



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-67 RvT Noord

205 Overig

Ontvankelijkheid. Klagers zijn geen opdrachtgevers van beklaagde. Onjuiste taxatiewaarde. Beëindiging van de behandeling na intrekking van de klacht.

Klager was geïnteresseerd in de aankoop van twee percelen grond. Beklaagde heeft de percelen voor de verkoper getaxeerd. Klager verwijt beklaagde bij deze taxatie onzorgvuldig te hebben gehandeld. Belaagde ontkent dit en heeft aangevoerd dat nu klager niet zijn opdrachtgever is, klager niet ontvankelijk is in zijn klacht.

De Raad overweegt dat een makelaar ook jegens derden dient in te staan voor de deugdelijkheid van een door hem vervaardigd rapport. Klagers zijn dan ook ontvankelijk in hun klacht maar hebben de klacht tijdens de mondelinge behandeling alsnog ingetrokken. De Raad ziet geen reden om de behandeling van de klacht voort te zetten en bepaalt dat de behandeling van de klacht is geëindigd.

NVM Noord 063

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

[A B.V.],

gevestigd te L.,

klaagster,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

tegen

1. de heer [X]

2. de heer drs. [Y]

beiden als makelaar verbonden aan [naam makelaarskantoor] te L.,
beklaagden.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klaagster heeft op 26 februari 2019 een klachtenformulier gezonden aan de klachtencoördinator NVM, met het verzoek haar klacht door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. De klacht is op 2 mei 2019 door de Raad van Toezicht Noord in behandeling genomen..
- 1.3. Mr. [Z], verbonden aan [kantoor naam] heeft op 3 juni 2019 namens beklaagden een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De klacht is op 11 juli 2019 ter zitting van de Raad van Toezicht behandeld. Klaagster was daarbij vertegenwoordigd door de heer [B], bijgestaan door mr. [C], advocaat te L. Beklaagden zijn in persoon verschenen, bijgestaan door mr. [W], advocaat te D.
- 1.5. Vooruitlopend op de mondelinge behandeling heeft mr. [C] de uitspraak overgelegd die op 5 juni 2019 door de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt tussen partijen is gewezen. Tijdens de mondelinge behandeling heeft mr. [C] de uitspraak van de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 20 april 2019 nummer [.....] overgelegd. Mr. [W] heeft ter gelegenheid van de mondelinge behandeling pleitaantekeningen overgelegd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klaagster is eigenaar van het [bedrijfscentrum] aan de [adres]. Om dit centrum te kunnen uitbreiden met een derde winkelgebouw dient klaagster twee percelen grond van de gemeente H. te verwerven. De te verwerven percelen zijn bestemd voor de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en een wijziging van de toegang tot het centrum om een verkeersgevaarlijke situatie op te lossen.
- 2.3. Met het oog op de verkoop van deze twee percelen heeft de gemeente H. beklaagde sub 1 opdracht gegeven de twee percelen te taxeren. Beklaagde sub 1 heeft het taxatierapport op 6 december 2017 uitgebracht. Beklaagde sub 2 heeft de uitkomst van dat rapport geaccordeerd door een zogenaamde plausibiliteitsverklaring.

3. De klacht:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

3.1. Klaagster is van oordeel dat de waardebepaling op onzorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden.

Zij voert daartoe aan:

- dat beklaagden de waarde niet hadden mogen bepalen op basis van de residuele waarderingsmethode ;
- dat beklaagden ten onrechte geen rekening hebben gehouden met de maximering van de te bebouwen oppervlakte tot maximaal 5000 m²;
- dat beklaagden er geen rekening mee hebben gehouden dat de Raad van State de mogelijkheid heeft geschrapt om met een binnenplansevrijstelling niet-perifere detailhandel op het centrum toe te staan;
- dat beklaagden geheel voorbij zijn gegaan aan de ernstige verontreiniging van de bodem van een deel van de kavels.

3.2. Klaagster stelt door deze onzorgvuldigheden ernstig in haar belangen te zijn geschaad. Het risico dreigt dat de gemeente het door beklaagden uitgebrachte taxatierapport als uitgangspunt neemt voor de waardebepaling van de percelen. Daardoor wordt de onderhandelingspositie van beklagde aangetast.

4. Het verweer

4.1. Beklaagden zijn primair van oordeel dat de klacht niet-ontvankelijk dient te worden verklaard omdat klaagster geen opdrachtgever is. Het rapport is opgesteld in opdracht en ten behoeve van de gemeente. Derden, waaronder klaagster, kunnen daaraan geen rechten ontleen en komt daarom geen klachtrecht toe.

4.2. Voor het geval de klacht ontvankelijk is voeren beklagden aan:

- dat zij terecht de residuele waardemethode hebben toegepast;
- dat zij erkennen dat zij abusievelijk zijn uitgegaan van een uitbreiding met 6858 m² in plaats van 5000 m² maar dat zij die omissie bij de gemeente H. hebben rechtgezet. Zij hebben de gemeente een nieuwe conceptberekening gezonden;
- dat zij hun taxaties hebben gebaseerd op het van de gemeente ontvangen onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan;
- dat zij in het taxatierapport expliciet hebben vermeld dat geen rekening is gehouden met mogelijke verontreiniging.

4.3. Beklaagden verzoeken op grond van het voorgaande de klacht niet-ontvankelijk te verklaren en subsidiair ongegrond te verklaren.

5. De beoordeling van de klacht

5.1. Beklaagden zijn NVM-aangesloten als bedoeld in artikel 26 lid 1 van de statuten van de NVM, zodat de Raad van Toezicht Noord NVM bevoegd is van de onderhavige klacht kennis te nemen.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

- 5.2. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de klacht merkt de Raad op dat volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht uit regel 1 van de Erecode voortvloeit dat een NVM-makelaar zich er bewust van dient te zijn dat een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer ook voor derden van belang kan zijn. Hij dient daarom ook jegens derden in te staan voor de deugdelijkheid van een door hem vervaardigd rapport, de juistheid van de daarbij door hem gehanteerde uitgangspunten en de zorgvuldigheid van het daaraan ten grondslag liggende onderzoek. De klacht is daarom ontvankelijk.
- 5.3. Bij de inhoudelijke behandeling van de klacht heeft klaagster haar klachten ingetrokken op de voorwaarde dat:
1. beide partijen afzien van hoger beroep tegen de door het tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs op 5 juni 2019 onder nummer [...] tussen hen gewezen uitspraak;
 2. beide partijen afzien van civielrechtelijke claims tegen elkaar ter zake van de uitgevoerde taxatie en de tuchtrechtelijke procedures.
- Beklaagden zijn daarmee akkoord gegaan.
- 5.4. Artikel 20 van het Reglement Tuchtrechtspraak voorziet in de mogelijkheid dat de Raad de behandeling van een zaak voortzet, ook nadat de klacht is ingetrokken. De Raad ziet geen redenen om van die mogelijkheid gebruik te maken.
- 5.5. Nu de klacht is ingetrokken en de Raad de zaak niet aan zich houdt blijft de klacht buiten behandeling.
6. Uitspraak:
- De Raad van Toezicht Noord:
- 6.1. stelt vast dat klaagster haar klacht heeft ingetrokken;
 - 6.2. bepaalt dat onderhavige klachtprocedure daarmee is geëindigd.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris op 6 augustus 2019.

w.g.
mr. B. van den Bosch,
plv. voorzitter

w.g.
mr. G.W. Brouwer
plv. secretaris

Voor gewaarmerkt afschrift:

G.W. Brouwer,
plv. secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 6 augustus 2019.