



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-109 RvT West

Ref: 027/133.378

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

Taxatie. Onvoldoende uitleg over gebruiksmogelijkheden van bedrijfsgebouw.

Klaagster beklagt zich onder meer over de inhoud van het taxatierapport van de voormalige echtelijke woning dat in het kader van haar echtscheiding is uitgebracht. De raad van toezicht constateert dat van het getaxeerde object zowel een woning als een bedrijfsgebouw deel uitmaakt. Wat betreft dat laatste onderdeel geeft de taxateur geen uitleg waarom dat niet ook gewaardeerd is met het oog op de gebruiksmogelijkheden in plaats van louter afgaan op het huidige feitelijke eigen gebruik) en of dit tot een hogere of juiste lagere waardering zou hebben geleid.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

Mevrouw A.M. VAN N.-R.

wonende te A,
klaagster,

contra:

K MAKELAARDIJ B.V. en

MEVROUW M.. Z.- J.,

kantoorhoudende te A,
beklaagde

1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 29 november 2019 en doorgezonden aan de Raad op 14 januari 2020. Het verweer is vervat in een op 3 februari 2020 namens beklaagde ingediend verweerschrift. Klaagster heeft haar klacht nog aangevuld op 6 april 2020.
2. In verband met de Corona-crisis en de daaruit voortvloeiende beperkingen kon de zitting geen doorgang vinden. Aan klaagster is door de Raad de gelegenheid gegeven om schriftelijk te



reageren op het verweerschrift van beklaagde, waarna beklaagde op die reactie schriftelijk mocht reageren. Klaagster en beklaagde hebben op 30 april 2020 respectievelijk 19 mei 2020 van die gelegenheid gebruik gemaakt. Daarna heeft de Raad de behandeling gesloten.

3. De klacht van klaagster komt er, kort samengevat, ten eerste op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door bij de uitvoering van een aan hen opgedragen taxatie slecht te communiceren en wangedrag te vertonen. Ten tweede zouden beklaagden tot een taxatie zijn gekomen die niet aan de daaraan te stellen eisen beantwoordt.
4. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat beklaagden zich hebben ingespannen om afstand te bewaren tussen klaagster en haar ex-echtgenoot en zich correct en passend hebben gedragen, en op objectieve wijze tot een juiste taxatie van het te taxeren object zijn gekomen.
5. Voor de Raad staat het navolgende vast:
 - a) Ingevolge in het kader van de echtscheiding van klaagster gemaakte afspraken (blijkend uit de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 8 oktober 2019) dienden beklaagden een taxatie te verrichten van de aan de O-weg 7 te A gelegen woning c.a. waarvan klaagster en haar ex-echtgenoot mede-eigenaar waren;
 - b) Het door beklaagden te taxeren object bestaat uit, kort samengevat, een woning met een GBO van ca. 150 m² met daarachter een loods met een oppervlakte van ca. 350 m² op een perceel van ruim 3.000 m²;
 - c) De woning heeft een planologische bestemming woondoeleinden terwijl het daarachter gelegen deel van het perceel waarop onder meer de loods is gelegen een bedrijfsbestemming (opslag) heeft;
 - d) Beklaagden zouden de taxatie aanvankelijk op 7 oktober 2019 uitvoeren maar door een agendafout zijdens beklaagden heeft de taxatie, in aanwezigheid van klaagster en haar ex-echtgenoot, niet op 7 maar op 9 oktober 2019 plaatsgevonden;
 - e) Het NWWI-taxatierapport is op 1 november 2019 door beklaagden uitgebracht;
 - f) Het object is door beklaagden getaxeerd op een marktwaaarde van EUR 545.000;
 - g) Het NRvT heeft een door klaagster met betrekking tot de taxatie tegen beklaagden ingediende klacht ongegrond verklaard.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
7. Aan de Raad is geenszins gebleken dat beklaagden met betrekking tot de taxatie gebrekkig met



klaagster hebben gecommuniceerd, laat staan dat sprake was van wangedrag zijdens beklaagden. Beklaagden dienden op een objectieve wijze tot de taxatie te komen waarbij de achtergrond was dat beklaagde met haar voormalige echtgenoot in geschillen verwickeld was. Beklaagden hebben naar het oordeel van de Raad om begrijpelijke redenen getracht om bij de taxatie afstand te bewaren tot zowel klaagster als haar ex-echtgenoot (in een situatie waarin klaagster diverse malen contact met beklaagden zocht) om tot een taxatie te komen zonder zich daarbij door één van beiden te laten beïnvloeden. Het valt uiteraard te betreuren dat een voor 7 oktober 2019 met betrekking tot de taxatie gemaakte afspraak door een agendafout van beklaagden geen doorgang heeft gevonden, maar dat is op zich niet klachtwaardig, mede in aanmerking genomen dat de afspraak twee dagen later alsnog doorgang heeft gevonden.

8. Volgens vaste tuchtrechtspraak is van tuchtrechtelijk laakbaar handelen met betrekking tot de inhoud en/of uitkomst van een taxatie alleen sprake in het geval van een bewust onjuiste taxatie, of indien een redelijk handelend taxateur niet tot de taxatie had kunnen komen.
9. Beklaagden hebben naar het oordeel van de Raad in redelijkheid kunnen vermelden dat de taxatie werd verricht in verband met echtscheiding. De Raad acht het niet laakbaar dat beklaagde als taxateur wonen de taxatie heeft verricht, in aanmerking nemend dat de van het te taxeren object deel uitmakende burgerwoning bij het bepalen van de hoogte van de taxatie van overwegende invloed is.
10. Beklaagden hebben in het taxatierapport, onder verwijzing naar een drietal referentieobjecten, dus op basis van de comparatieve methode, toegelicht op welke wijze zij tot de (hoogte van de) taxatie zijn gekomen. Uit het taxatierapport blijkt dat beklaagden hebben onderkend dat op een groot gedeelte van het perceel (waarop de loods is gesitueerd) een bedrijfsbestemming (opslag) rust. Beklaagden zijn er bij de taxatie vanuit gegaan dat de loods voor eigen gebruik was en hebben de loods kennelijk als voor eigen gebruik bestemd onderdeel van het te taxeren object aangemerkt. De taxatie acht de Raad op dit onderdeel zonder nadere toelichting, die in het rapport van beklaagden ontbreekt, niet begrijpelijk. Gelet op de aan de loods planologisch toegekende bedrijfsbestemming kan de loods immers niet alleen in samenhang met de woning worden gebruikt, maar doet zich ten aanzien van het te taxeren object de bijzonderheid voor dat een aanzienlijk deel daarvan, waaronder de loods, ook voor bedrijfsdoeleinden kan worden gebruikt of verhuurd. De Raad acht bij het verrichten van de taxatie niet alleen van betekenis hoe de loods feitelijk werd gebruikt, maar – gezien de bedrijfsbestemming – ook hoe de loods zou kunnen worden gebruikt.
11. Naar het oordeel van de Raad had het op de weg van beklaagden als redelijk handelend taxateur gelegen om in het taxatierapport uit te leggen waarom het object niet (ook) werd gewaardeerd in aanmerking nemend de bedrijfsmatige exploitatiemogelijkheden van de loods en de bedrijfsbestemming, en met name of die benadering tot een andere (hogere dan wel lagere) taxatiewaarde zou hebben geleid.
12. De Raad is van oordeel dat de taxatie op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is



gekomen. Dit oordeel van de Raad impliceert overigens niet dat beklaagden tot een hogere taxatiewaarde hadden moeten komen: van hen had in het taxatierapport meer uitleg mogen worden verwacht.

13. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht gegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht gegrond, legt aan beklaagde de straf op van berisping;

veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur);

verstaat dat aan klagster het door haar betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te Den Haag op 2 juli 2020

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,
H. Hofman, lid en
mr. J.A. Huijgen, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen