijk van mening verschillen over de voor betrouwbare taxatie gehanteerde /te hanteren referentieobjecten. Beklaagde heeft om te beginnen ter zitting uitdrukkelijk - bij afwezigheid van klaagster uiteraard onweersproken - gesteld dat de in de drie door klaagster overgelegde taxatierapporten van onjuiste referentieobjecten is uitgegaan. Voorts heeft klaagster in haar klachtbrief H nr 68 en V-dijk 58 als referentieobjecten genoemd, maar heeft beklagde ter zitting naar het oordeel van de Raad afdoende gemotiveerd toegelicht waarom die niet als relevante referentieobjecten kunnen worden gezien - en door haar dus ook niet zijn - gebruikt. Bovendien heeft beklagde ter zitting ook afdoende gemotiveerd toegelicht, waarom het perceel M nr 17 zowel vanwege de (overigens uit alle 4 de rapporten blijvende) verschillen met het object M nr 41, alsook het feit dat dat object op 14 november nog niet was afgemeld (en de verkoopprijs dus niet bekend was) door haar in haar concept-taxatierapport niet als referentieobject is gebruikt.
- 5.10. Derhalve en nu klaagster verder ook niet objectief gemotiveerd heeft onderbouwd, laat staan dat zij onweerlegbaar heeft aangetoond dat (alleen) de in de klachtbrief c.q in de door klaagster overgelegde taxatierapporten genoemde referentieobjecten als zodanig gehanteerd zouden moeten zijn/worden en bovendien géén van de vier door partijen overgelegde taxatierapporten gevalideerd zijn, kan de Raad niet zonder meer vaststellen dat beklagde in redelijkheid niet tot de in haar concept-rapport van beklagde c.q mondeling door haar genoemde bandbreedte van de waarde heeft kunnen komen.
- 5.11. De Raad komt daarom ook tot de slotsom dat de klacht over de taxatie van beklagde c.q. de door beklagde getaxeerde waarde geen doel treft. Daaruit volgt dat uiteraard óók de in de klacht opgeworpen, naar het oordeel van de Raad overigens zonder keihard bewijs tamelijk (té) vérgaande vraag c.q suggestie dat beklagde niet “*..capabel*” zou zijn en er door haar wellicht “*..bewust te laag is getaxeerd*” evenmin doel treft.
- 5.12. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtsspraak 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, doch in al zijn onderdelen **ongegrond**.

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 aldaar ook getekend op 11 april 2019.

mr. F.F. Stiekema
vice-voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **12 april 2019**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklagde tegen deze uitspraak

hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend