

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Te lage waardering bedrijfspand - geen rekening gehouden met verlaagde canon. Onvoldoende verklaring in taxatierapport over belangenverstrengeling. Geen opname bij taxatie. Verhouding NVM tuchtcollege en NRVT tuchtcollege. Verschil in getaxeerde waardes in 5 jaar tijd.

Klaagster is in een echtscheidingsprocedure verwickeld. Haar ex-echtgenoot is eigenaar van een bedrijfspand op erfpachtgrond. Op de begane grond oefent de man zijn bedrijf uit, de bovenverdieping wordt al sinds de bouw in 2014 tevergeefs te huur aangeboden door een makelaarskantoor.

In november 2016 geeft de eigenaar de makelaar van genoemd kantoor in verband met herfinanciering opdracht tot taxatie van het bedrijfspand. De waarde wordt vastgesteld op € 600.000.

In verband met de boedelscheiding als gevolg van de echtscheiding vraagt de ex-echtgenoot de makelaar het pand opnieuw te waarderen. Dat geschiedt in maart 2021. Hij komt dan uit op € 465.000. In zijn rapport maakt de makelaar melding van zijn betrokkenheid bij het pand en de eigenaar. Hij meent dat hij de taxatie niettemin kan doen omdat de ex-echtgenote (klaagster) zelf een eigen taxateur heeft ingeschakeld. Hij bezichtigt het object niet omdat hij dit uit hoofde van de verhuur goed kent. Hij gaat bij zijn taxatie uit van een erfpachtscanon van € 3918 per jaar en een huurprijs van de etage van € 40 per m².

Klaagster dient een groot aantal klachten tegen de makelaar in. De belangrijkste is dat het bedrijfspand te laag is getaxeed. De door klaagster ingeschakelde taxateur komt ook in maart 2021 op een waarde van € 660.000. Dat de makelaar lager uitkomt, komt doordat hij geen rekening heeft gehouden met een inmiddels sterk verlaagde canon. De huurwaarde van de etage is een stuk lager vastgesteld dan de taxateur deed.

De klacht wordt door de raad van toezicht ongegrond verklaard. Het NRVT tuchtcollege waar klaagster dezelfde klacht indiende tegen de makelaar, verklaart de klacht deels wel gegrond. De raad van toezicht is haars inziens daaraan ten onrechte voorbij gegaan.

De Centrale Raad oordeelt als volgt. De makelaar heeft ten onrechte geen rekening gehouden met een inmiddels verlaagde erfpachtscanon. Hij had zich op dat punt tijdig moeten informeren. Dat hij later na het oordeel van het NRVT college zijn taxatie alsnog aanpaste, doet aan dit gebrek niet af.

De door hem gehanteerde m²-prijs van de etage was weliswaar conservatief maar niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Dat de makelaar het pand niet opnieuw bezichtigde, is in dit geval verklaarbaar.

De Centrale Raad verwijst naar zijn eerdere uitspraak van september 2021 over de verhouding tussen de tuchtcolleges van de NVM en de NRVT.

De verklaring in het taxatierapport over zijn betrokkenheid bij het pand en de eigenaar is in dit geval onvoldoende waar het hier een gevoelige zaak als een boedelscheiding betreft; de makelaar had de taxatie niet moeten uitvoeren.

Het verschil tussen zijn waarderingen uit 2016 en 2021 heeft de makelaar afdoende verklaard.

In verband met de gedeeltelijke veroordeling door het NRVT-college, legt de Centrale Raad ondanks dat verschillende klachtonderdelen gegrond zijn, geen straf op.

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

mevrouw **Y. O.**
wonende te H,
appellante/klaagster in eerste aanleg,
tegen

de heer **P. W.**, Aangesloten NVM-Makelaar,
verbonden aan W Taxaties B.V.
kantoorhoudende te H,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij klachtformulier van 29 mei 2021 met de daarbij gevoegde klachtbrief met bijlagen van 18 mei 2021 heeft appellante/klaagster in eerste aanleg (hierna: klaagster), via tussenkomst van de NVM klachtencoördinator, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht Amsterdam (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 11 maart 2022, verzonden bij brief van 16 maart 2022, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klaagster heeft bij e-mail en brief van 21 april 2022 hoger beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht. In de brief heeft zij tevens de gronden, waarop haar hoger beroep is gebaseerd, aangevoerd.
- 1.3 Geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de Makelaar) heeft bij brief van 16 juni 2022 verweer gevoerd tegen het beroep van klaagster.
- 1.4 De mondelinge behandeling heeft op 11 oktober 2022 plaatsgevonden. Verschenen zijn:
 - klaagster in persoon;
 - de Makelaar in persoon.Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.
- 1.5 Op verzoek van de Centrale Raad van Toezicht heeft de Makelaar bij e-mail van 11 oktober 2022 een aanvullende productie ingediend. Klaagster heeft bij e-mail van 18 oktober 2022 op deze productie gereageerd.

2. De feiten

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klaagster en de heer B. A. (hierna: de ex-echtgenoot) zijn ex-echtelingen.
- 2.2 De ex-echtgenoot is eigenaar van een in of omstreeks 2014 gebouwd bedrijfspand, gelegen aan de O-weg 109-B te H (hierna: het Bedrijfspand). Het Bedrijfspand is gebouwd op een door de gemeente H in erfpacht gegeven perceel.

De ex-echtgenoot exploiteert op de begane grond van het Bedrijfspannd een bandenbedrijf. Sinds de bouw van het Bedrijfspannd wordt de eerste verdieping te huur aangeboden door het makelaarskantoor waar de Makelaar aan is verbonden (hierna: het Makelaarskantoor). In eerste instantie werd de verdieping te huur aangeboden voor € 3.450,- per maand. De huurprijs is op enig moment verlaagd naar € 2.500,- per maand.

- 2.3 De Makelaar heeft op 15 november 2016 in opdracht van de ex-echtgenoot het Bedrijfspannd getaxeerd. De taxatie vond plaats in het kader van een herfinanciering. De marktwaarde van het Bedrijfspannd werd door de Makelaar toen getaxeerd op € 600.000,-.
- 2.4 In het kader van de boedelscheiding tussen klaagster en haar ex-echtgenoot, heeft haar ex-echtgenoot op 29 maart 2021 opnieuw aan de Makelaar opdracht gegeven het Bedrijfspannd te taxeren. De taxatie heeft plaatsgevonden op 15 maart 2021, het taxatierapport is uitgebracht op 29 maart 2021. De marktwaarde van het Bedrijfspannd is door de Makelaar bepaald op € 465.000,-.
- 2.5 In het taxatierapport zijn een aantal verklaringen opgenomen over de betrokkenheid van de Makelaar, althans zijn kantoor, bij de ex-echtgenoot en het Bedrijfspannd, waaronder de volgende:

“Interne kwaliteitsborging

Het kantoor waarvan [de Makelaar] deel uitmaakt heeft van [de ex-echtgenoot] tevens de opdracht tot verhuur van [het Bedrijfspannd]. [De ex-echtgenoot] is er op gewezen dat derden een belang kunnen veronderstellen en [de Makelaar] niet onafhankelijk acht. Nu deze taxatie betrekking heeft op een boedelscheiding en de andere mede gerechtigde, [klaagster], ook zelf opdracht heeft verstrekt aan een eigen taxateur, zijn [de Makelaar] en [de ex-echtgenoot] van mening dat [de Makelaar] onderhavige rapport kan uitbrengen voor beoogd doel.

Roulatie

[De Makelaar] verklaart eerder voor [de ex-echtgenoot] of [het Bedrijfspannd] te hebben getaxeerd.

Onafhankelijkheid

[De Makelaar] verklaart geen zakelijke belangen te hebben met [de ex-echtgenoot].

Educatie en routine

Het kantoor waarvan [de Makelaar] deel uitmaakt heeft van [de ex-echtgenoot] tevens de opdracht tot verhuur van [het Bedrijfspannd]. [De ex-echtgenoot] is er op gewezen dat derden een belang kunnen veronderstellen en [de Makelaar] niet onafhankelijk acht. Nu deze taxatie betrekking heeft op een boedel scheiding en de andere mede gerechtigde, [klaagster], ook zelf opdracht heeft verstrekt aan een eigen taxateur, zijn [de Makelaar] en [de ex-echtgenoot] van mening dat [de Makelaar] onderhavige rapport kan uitbrengen voor beoogd doel.”

Voorts is in het taxatierapport onder meer een toelichting op de inspectie en de waardering opgenomen, luidende:

“Toelichting op inspectie (en eventuele belemmering)

[De Makelaar] heeft [het Bedrijfspannd] niet zelf geïnspecteerd. [Het Bedrijfspannd] wordt door kantoorgenoten ook te huur aangeboden. [De Makelaar] heeft zich op basis van de nieuwbouw in 2016, foto's en beschrijving van collegae en opname van buiten een voldoende indruk van het getaxeerde kunnen vormen om tot het gegeven waarde oordeel te komen. (...)

Toelichting op de waardering

Het getaxeerde bestaat voor wat betreft de verdieping uit een kale casco ruimte van ca. 386 m² VVO. Deze ruimte wordt ontsloten door een eigen voordeur en trapopgang aan de gevel op de begane grond. De verdieping beschikt aan de voorzijde over vensters voor daglichttoetreding en ventilatie. De zij- en achtergevels hebben geen vensters. De verdieping kan en mag als

zelfstandig kantoor worden gebruikt. Door de beperkte daglichttoetreding zal maximaal ca. 12 m² in twee lagen tot kantoorruimte geschikt gemaakt kunnen worden; derhalve ca. 300 m² VVO. De resterende 236 m² met een vrije hoogte van ca. 6 m heeft dan geen daglichttoetreding meer behoudens eventuele daklichten. Goederen moeten via een smalle hoge trap vervoerd worden naar de verdieping. Voor verbetering van de toegankelijkheid en het gebruik van de verdieping voor opslag e/o productie dient de begane grond indeling te worden aangepast zodat ruimte ontstaat voor een goederenlift. In de huidige staat is de ruimte op de verdieping slechts heel beperkt bruikbaar. (...)

Onder het kopje “D Juridisch” is in het taxatierapport vermeld dat het perceel met ingang van 1 maart 2015 in erfpacht is uitgegeven en dat de canon bij aanvang is gesteld op € 2.918,19 per jaar.

In het taxatierapport is een plausibiliteitsverklaring opgenomen van een controlerend en tweede taxateur.

- 2.6 In opdracht van klaagster heeft de heer P. H. (hierna: de Taxateur), als taxateur verbonden aan H taxaties, op 22 maart 2021 een taxatierapport, getiteld “partijdeskundig waardeadvies” met betrekking tot het Bedrijfspannd uitgebracht. In het taxatierapport is de marktwaarde van het Bedrijfspannd getaxeerd op € 660.000,-. Het taxatierapport is op 7 april 2021 door de Taxateur ondertekend en mede ondertekend door een controlerend en tweede taxateur. Van de controlerend en tweede taxateur is een plausibiliteitsverklaring in het taxatierapport opgenomen.
- 2.7 De oorspronkelijke erfpachtcanon van € 2.918,- per jaar, is in of omstreeks 2020 herzien en verlaagd naar € 793,65 per jaar. Klaagster is hierover desgevraagd door de gemeente H in april 2021 geïnformeerd.
- 2.8 De Makelaar heeft bij brief van 4 mei 2021 aan de ex-echtgenoot gereageerd op een drietal vragen van de ex-echtgenoot, de advocaat van de ex-echtgenoot en (de advocaat van) klaagster. Die vragen zijn kort gezegd (1) een beoordeling van het taxatierapport van de Taxateur en de verschillen te verklaren, (2) de toegepaste correctie erfpacht, dan wel de gehanteerde canon in het taxatierapport van de Makelaar en (3) toezending van het eerdere taxatierapport van 15 november 2016 met een verklaring over het verschil tussen de taxatie door de Makelaar in 2016 en in 2021. In reactie op vraag 1 merkt de Makelaar onder meer op dat volgens hem de door de Taxateur getaxeerde waarde van € 75,- per m² voor de verdieping te hoog is, nu het gaat om een casco ruimte zonder verdiepingen, weinig daglichttoetreding, die slechts toegankelijk is via een relatief smalle en hoge trap. De totale ruimte wordt door het kantoor van de Makelaar al langer dan vijf jaar voor € 75,- per m² aangeboden en men heeft nog nooit een serieuze gegadigde kunnen vinden. De Makelaar is in zijn taxatie uitgegaan van € 40,- per m². Verder wijst de Makelaar er op dat de Taxateur voor de erfpachtcanon is uitgegaan van € 800,- per jaar en de Makelaar van € 2.918,- per jaar. De Makelaar merkt ter toelichting op dat hij niet van de verlaagde erfpachtcanon op de hoogte was. De Makelaar is het er niet mee eens dat de Taxateur in de berekening de canon in de exploitatiekosten heeft gestopt. Als de Taxateur de invloed van de canon van (afgerond) € 800,- op de waarde op de volgens hem juiste wijze in de berekening van de waarde betreft, zal dat volgens de Makelaar tot een hogere correctie van tenminste € 50.000,- en mogelijk € 85.000,- extra leiden. In antwoord op vraag 2 blijft de Makelaar bij de door hem gehanteerde correctie van € 89.764,- als de actuele canon van € 793,66 per jaar wordt genomen. Ter toelichting merkt de Makelaar onder meer op dat “een gemiddeld canon tarief over 50 jaar (...) eerder in de buurt van het aanvangsbedrag” zal “liggen (€ 2.918) dan in de buurt van de huidige € 793,66.” De Makelaar ziet

geen aanleiding zijn taxatierapport aan te passen. Volgens hem ligt het meer op de weg van de Taxateur zijn taxatierapport aan te passen.

In antwoord op vraag 3 geeft de Makelaar aan dat de betekenis van het taxatierapport uit 2016 voor de huidige marktwaarde beperkt is. Dat rapport uit 2016 is bijna 4,5 jaar oud en met een geheel ander doel opgesteld, namelijk voor financiering. Ook verschillen de uitgangspunten: in november 2016 was sprake van nieuwbouw waarbij tevens rekening werd gehouden met het afbouwen van de eerste verdieping als kantoorruimte. Dat laatste is achteraf niet gebeurd.

- 2.9 Bij e-mail van 10 augustus 2021 heeft de advocaat van klagster aan kennelijk de advocaat van de ex-echtgenoot verzocht om het taxatierapport van de Makelaar uit 2016 toe te sturen. Het taxatierapport is vervolgens bij e-mail van 11 augustus 2021 aan de advocaat van klagster toegestuurd. In de begeleidende e-mail is door kennelijk de advocaat van de ex-echtgenoot ter toelichting onder meer opgemerkt:

“Bijgaand het taxatierapport van 2016, aldus van 5 jaar geleden. [De Makelaar] heeft reeds aangegeven dat hij in zijn rapport van maart 2021 niet heeft hoeven verwijzen naar dit rapport omdat het ouder is dan drie jaren.

Daarbij komt dat er in de taxatie van 2016 van uit is gegaan dat de bovenverdieping van het bedrijfspand volledig verbouwd zou worden plus daarna verhuurd aan derden. De verbouwing heeft nimmer plaatsgevonden.

De bovenverdieping heeft geen vloer en is volledig Casco. Er is zelfs geen aansluiting voor elektra. Ook wordt de bovenverdieping, ondanks dat het al vanaf 2016 te huur staat, niet verhuurd.

De taxatie van [de Makelaar] is aldus juist. Helemaal gezien het feit de WOZ-waarde van het Bedrijfspand op 11 juni jl. is verlaagd naar € 518.000,-- (...).”

- 2.10 Nagenoeg op dezelfde dag dat klagster bij de NVM een tuchtklacht tegen de Makelaar heeft ingediend, heeft klagster ook een nagenoeg gelijklopende tuchtklacht tegen de Makelaar bij het NRVT Tuchtcollege ingediend. Het NRVT Tuchtcollege heeft bij uitspraak van 1 oktober 2021 geoordeeld dat het uitbrengen van een taxatierapport ten behoeve van de ex-echtgenoot met wie de Makelaar, althans zijn kantoor, een zakelijke relatie heeft, de schijn van belangenverstrengeling wekt en dat het niet aanpassen van het taxatierapport nadat de Makelaar er mee bekend raakte dat hij zijn berekeningen op een onjuiste erfpachtcanon had gebaseerd, tuchtrechtelijk verwijtbaar is. Aan de Makelaar is de straf van berisping opgelegd.

- 2.11 De ex-echtgenoot heeft bij het NRVT-Tuchtcollege een tuchtklacht ingediend tegen de door klagster aangezochte Taxateur. In de uitspraak van eveneens 1 oktober 2021 heeft het NRVT-Tuchtcollege de klacht tegen de Taxateur ongegrond verklaard.

- 2.12 Bij brief van 21 oktober 2021 heeft de Makelaar aan de ex-echtgenoot een wijziging in het taxatierapport van 29 maart 2021 opgegeven. De brief luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Op 29 maart 2021 hebben wij aan u geleverd het taxatierapport met betrekking tot [het Bedrijfspand] met een vastgestelde waarde per 15 maart 2021 van € 465.000 KK. Deze waarde is mede gebaseerd op een canon van € 2.918 per jaar. Deze canon bleek achteraf onjuist omdat die in 2020 was herzien en € 793,65 bedraagt. Daarnaast is er een tweede taxatierapport opgemaakt door [de Taxateur] in opdracht van [klagster]. Dit rapport kwam uit op een marktwaarde van € 660.000 KK. Op 4 mei 2021 heeft ondergetekende op verzoek van partijen een opgave gedaan van de verschillen en een verklaring gegeven voor die verschillen.

De belangrijkste oorzaken voor de verschillen in de getaxeerde waarden komen voort uit a. de correctie voor de erfpacht en b. de inschatting van de huurwaarde voor de verdieping.

U heeft ons verzocht het taxatierapport aan te passen en rekening te houden met het gewijzigde canonbedrag en eventueel overige verschillen. (...)

Het rapport van [de Taxateur] gaat inclusief de huidige canon uit van € 8.860 aan exploitatiekosten voor onderhoud en vaste kosten. Ondergetekende ging uit van € 7.693 excl. de canon. Ondergetekende heeft de exploitatiekosten in lijn gebracht met het rapport van [de Taxateur] door de canon eveneens in de exploitatiekosten mee te nemen en de overige exploitatiekosten bij te stellen zodat die nu uitkomen op € 8.889 inclusief de canon.

Om verder rekening te houden met het grote verschil in perceptie markthuur voor de verdieping waarbij ondergetekende uitging van € 40,-- per m2 en [de Taxateur] van € 75,-- per m2 heeft ondergetekende de markthuur met 25% bijgesteld tot € 50,-- per m2. Meer acht ondergetekende niet verantwoord omdat gebruik en courantheid in huidige staat beperkt blijven en aanpassingen enerzijds met hoge kosten gepaard gaan en anderzijds blijven de gebruiksmogelijkheden beperkt door de beperkte daglichttoetreding.

Gelet op het voorgaande stelt ondergetekende dat de eerder vastgestelde marktwaarde kan worden aangepast naar € 500.000 KK door wijziging markthuur, wijziging huidige canon en wijziging wijze van corrigeren voor de erfpacht.

- Markthuur is gestegen door markthuur verdieping met 25% te verhogen van € 40,-- per m2 per jaar naar € 50,-- per m2 per jaar.*
- Exploitatiekosten zijn aangepast door onder meer de canon ad. € 794,-- in de exploitatiekosten te betrekken.*
- De canon is aangepast conform gewijzigde canon per 1 maart 2020 á € 793,65 excl. BTW. (...)*
- Correctie erfpacht was gebaseerd op een eeuwige contant gemaakte canon van € 2.918 en wijzigt in de contant gemaakte grondprijs per 1 maart 2035.*
- Deze wijzigingen leiden tot een hogere marktwaarde afgerond KK van € 500.000 t.o.v. € 465.000."*

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is weergegeven, houdt in dat de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, doordat hij:

- aan klaagster geen inzage heeft gegeven in het door hem in 2016 vervaardigde taxatierapport;
- niet het waardeverschil heeft verklaard tussen zijn vorige taxatie uit 2016 die uitkwam op € 600.000,- en zijn taxatie van 29 maart 2021 die uitkwam op € 465.000,- en doordat hij geen 'back-testing' heeft toegepast met betrekking tot het taxatierapport uit 2016;
- het Bedrijfspannd in het kader van de taxatie niet zelf heeft bezichtigd;
- ten onrechte de huurwaarde voor de eerste verdieping van het Bedrijfspannd heeft gesteld op de helft van de prijs ten opzichte van die van de begane grond als gevolg waarvan beklaagde het Bedrijfspannd tegen een te lage marktwaarde heeft getaxeerd;
- op de hoogte had moeten zijn dat de huidige erfpachtcanon € 793,65 per jaar bedraagt en dat hij in het taxatierapport ten onrechte is uitgegaan van € 2.918,- per jaar. Mede als gevolg daarvan heeft de Makelaar aan het Bedrijfspannd een te lage marktwaarde toegekend.
- zijn taxatie niet onafhankelijk heeft uitgevoerd, omdat zijn kantoor al sinds 2016 een zakelijke relatie heeft met de ex-echtgenoot en als bedrijfsmakelaar is betrokken bij het Bedrijfspannd dat door het kantoor van de Makelaar zelf te huur wordt aangeboden.

3.2 De Raad van Toezicht heeft alle klachtonderdelen ongegrond verklaard.

4. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

toepasselijk tuchtreglement

4.1 De klacht is op 29 mei 2021 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 16 december 2020, van toepassing is.

grievens en klachtonderdelen

4.2 Klaagster heeft in haar beroepschrift acht romeins genummerde grieven geformuleerd. De Centrale Raad van Toezicht zal deze grieven gezamenlijk en thematisch behandelen mede aan de hand van de tegen de Makelaar ingediende tuchtklachten.

4.3 Klaagster heeft in hoger beroep er op gewezen dat zij naast de door de Raad van Toezicht geformuleerde verwijten de Makelaar ook verwijt dat hij ten onrechte heeft geweigerd het taxatierapport aan te passen toen hij er op werd gewezen dat hij was uitgegaan van een onjuist bedrag aan erfpachtcanon. Dit klachtonderdeel zal de Centrale Raad van Toezicht toevoegen aan klachtonderdeel e.

Voorts blijkt uit de verschillende klachtonderdelen en de toelichting die klaagster heeft gegeven, dat haar verwijt vooral is dat de Makelaar tot een te lage marktwaarde van het Bedrijfspannd is gekomen. De Centrale Raad van Toezicht zal dit als separaat klachtonderdeel g behandelen.

(nagenoeg) gelijklopende klachten bij NVM tuchtcolleges en NRVT Tuchtcolleges

4.4 Klaagster heeft een nagenoeg gelijklopende tuchtklacht tegen de Makelaar bij het NRVT-Tuchtcollege ingediend. Het NRVT-Tuchtcollege heeft op 1 oktober 2021 uitspraak gedaan en de klacht gedeeltelijk gegrond verklaard. In hoger beroep voert klaagster aan dat de Raad van Toezicht ten onrechte aan die gegrond verklaarde klachtonderdelen voorbij is gegaan.

4.5 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat in zijn uitspraak van 28 september 2021 (www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder nummer 21-66 CRvT) enige uitgangspunten zijn geformuleerd over de behandeling van een tuchtklacht die zowel bij het NVM-Tuchtcollege als bij het NRVT-Tuchtcollege is ingediend.

Bij de oprichting van het NRVT-Tuchtcollege heeft de NVM onder ogen gezien dat de mogelijkheid bestond dat (nagenoeg) gelijklopende tuchtklachten over een NVM Makelaar/Taxateur bij zowel het NVM-Tuchtcollege als het NRVT-Tuchtcollege zouden worden ingediend. Voor de NVM is dit geen aanleiding geweest een specifieke regeling op te nemen teneinde te voorkomen dat bij verschillende tuchtcolleges hetzelfde handelen van een (NVM) makelaar/taxateur wordt getoetst. De NVM heeft als belangrijke reden opgegeven dat de NVM grote waarde hecht aan de naleving en de tuchtrechtelijke toetsing aan de NVM Erecode en de daarop gebaseerde beëdiging van NVM-makelaars en NVM-taxateurs.

4.6 In de hiervoor aangehaalde uitspraak van 28 september 2021 (www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder nummer 21-66 CRvT) heeft de Centrale Raad van Toezicht de volgende procedurevoorschriften

geformuleerd:

- in geval uit het dossier kenbaar is dat ook bij het NRVV-Tuchtcollege een tuchtprocedure over (nagenoeg) dezelfde tuchtklacht loopt, wordt door hetzij de Raad van Toezicht hetzij de Centrale Raad van Toezicht nagegaan of de uitkomst van die procedure moet worden afgewacht teneinde bij een gegrondverklaring van de klacht bij het opleggen van een straf met de uitkomst van de beslissing van het NRVV-Tuchtcollege rekening te kunnen houden;

- indien sprake is van ernstig verwijtbaar handelen, waarbij hetzij de Raad van Toezicht hetzij de Centrale Raad van Toezicht de straf van een (voorwaardelijke) schorsing of beëindiging van de aansluiting als NVM-Makelaar/NVM-lid overweegt, ligt een aanhouding niet in de rede; - bij gegrondverklaring van de klacht wordt bij de oplegging van de straf gemotiveerd of en op welke wijze rekening is gehouden met de uitspraak van het NRVV-Tuchtcollege. In geval van gegrondverklaring van de klacht waarbij het NRVV-Tuchtcollege al een berisping (waarschuwing daaronder begrepen) of boete heeft opgelegd, ligt het in beginsel niet in de rede dat hetzij de Raad van Toezicht hetzij de Centrale Raad van Toezicht ook één van die straffen oplegt, maar wordt volstaan met een schuldigverklaring zonder oplegging van straf; - nu door het ontbreken van een specifieke regeling in de NRVV/NVM tuchtreglementen een makelaar/taxateur met twee afzonderlijke tuchtprocedures voor hetzelfde handelen kan worden geconfronteerd, kan dat een omstandigheid zijn om bij gegrondverklaring van de klacht de kosten van de behandeling van de zaak niet ten laste van de makelaar/makelaarskantoor te laten komen.

- 4.7 Niet gesteld of gebleken is dat van de uitspraak van het NRVV-Tuchtcollege hoger beroep is ingesteld. Dit heeft tot gevolg dat er voor de Centrale Raad van Toezicht geen aanleiding is na te gaan of de zaak moet worden aangehouden.
- 4.8 Het hiervoor onder 4.5 en 4.6 overwogene betekent onder meer dat de NVM-Tuchtcolleges zelfstandig een tuchtklacht aan de NVM tuchtnormen heeft te beoordelen en daarmee niet gebonden is aan het oordeel van een tuchtcollege van een andere beroepsorganisatie, zoals de NRVV. Als een NVM-Tuchtcollege tot een ander oordeel op een klacht komt dan het NRVV-Tuchtcollege, heeft het NVM-Tuchtcollege zijn oordeel zodanig te motiveren dat het oordeel, ook in het licht van de beoordeling door het andere tuchtcollege, voldoende begrijpelijk is. Een NVM-Tuchtcollege heeft bij gegrondbevinding van een klacht dat ook bij het NRVV Tuchtcollege is ingediend en gegrond verklaard, te waken dat niet een dubbele straf voor dezelfde gedraging wordt opgelegd. Tegen deze achtergrond zal de Centrale Raad van Toezicht de aan de Makelaar gemaakte verwijten beoordelen.

ontbreken schriftelijk verslag zitting bij Raad van Toezicht

- 4.9 In de toelichting bij grief I heeft klagster zich erover beklagd dat de Raad van Toezicht geen verslag van de zitting heeft gemaakt. Zoals volgt uit vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht heeft de Raad van Toezicht daarmee niet in strijd met het Reglement Tuchtrechtspraak gehandeld (zie onder meer uitspraak op www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder nummer CR 20-92). Het Reglement Tuchtrechtspraak kent geen verplichting van een zitting een proces-verbaal op te maken. De secretaris maakt van het verhandelde ter zitting ten behoeve van de interne beraadslagingen aantekeningen. Het is aan de Raad van Toezicht om te beslissen of die aantekeningen in een zakelijk verslag worden uitgewerkt en aan partijen toegezonden. Dit verwijt is daarmee ongegrond.

motiveringsplicht

- 4.10 De Raad van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht hebben de verplichting op een tuchtklacht te beslissen en van een toereikende motivering te voorzien. Die verplichting brengt niet mee dat alle ter zitting (en in de stukken) verkregen informatie in de uitspraak moeten worden verwerkt en op alle genoemde argumenten moet worden ingegaan. Daardoor hoeft niet te worden aangegeven waarom gegeven informatie voor de beslissing niet relevant is of waarom genoemde maar niet besproken argumenten niet tot gegrondverklaring van de klacht leiden. Dit laat onverlet dat door de Raad van Toezicht relevant geachte argumenten moeten worden afgegeven en de beslissing op basis van de gegeven motivering en in het licht van de vastgestelde feiten begrijpelijk moet zijn.
- 4.11 Het staat een klaagster overigens vrij in hoger beroep te betogen dat (een deel van) de door haar verstrekte informatie en gegeven argumenten ten onrechte niet expliciet in de beoordeling zijn betrokken en te betogen dat als die informatie en argumenten wel waren meegewogen de uitkomst een andere was geweest. Klaagster heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt.
- 4.12 Dit bezwaar tegen de op zichzelf bondige motivering van de uitspraak van de Raad van Toezicht slaagt daardoor niet.

onafhankelijkheid (klachtonderdeel f)

- 4.13 Klaagster verwijt de Makelaar dat hij voor het uitvoeren van de taxatieopdracht niet onafhankelijk is, omdat zijn kantoor al sinds 2016 een zakelijke relatie met haar ex-echtgenoot heeft en het Makelaarskantoor betrokken is bij de verhuur van de bedrijfsruimte op de eerste verdieping.
- 4.14 Het NRVT-Tuchtcollege heeft dit klachtonderdeel gegrond verklaard. Volgens het NRVT Tuchtcollege is van een ‘bedreiging’ in de zin van artikel 6 NRVT Reglement Gedrags- en Beroepsregels sprake en zijn de in het taxatierapport opgenomen verklaringen van de Makelaar over de relatie van het Makelaarskantoor bij het Bedrijfspan en de ex-echtgenoot onvoldoende om de bedreiging weg te nemen. Er is volgens het NRVT-Tuchtcollege sprake van een schijn van partijdigheid.
- De Raad van Toezicht acht dit klachtonderdeel ongegrond. De Raad van Toezicht verwijst in de motivering naar de overwegingen van het NRVT-Tuchtcollege en geeft vervolgens aan van dit oordeel af te wijken. Volgens de Raad van Toezicht heeft de Makelaar in opdracht van de ex-echtgenoot (zijn opdrachtgever) een partijdeskundig waarde-advies gegeven. Datzelfde heeft ook klaagster gedaan met de door haar ingeschakelde Taxateur. Tegen deze achtergrond is volgens de Raad van Toezicht geen sprake van (een schijn van) partijdigheid.
- 4.15 Voor de beoordeling van dit klachtonderdeel stelt de Centrale Raad van Toezicht het volgende voorop.
- Op grond van regel 1 van de Erecode oefent een NVM-Makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In hun communicatie waakt de NVM-Makelaar voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.
- Regel 1 van de Erecode dient in samenhang met regel 2 van de Erecode te worden uitgelegd. Op grond van regel 2 van de Erecode komt de NVM-Makelaar naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben. De NVM-Makelaar beschermt en bevordert de belangen van de opdrachtgever.
- De regels van de Erecode moeten tevens worden uitgelegd aan de hand van andere relevante

normen. In dit geval is dat, waarnaar in het taxatierapport van de Makelaar ook wordt verwezen, de eisen van de European Valuation Standards (hierna: EVS). Een van de uitgangspunten van de EVS is dat geen sprake mag zijn van potentiële belangenverstremgeling. Indien daarvan wel sprake is (geweest), dan dient het rapport te vermelden dat de klant (opdrachtgever) hiervan op de hoogte is gebracht en welke maatregelen zijn getroffen om te waarborgen dat de objectiviteit van de taxateur hierdoor niet is geschaad.

- 4.16 Het betreft in deze zaak een taxatie in het kader van een boedelscheiding. Geschillen in boedelscheidingen - evenals in bijvoorbeeld erfenissen - leiden regelmatig tot hoogoplopende en langdurige discussies tussen de (voormalige) echtelieden – en in geval van erfenissen erfgenamen - . Zeker als in een dergelijk geschil een makelaar wordt gevraagd een taxatie uit te brengen, mag van een NVM-makelaar/taxateur op grond van de regels 1 en 2 van de Erecode worden verwacht dat hij nagaat of er (bijkomende) feiten en omstandigheden zijn die de betrokken partijen in het geschil ertoe kunnen brengen de taxatie in twijfel te trekken. Als dat gebeurt, kan dat de belangen van de opdrachtgever en het aanzien van een makelaar/taxateur en zijn kantoor schaden, terwijl een en ander ook negatief op de NVM zal uitstralen. Tegen deze achtergrond mag van de NVM-makelaar/taxateur worden verwacht dat hij nagaat of er kenbare feiten en omstandigheden zijn die meebrengen dat een verwijt van (de schijn van) belangenverstremgeling denkbaar is met alle negatieve gevolgen van dien, zodat hij de opdracht niet heeft te aanvaarden.
- 4.17 In dit geval was de Makelaar zich bewust van de mogelijkheid dat derden in de gegeven omstandigheid aan zijn onafhankelijkheid konden gaan twijfelen. Terecht heeft de Makelaar op grond van de Ereregels mede in het licht van de EVS daarvoor aandacht bij zijn opdrachtgever gevraagd. De Centrale Raad van Toezicht volgt het oordeel van het NRVT-Tuchtcollege dat de Makelaar in dit specifieke geval niet kon volstaan met het opnemen van verklaringen in zijn taxatierapport. De terecht door de Makelaar ingeschatte mogelijkheid dat derden aan zijn onafhankelijkheid konden twijfelen had de Makelaar gelet op de aard van het geschil op grond van de regels 1 en 2 van de Erecode ervan moeten weerhouden de opdracht te aanvaarden. Dit klachtonderdeel is daarmee gegrond.

inzage taxatierapport 2016 (klachtonderdeel a)

- 4.18 Klaagster verwijt de Makelaar dat hij haar geen inzage heeft gegeven in het door hem in 2016 uitgebrachte taxatierapport.
- 4.19 Het NRVT-Tuchtcollege heeft dit klachtonderdeel ongegrond verklaard. Voor het NRVT-Tuchtcollege staat niet vast dat de Makelaar inzage heeft geweigerd. Daarnaast is het NRVT-Tuchtcollege niet gebleken dat de ex-echtgenoot (zijn opdrachtgever) uitdrukkelijk opdracht heeft gegeven het taxatierapport uit 2016 aan klaagster te verstrekken. De Raad van Toezicht heeft dit klachtonderdeel ook ongegrond verklaard. De Raad van Toezicht heeft kennelijk geoordeeld dat klaagster bij dit klachtonderdeel geen belang meer heeft doordat klaagster het taxatierapport uit 2016 in ieder geval in het kader van de tuchtprocedure bij het NRVT heeft ontvangen.
- 4.20 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat mede gelet op regel 2 van de Erecode het de Makelaar niet vrij stond het in opdracht van de ex-echtgenoot als zijn opdrachtgever van het in 2016 vervaardigde taxatierapport zonder zijn toestemming aan derden te verstrekken. De omstandigheid dat klaagster toen met de ex-echtgenoot gehuwd was, brengt op zichzelf niet mee

dat zij daardoor ook zonder instemming van de ex-echtgenoot recht had op toezending van dat taxatierapport uit 2016.

- 4.21 Tegen deze achtergrond heeft klagster niet met concrete gegevens gesteld dat haar ex-echtgenoot toestemming had gegeven voor het verstrekken van het taxatierapport uit 2016 en dat de Makelaar desondanks op een uitdrukkelijk verzoek van klagster of haar advocaat toezending van dat taxatierapport weigerde. Dit klachtonderdeel is daarmee terecht ongegrond verklaard.

geen bezichtiging (klachtonderdeel c)

- 4.22 Klagster verwijt de Makelaar dat hij voorafgaande aan de taxatie het Bedrijfspan niet heeft bezichtigd.

- 4.23 Zowel de Raad van Toezicht als het NRVT-Tuchtcollege hebben dit klachtonderdeel ongegrond verklaard. Het NRVT-Tuchtcollege acht het niet inspecteren van het Bedrijfspan tuchtrechtelijk niet verwijtbaar omdat de Makelaar expliciet in het taxatierapport heeft aangegeven dat hij het Bedrijfspan niet heeft geïnspecteerd. De Raad van Toezicht heeft daaraan nog toegevoegd dat de Makelaar het Bedrijfspan kende en het Makelaarskantoor het Bedrijfspan ook te huur aanbood.

- 4.24 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat bij het taxeren van een object uitgangspunt is dat een NVM-makelaar/taxateur het object bezichtigt op of omstreeks de datum van waardering. Op dit uitgangspunt kan een uitzondering in bijzondere omstandigheden tuchtrechtelijk toelaatbaar zijn. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn indien een taxateur het object al van een in tijd nabij gelegen eerdere opname kende of dat aan de taxateur de toegang tot het object is geweigerd. In beide gevallen heeft een NVM-makelaar/taxateur expliciet in zijn taxatierapport te vermelden dat hij het object niet heeft bezichtigd.

Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat als een NVM-makelaar/taxateur het object kon bezichtigen maar om een op zichzelf valide reden daarvan heeft afgezien en naderhand blijkt dat er veranderingen zijn geweest die van invloed zijn op de getaxeerde waarde, welke omstandigheden ontdekt hadden kunnen worden door een bezichtiging, de gevolgen daarvan tuchtrechtelijk voor rekening van de NVM-makelaar/taxateur komen.

- 4.25 In dit geval kende de Makelaar het Bedrijfspan, omdat hij het Bedrijfspan eerder had getaxeerd en nadien – zoals hij ter zitting verklaarde - enkele malen ter plaatse aanwezig is geweest. Bij de opname van de eerste taxatie heeft de Makelaar zich een beeld gevormd dat hij bij zijn latere (informele) bezoeken kon toetsen. Ook kende hij het Bedrijfspan van foto's en uit informatie van zijn kantoorgenoten die (de eerste verdieping van) het Bedrijfspan te huur aanboden. De Makelaar heeft expliciet in zijn taxatierapport opgenomen dat hij het Bedrijfspan niet heeft bezichtigd. Dit alles brengt mee dat een uitzondering op de hoofdregel van bezichtiging opgaat. Ook de Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de Makelaar in dit specifieke geval tuchtrechtelijk niet verwijtbaar heeft gehandeld door het Bedrijfspan niet te bezichtigen ten tijde van het uitbrengen van het taxatierapport.

onjuiste erfpachtcanon en weigering taxatierapport aan te passen na juiste bedrag aan canon (onderdeel e met toevoeging in hoger beroep)

- 4.26 Klagster verwijt de Makelaar dat hij in het taxatierapport een onjuist bedrag aan jaarlijkse erfpachtcanon heeft opgenomen. Voorts verwijt klagster de Makelaar dat nadat de Makelaar met

zijn fout bekend was zijn taxatierapport niet heeft aangepast en de marktwaarde van het Bedrijfspannd met inachtneming van het juiste jaarlijkse bedrag aan erfpachtcanon heeft berekend.

4.27 De Raad van Toezicht stelt vast dat de Makelaar in zijn taxatierapport een onjuist bedrag aan jaarlijkse erfpachtcanon heeft genoemd. De Raad van Toezicht acht dit tuchtrechtelijk niet verwijtbaar omdat de Makelaar in zijn brief van kennelijk 4 mei 2021 uitgebreid heeft toegelicht waarom volgens de Makelaar het juiste bedrag aan erfpachtcanon niet tot een hogere marktwaarde van het Bedrijfspannd leidt. De Raad van Toezicht komt daarmee tot een ongegrond verklaring van dit onderdeel.

Ook het NRVV-Tuchtcollege stelt vast dat de Makelaar in zijn taxatierapport van een onjuist (te hoog) bedrag aan jaarlijkse erfpachtcanon is uitgegaan. Het NRVV-Tuchtcollege vindt dat de Makelaar onvoldoende duidelijk heeft gemaakt waarom het juiste bedrag aan jaarlijkse erfpachtcanon niet tot een hogere marktwaarde leidt. Volgens het NRVV-Tuchtcollege had de Makelaar zijn taxatierapport moeten aanpassen. Het NRVV-Tuchtcollege heeft dit klachtonderdeel gegrond verklaard.

4.28 De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat de Makelaar in zijn taxatierapport op pagina 11 terecht heeft gemeld dat de erfpachtcanon bij aanvang van het erfpachtrecht in 2015 was gesteld op € 2.918,19. De Makelaar heeft nagelaten te onderzoeken of in het kader van de vijfjaarlijkse herziening de erfpachtcanon was gewijzigd. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de Makelaar bij onderzoek met dat verlaagde bedrag aan erfpachtcanon bekend was geraakt. Zo heeft ook klaagster daarnaar onderzoek gedaan en is zij hierover door de gemeente geïnformeerd. De Makelaar had daarom in zijn taxatierapport niet alleen de erfpachtcanon bij aanvang van de erfpacht, maar ook na de eerste herziening (€ 793,50) moeten vermelden en in zijn berekening van de marktwaarde moeten betrekken.

4.29 Voor het antwoord op de vraag of en in welke mate deze fout in het taxatierapport tuchtrechtelijk verwijtbaar is, is mede van belang of deze fout in het taxatierapport tot een onjuiste marktwaarde van het Bedrijfspannd heeft geleid.

Aanvankelijk heeft de Makelaar in zijn brief van 4 mei 2021 uitgebreid toegelicht waarom de verlaging van de erfpachtcanon in 2020 niet tot een hogere marktwaarde van het Bedrijfspannd leidt. Een van de redenen is dat de erfpachtcanon iedere vijf jaar kan worden gewijzigd en volgens de Makelaar in de waardeberekening ook rekening moet worden gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen. Ook gaat de Makelaar van een andere berekeningsmethodiek uit dan de Taxateur.

Na de uitspraak van het NRVV-Tuchtcollege is de Makelaar op zijn standpunt (gedeeltelijk) bij brief van 21 oktober 2021 teruggekomen. De Makelaar heeft de berekeningsmethodiek van de Taxateur alsnog overgenomen en het gewijzigde bedrag aan erfpachtcanon in de exploitatiekosten meegenomen. Naast deze wijziging heeft de Makelaar ook de huurwaarde van de eerste verdieping verhoogd. Beide wijzigingen leiden tot een verhoging van de marktwaarde van het Bedrijfspannd. De Makelaar taxeert de marktwaarde op € 500.000,-.

4.30 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de hoogte van de erfpachtcanon bij in ieder geval bedrijfspannden een relevant aspect is voor het bepalen van de marktwaarde. Mede gelet op het standpunt van de Makelaar na de uitspraak van het NRVV-Tuchtcollege is voldoende aannemelijk dat de Makelaar bij het juiste bedrag aan jaarlijkse erfpachtcanon tot een hogere marktwaarde was gekomen. Van de Makelaar mocht dan ook verwacht worden dat hij zijn taxatierapport had aangepast zodra hij met het juiste bedrag aan erfpachtcanon bekend was geraakt. Anders dan de

Raad van Toezicht acht de Centrale Raad van Toezicht daarmee dit klachtonderdeel gegrond.

onjuiste huurwaarde (klachtonderdeel d)

- 4.31 Klaagster verwijt de Makelaar dat hij voor de eerste verdieping van het Bedrijfspannd een te lage huurwaarde heeft genomen.
- 4.32 De Raad van Toezicht heeft overwogen dat niet is komen vast te staan dat de Makelaar in zijn berekening van de marktwaarde van het Bedrijfspannd van een te lage huurwaarde van de eerste verdieping is uitgegaan. De Raad van Toezicht heeft dit klachtonderdeel ongegrond verklaard. Het NRVV-Tuchtcollege is niet expliciet op dit klachtonderdeel ingegaan.
- 4.33 Niet in geschil is dat het Makelaarskantoor de eerste verdieping van het Bedrijfspannd al de nodige jaren te huur aanbiedt voor € 75,- per m² en dat in ieder geval tot het moment van de taxatie nog geen geschikte kandidaat huurder zich had gemeld.
- 4.34 De Makelaar had voor de berekening van de marktwaarde van het Bedrijfspannd een realistische huurwaarde per m² voor de eerste verdieping van het Bedrijfspannd te bepalen.
- 4.35 De door de Makelaar gegeven inschatting van € 40,- per m² is slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar indien een redelijk handelend en redelijk vakbekwaam makelaar in redelijkheid niet tot deze inschatting heeft kunnen komen.
De Taxateur is uitgegaan van de prijs waarvoor de eerste verdieping van het Bedrijfspannd te huur wordt aangeboden, te weten € 75,- per m². De Makelaar kon zich in redelijkheid op het standpunt stellen dat die huurwaarde gelet op het geringe afwerkingsniveau van die eerste verdieping en het lang uitblijven van een geschikte huurder voor de waardeberekening een te optimistisch uitgangspunt is.
De Makelaar heeft de huurwaarde eerst geschat op € 40,- per m². Na de uitspraak van het NRVV-Tuchtcollege heeft hij dit bedrag verhoogd naar € 50,- per m².
Op basis van de beschikbare gegevens is naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht de eerste inschatting van € 40,- per m² conservatief geweest en heeft de Makelaar het bedrag daarna verhoogd naar een iets positiever ingeschat bedrag van € 50,- per m². Tuchtrechtelijk kan in ieder geval niet worden gezegd dat de Makelaar in redelijkheid niet tot zijn eerst wat conservatieve en daarna zijn iets positievere inschatting van de huurwaarde van de eerste verdieping van het Bedrijfspannd heeft kunnen komen. Dit klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

waardeverschil taxatierapporten uit 2016 en 2021 (klachtonderdeel b)

- 4.36 Klaagster verwijt de Makelaar dat hij niet het waardeverschil heeft verklaard tussen zijn taxatie in 2016 (€ 600.000,-) en 2021 (€ 465.000,-) en geen 'backtesting' met het taxatierapport uit 2021 heeft toegepast. Volgens klaagster is dit waardeverschil onbegrijpelijk.
- 4.37 De Raad van Toezicht heeft dit klachtonderdeel ongegrond verklaard. Als argument is gegeven dat het niet aan de Raad van Toezicht is de toelichting van de Makelaar op het waardeverschil tussen beide taxatierapporten te beoordelen. Voorts heeft de Raad van Toezicht overwogen het oordeel van het NRVV-Tuchtcollege te volgen dat 'backtesting' niet aan de orde is als het eerder door dezelfde taxateur vervaardigd taxatierapport ouder is dan drie jaar.
Ook het NRVV-Tuchtcollege heeft dit klachtonderdeel ongegrond verklaard.

4.38 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat de Raad van Toezicht ten onrechte heeft aangenomen dat een getaxeerde waarde en een verschil tussen getaxeerde waardes niet door een tuchtrechter worden beoordeeld. In zoverre wordt de uitspraak van de Raad van Toezicht op dit onderdeel vernietigd.

Een tuchtcollege toetst een waardeverschil tussen getaxeerde waardes aan de – ook voor taxatie geldende - maatstaf of een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar in redelijkheid niet tot het waardeverschil in beide taxaties heeft kunnen komen. Het betreft daarmee een marginale toets.

4.39 Een belangrijke reden voor het waardeverschil is volgens de Makelaar dat in 2016 sprake was van een nieuwbouwpand in aanbouw en dat hij bij de taxatie in 2016 ervan is uitgegaan dat de eerste verdieping zodanig zou worden ingericht dat het geschikt voor de verhuur zou zijn. In 2021 had de ex-echtgenoot nog steeds niet de voorgenomen investeringen voor de eerste verdieping uitgevoerd. Voorts heeft meegewogen dat het de ex-echtgenoot ook niet is gelukt voor de eerste verdieping een geschikte huurder te vinden. Voor de waardering van het Bedrijfspannd in 2021 heeft de Makelaar deze feitelijke situatie tot uitgangspunt genomen. Om het Bedrijfspannd voor de verhuur geschikt te maken is nog een aanzienlijke investering nodig. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de Makelaar met de door hem gegeven reden een belangrijk verschil tussen de beide taxaties heeft aangeduid, zodat aangenomen wordt - mede gelet op de overige omstandigheden van het geval - dat ook een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar in redelijkheid in 2021 tot een lagere marktwaarde zou zijn gekomen dan in 2016. De Centrale Raad van Toezicht zal later ingaan op de vraag of de Makelaar in 2021 in redelijkheid tot de door hem getaxeerde waarde van het Bedrijfspannd heeft kunnen komen.

Voor het achterwege laten van de ‘backtesting’ hebben zowel de Raad van Toezicht als het NRVT-Tuchtcollege een toereikend argument genoemd, welk argument de Centrale Raad van Toezicht deelt en overneemt.

Dit klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

getaxeerde waarde (klachtonderdeel g in hoger beroep)

4.40 Klaagster verwijt de Makelaar dat hij in zijn taxatierapport tot een te lage marktwaarde van het Bedrijfspannd is gekomen. Klaagster heeft haar verwijt vooral onderbouwd met het taxatierapport van de Taxateur, maar daarnaast onder meer gewezen op de WOZ waardes van het Bedrijfspannd. Volgens klaagster heeft de Makelaar opzettelijk een lage marktwaarde getaxeed teneinde zijn opdrachtgever (de ex-echtgenoot) te bevoordelen. Het Bedrijfspannd was in het kader van de boedelverdeling aan de ex-echtgenoot toebedeeld en door de lage taxatie van de Makelaar zou de ex-echtgenoot ten koste van klaagster het Bedrijfspannd goedkoper toebedeeld krijgen dan de reële marktwaarde.

4.41 De Raad van Toezicht heeft het verwijt van klaagster ongegrond verklaard. Als reden geeft de Raad van Toezicht op dat het niet aan de Raad van Toezicht is om te beoordelen of een taxatie wel of niet juist is.

Het NRVT-Tuchtcollege heeft zich niet specifiek over dit klachtonderdeel uitgelaten, maar in algemene zin opgemerkt dat in dit geval sprake is van een waardering met de nodige onzekerheden en dat het daardoor mogelijk is dat er meerdere waarderingen naast elkaar bestaan. Overigens had het NRVT-Tuchtcollege eerder in de uitspraak opgemerkt dat gelet op de fout ten aanzien van de erfpachtcanon aannemelijk is dat de waardering in opwaartse zin moet worden bijgesteld.

- 4.42 Voor de beoordeling van dit klachtonderdeel stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat bij de waardebeoordeling verschillende relevante aspecten moeten worden gewaardeerd en afgewogen. Bekwame makelaars/taxateurs kunnen tot verdedigbare verschillende waarderingen komen. Dit relevante aspect brengt niet met zich mee dat een getaxeerde waarde tuchtrechtelijk niet kan worden getoetst. Vanwege dat essentiële aspect bij waarderingen wordt aan de hand van de maatman – de redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar – getoetst of de makelaar in redelijkheid tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen. Dit is een zogeheten marginale toets. Indien een klager stelt dat een getaxeerde waarde ondeugdelijk is, is het aan hem om concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat de door de makelaar/taxateur getaxeerde waarde onjuist is. Hoe uitgebreider een makelaar/taxateur 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/taxateur volgens hen bij de waardebeoordeling heeft gehanteerd. [Zie onder meer CRvT 18-136 en 19-38]
- 4.43 De Raad van Toezicht heeft ten onrechte op deze maatstaf geen acht geslagen, zodat de uitspraak ook op dit onderdeel wordt vernietigd.
- 4.44 De Makelaar heeft het Bedrijfspannd op 29 maart 2021 getaxeed op een marktwaarde van € 465.000,-. Bij brief van 21 oktober 2021 heeft de Makelaar aan zijn opdrachtgever, de echtgenoot, bericht dat door de verhoging van de huurwaarde van de eerste verdieping, de verlaging van de erfpachtcanon naar het huidige bedrag en een andere wijze van berekenen van de invloed van de erfpachtcanon de marktwaarde door hem wordt getaxeed op het hogere bedrag van € 500.000,-.
- In zijn brief van 4 mei 2021 is de Makelaar uitvoerig ingegaan op de verschillen tussen zijn taxatierapport en het taxatierapport van de Taxateur.
- De Makelaar is van oordeel dat hij tot een juiste marktwaarde van het Bedrijfspannd is gekomen. In hoger beroep heeft de Makelaar onder meer gewezen op de transactie van het buurpand dat iets groter is met een afgebouwde verdieping.
- 4.45 De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.
- Hiervoor is reeds overwogen dat de Makelaar in redelijkheid kon uitgaan van een (zij het wat conservatieve) geschatte huurwaarde van € 40,- per m² van de eerste verdieping van het Bedrijfspannd. Weliswaar heeft de Makelaar dat later verhoogd naar € 50,- per m², maar uit de toelichting in zijn brief van 21 oktober 2021 blijkt dat hij dit heeft gedaan teneinde te bezien of de verschillen met het taxatierapport van de Taxateur konden worden overbrugd. De Makelaar schatte in dat € 50,- per m² nog verdedigbaar is, maar niet het door de Taxateur genomen beduidend hogere bedrag van € 75,- per m². Uit deze toelichting blijkt dat de aanpassing niet een erkenning is van een onjuistheid van zijn eerder geschatte huurwaarde maar een wat positievere inschatting is om een meningsverschil te overbruggen. Op basis van dit onderdeel kan derhalve niet worden gesteld dat de Makelaar in redelijkheid niet tot een marktwaarde van € 465.000,- heeft kunnen komen.
- Hiervoor heeft de Centrale Raad van Toezicht ook overwogen dat de Makelaar heeft verzuimd in zijn rapport melding te maken van de herziene erfpachtcanon en ook heeft verzuimd met de herziene erfpachtcanon in de berekening van de marktwaarde rekening te houden. Niet in geschil is dat de Makelaar bij correcte toepassing van alleen de erfpachtcanon tot een (iets) hogere marktwaarde dan € 465.000,- zou zijn uitgekomen. Het verschil in hogere waarde is in ieder geval minder dan € 35.000,- (verschil tussen € 500.000,- en € 465.000,-) doordat in dat hogere bedrag

van € 500.000,- ook de invloed van de hogere huurwaarde voor de eerste verdieping is begrepen. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de Makelaar voor het overige zijn taxatiewaarde deugdelijk heeft onderbouwd, waarbij hij afdoende heeft toegelicht waarom hij tot afwijkende waarden is gekomen dan de Taxateur.

4.46 Ter onderbouwing van de te lage marktwaarde door de Makelaar heeft klagster voorts gewezen op de WOZ-waardes van het Bedrijfspan. In 2018 was dat € 899.000,- en in 2019 en 2020 € 767.000,-. Na bezwaar door de ex-echtgenoot is de WOZ waarde 2021 met waardepeildatum 2020 verlaagd naar € 518.000,-.

De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de WOZ-waardes in de periode 2018 t/m 2020 geen toereikende onderbouwing is dat de marktwaarde van het Bedrijfspan hoger ligt dan door de Makelaar in oktober 2021 is getaxeerd. Zo ontbreekt een toereikende onderbouwing waarom de gemeente toen tot die hoge marktwaardes is gekomen. Daarbij weegt mee dat de gemeente in 2021 na bezwaar en zelfstandig na heroverweging de WOZ waarde in belangrijke mate heeft verlaagd en tot een waarde is gekomen die nabij de door de Makelaar getaxeerde marktwaarde ligt. De enkele omstandigheid dat de ex-echtgenoot tegen de eerdere hogere WOZ-waardes geen bezwaar heeft gemaakt is niet toereikend om aan te nemen dat die eerdere WOZ-waardes juist zijn.

4.47 Gelet op de maatstaf waaraan wordt getoetst en hetgeen hiervoor is overwogen, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat de Makelaar niet in redelijkheid tot de getaxeerde waarde van € 465.000,- heeft kunnen komen, maar wel in redelijkheid die marktwaarde heeft kunnen bepalen op € 500.000,-. Dit klachtonderdeel is daarmee deels gegrond.

4.48 Voorts heeft klagster aangevoerd dat de Makelaar het doel van de taxatie niet juist heeft omschreven. Dit argument slaagt niet. In het taxatierapport staat onder B.2 vermeld dat het doel van de taxatie is het verschaffen van inzicht in de marktwaarde i.v.m. een boedelscheiding. De omstandigheid dat in de overeenkomst van opdracht – mogelijk per abuis – een ander doel voor de taxatie stond is voor de beoordeling van de getaxeerde waarde niet van belang. Uitgangspunt is het doel zoals in het taxatierapport omschreven.

straf

4.49 Uit het hiervoor overwogene volgt dat de klachtonderdelen e, f en g (gedeeltelijk) gegrond worden verklaard. Uitgangspunt is dat bij tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen een van de straffen moet worden opgelegd als neergelegd in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak.

4.50 Bij de weging van de gegrond verklaarde onderdelen weegt de Centrale Raad van Toezicht mee dat de gegrondverklaring van onderdeel g (gedeeltelijk voor wat betreft de marktwaarde van € 465.000,-) en onderdeel e (erfpachtcanon) met elkaar samenhangen. Voorts is de marktwaarde waartoe de Makelaar in redelijkheid had kunnen komen dicht tegen de getaxeerde waarde van € 465.000,- gelegen en ligt het zeer ver af van de door klagster betoogde marktwaarde van € 660.000,-.

4.51 Voorts heeft de Centrale Raad van Toezicht mee te wegen dat de Makelaar voor nagenoeg dezelfde klachten tuchtrechtelijk is veroordeeld door het NRVV-Tuchtcollege. Het NRVV-Tuchtcollege heeft ook (nagenoeg) dezelfde onderdelen gegrond verklaard en een berisping opgelegd. In het licht van de maatstaf neergelegd in de uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht van 28 september 2021 (www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder nummer 21-66 CRvT) moet voor een

(nagenoeg) dezelfde gedraging een tweede zelfde straf die op zichzelf geen toegevoegde waarde heeft – zoals een berisping - worden voorkomen.

- 4.52 Na afweging van voornoemde redenen komt de Centrale Raad van Toezicht tot een schuldigverklaring zonder oplegging van een straf.
- 4.53 Op zichzelf is uitgangspunt dat een makelaar bij een gegrond verklaring van een klacht de kosten van de Raad van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht draagt. Nu de Makelaar voor (nagenoeg) dezelfde klacht tuchtrechtelijk ter verantwoording is geroepen bij zowel de NRVT-Tuchtcollege als het NVM-Tuchtcollege ziet de Centrale Raad van Toezicht in het licht van de hiervoor aangehaalde uitspraak van 28 september 2021 aanleiding een kostenveroordeling achterwege te laten.
- 4.54 De gegrondverklaring van de klacht leidt er toe dat het door klaagster betaalde klachtgeld bij de Raad van Toezicht en het beroepsgeld bij de Centrale Raad van Toezicht aan haar moet worden terugbetaald.

5. **Slotsom**

- 5.1 De Raad van Toezicht is niet gehouden een schriftelijk verslag van de mondelinge behandeling te maken.
- 5.2 De op zichzelf bondige uitspraak van de Raad van Toezicht is toereikend gemotiveerd.
- 5.3 Met name in een geschil over een boedelscheiding of erfenis mag op grond van de regels 1 en 2 van de Erecode van een NVM-makelaar/taxateur worden verwacht dat hij nagaat of er (bijkomende) feiten en omstandigheden zijn die de betrokken partijen in het geschil ertoe kunnen brengen een verwijt van (de schijn van) belangenverstrengeling te maken en daarmee een uit te brengen taxatie in twijfel te trekken. In dit geval heeft de Makelaar terecht onderkend dat die mogelijkheid bestond. De Makelaar heeft volstaan deze mogelijkheid met de opdrachtgever te bespreken en in het taxatierapport vast te leggen. In dit geval mocht van de Makelaar worden verwacht dat hij de opdracht niet zou aanvaarden.
- 5.4 Gelet op regel 2 van de Erecode staat het een makelaar niet vrij een uitgebracht taxatierapport zonder toestemming van de opdrachtgever aan derden te verstrekken. In dit geval is niet gesteld of gebleken dat de opdrachtgever voor het verstrekken van het taxatierapport uit 2016 toestemming had gegeven en dat de Makelaar desondanks op een uitdrukkelijk verzoek van klaagster of haar advocaat toezending van dat taxatierapport weigerde.
- 5.5 Uitgangspunt is dat een NVM-makelaar/taxateur bij een taxatie het object heeft te bezichtigen. Op dit uitgangspunt zijn uitzonderingen denkbaar. In dit geval heeft de Makelaar niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld door het Bedrijfspannend ten behoeve van de taxatie niet te bezichtigen. Daarvan heeft de Makelaar ook in het taxatierapport melding gemaakt.
- 5.6 De Makelaar heeft ten onrechte nagelaten de actuele erfpachtcanon in het taxatierapport op te nemen en in de waardeberekening te betrekken. De Makelaar heeft eveneens ten onrechte niet opnieuw de marktwaarde berekend nadat hij met deze fout bekend raakte.

- 5.7 De Makelaar heeft in redelijkheid de huurwaarde van de eerste verdieping van het Bedrijfspannd eerst op (het wat conservatieve bedrag van) € 40,- per m² en daarna het wat realistischer bedrag van € 50,- per m² kunnen stellen.
- 5.8 De Makelaar heeft een toereikende verklaring voor het verschil in waardering van de marktwaarde van het Bedrijfspannd in zijn taxatierapport uit 2016 en uit 2021 gegeven.
- 5.9 De Makelaar heeft in redelijkheid niet tot de getaxeerde marktwaarde van € 465.000,- kunnen komen, maar wel tot de nadien getaxeerde marktwaarde van € 500.000,-.
- 5.10 Het NRVT-Tuchtcollege heeft eerder (nagenoeg) dezelfde klachtonderdelen gegrond verklaard als de Centrale Raad van Toezicht in hoger beroep. Met de door de NRVT-Tuchtcollege gegeven straf moet gelet op wat de Centrale Raad van Toezicht heeft overwogen in de uitspraak van 28 september 2021 (gepubliceerd op www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder nummer 21-66 CRvT) rekening worden gehouden. Het NRVT-Tuchtcollege heeft de straf van berisping opgelegd. De Centrale Raad van Toezicht zal daardoor volstaan met een schuldigverklaring zonder oplegging van een straf.
- 5.11 De NVM heeft vooraf onderkend dat op grond van de tuchtreglementen dezelfde gedraging van een NVM-makelaar/taxateur door twee verschillende tuchtcolleges (van de beroepsorganisaties NRVT en NVM) kunnen worden beoordeeld. In dit geval is dat gebeurd. Dat leidt ertoe dat de Makelaar niet zal worden belast met de kosten van de Raad van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht.
- 5.12 Het door klaagster betaalde bedrag aan klachtgeld en beroepsgeld moet aan haar worden terugbetaald.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 Vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 11 maart 2022;
- en opnieuw beslissende:**
- 6.2 Verklaart de klachtonderdelen e, f en g gedeeltelijk gegrond en de overige klachtonderdelen ongegrond;
- 6.3 Verklaart de Makelaar schuldig aan de gegrond verklaarde klachtonderdelen zonder oplegging van een straf;
- 6.4 Bepaalt dat het door klaagster betaalde klachtgeld van € 100,- en beroepsgeld van € 200,- binnen zes weken na heden door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM aan haar moet worden terugbetaald.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, E. Getreuer, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 14 maart 2023.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris