

17-153 RvT West

202 TAXATIE

205 OVERIG

Vergelijkbare klachten over dezelfde taxatie bij zowel de Stichting NRVt als de Stichting Tuchtrechtspraak NVM. (Bewust) onjuiste /te lage taxatiewaarde opgegeven. (Schijn van) Belangenverstrengeling. Vermelding van verkeerde eigenaar in het taxatierapport.

Klaagster heeft in 2006 een bedrijfspand gekocht voor EUR 560.000,--. Begin 2017 heeft klagster het pand verkocht voor EUR 335.000,--. Het pand werd vóór de verkoop, in 2016, in opdracht van de bank getaxeerd op EUR 130.000. Klaagster verwijt de makelaars/taxateurs die bij deze taxatie betrokken waren (beklaagden) dat zij de waarde van het pand veel te laag hebben vastgesteld. Daarnaast wordt beklagden verweten dat zij bewust te laag hebben getaxeerd waardoor de schijn van belangenverstrengeling is gewekt en dat in het taxatierapport een verkeerde eigenaar is genoemd. Beklaagden ontkennen tuchtrechtelijk laakbaar te hebben gehandeld en wijzen er op dat klagster een zelfde klacht heeft ingediend bij de Stichting NRVt.

De Raad onderkent dat het onwenselijk is dat taxateurs zich voor twee verschillende tuchtcolleges voor eenzelfde taxatie moeten verantwoorden. Het is aan de betreffende organisaties om desgewenst, middels aanpassing van de reglementen aan deze situatie een einde te maken. Het is mogelijk dat door de verschillende tuchtcolleges over dezelfde verwijtbare gedraging twee maatregelen worden opgelegd. De Raad kan zich voorstellen dat indien het ene tuchtcollege een maatregel heeft opgelegd, het andere tuchtcollege daarvan af zal zien. Wat betreft de inhoud van de klacht wordt overwogen dat beklagden hun taxatie gemotiveerd hebben toegelicht. Dat beklagden evident onjuiste uitgangspunten hebben gehanteerd en in redelijkheid niet tot de onderhavige taxatie hebben kunnen komen is niet gebleken. Evenmin is komen vast te staan dat bewust te laag is getaxeerd. Beklaagden hebben erkend dat een onjuiste eigenaar werd vermeld maar deze omissie leidt niet tot een tuchtrechtelijk verwijt.

Ref: 17/07

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

[A B.V.]

gevestigd te R.am,
klaagster,

contra:

1. [Makelaarskantoor X B.V.]

2. [Makelaarskantoor Y B.V.]

kantoorhoudende te D.,
en

3. [De heer Z]

en

4. [Mevrouw W]

gezamenlijk hierna te noemen “beklaagden”,

1. De klacht is door de gemachtigde van klaagster ingediend op 31 mei 2017 en doorgezonden aan de Raad bij e-mail van 25 juli 2017. Het verweer is vervat in een door de gemachtigde van beklaagde ingediend verweerschrift op 7 september 2017.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 25 oktober 2017. Ter zitting waren aanwezig klaagster, vertegenwoordigd door haar directeur-groootaandeelhouder, de heer [B], bijgestaan door haar gemachtigde, mr. [C], advocaat te R. en beklaagden alsmede hun gemachtigde, mr. [V], advocaat te R. De klacht van klaagster richt zich tegen [Makelaarskantoor X B.V.], [Makelaarskantoor Y B.V.], de heer [Z] en mevrouw [W], laatstgenoemden zijn beiden taxateur en NVM Makelaar en verbonden aan [Makelaarskantoor X B.V.].
3. Mede gelet op het verhandelde ter zitting gaat de Raad van de navolgende feiten uit.
 - a) De onroerende zaak aan de [adres], hierna “de onroerende zaak”, behoorde in

eigendom toe aan klaagster;

klaagster heeft de onroerende zaak in 2006 aangekocht voor € 560.000,-; de WOZ-waarde per 1 januari 2015 bedroeg € 526.000,-;

- b) beklaagde sub 3, werkzaam bij beklaagde sub 1, heeft in opdracht van [naam bankinstelling] op 22 augustus 2016 een taxatie uitgevoerd met betrekking tot de onroerende zaak;
 - c) beklaagde sub 3 heeft de onroerende zaak getaxeerd op een bedrag van € 150.000,00;
 - d) beklaagde sub 4, eveneens werkzaam bij beklaagde sub 1, heeft een plausibiliteitsverklaring opgemaakt en ondertekend;
 - e) klaagster heeft de onroerende zaak op 14 februari 2017 onderhands verkocht voor een bedrag van € 335.000 aan een natuurlijk persoon, zijnde de enig aandeelhouder van de vennootschap die de onroerende zaak in 2006 aan klaagster heeft verkocht;
4. Klaagster heeft met betrekking tot de taxatie ook een klacht ingediend bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt. De behandeling ter zitting aldaar heeft op 20 oktober 2017 plaatsgevonden
5. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klaagster stelt dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door:
- a) de onroerende zaak van klaagster niet marktconform / te laag te taxeren;
 - b) de onroerende zaak bewust te laag te taxeren, waardoor de schijn van belangenverstrengeling is gewekt;
 - c) in het taxatierapport van de onroerende zaak een verkeerde eigenaar te noemen.
6. Beklaagden hebben, samengevat en zakelijk weergeven, het volgende aangevoerd.

Klachtenonderdeel a

Beklaagden sub 3 stelt dat hij in redelijkheid tot zijn taxatiewaarde heeft kunnen komen en dat hij de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.

Beklaagde sub 3 stelt voorts dat hij de waarde van de onroerende zaak heeft vastgesteld aan de hand van de DCF-methode en dat hij bij de waardering referentieobjecten heeft gehanteerd en de eigenschappen van de onroerende zaak in acht heeft genomen. In dat verband zijn onder meer concreet genoemd:

- dat de onroerende zaak niet op eigen grond staat en het erfpachtrecht afloopt op 15 december 2029;
- de herzieningsdatum van de erfpachtcanon is op 1 januari 2020;
- de onroerende zaak hoofdzakelijk geschikt is voor opslag en is verdeeld over twee verdiepingen, waarbij het merendeel van het vloeroppervlak zich niet op de begane grond, maar zich op de eerste verdieping bevindt;
- de lift in het object ten tijde van de taxatie niet werkte.

Beklaagde sub 3 betwist de stelling dat de marktwaarde van een verhuurd bedrijfsobject wordt bepaald door een factor van 12 tot 15 op de bruto jaarhuur los te laten. Beklaagde sub 3 stelt dat bij het bepalen van de verkoopwaarde van een bedrijfsobject niet de bruto jaarhuur van belang is maar de netto-huuropbrengst en de factor afhankelijk is van relevante omstandigheden. Een factor 12 tot 15 is volgens beklagde hoe dan ook te hoog.

Voorts stelt beklagde sub 3 dat de WOZ-waarde niet vergelijkbaar is met de marktwaarde, omdat deze uitgaat van de fictie dat de onroerende zaak op eigen grond staat en geen rekening houdt met achterstallig onderhoud (lift) of met een huurcontract. Daarnaast merkt beklagde op dat het onzeker is in hoeverre bij het bepalen van de WOZ-waarde rekening is gehouden met de ongelijke verdeling van het vloeroppervlak over de begane grond en de eerste verdieping.

De Raad begrijpt dat beklagden stellen dat er geen waarde kan worden gehecht aan de gerealiseerde verkoopprijs van de onroerende zaak in 2006 en 2017 gelet op de volgende omstandigheden:

- de marktomstandigheden in 2006 zijn niet vergelijkbaar met omstandigheden ten tijde van de taxatie;
- klaagster zou niet met een plausibele onderbouwing komen dat de verkoopprijs in 2017 een reële marktwaarde vertegenwoordigt. Beklaagden stellen dat voor zover kan worden nagegaan de verkoop van de onroerende zaak onderhands is geschied aan de eerdere eigenaar van de onroerende zaak;
- in 2006 is de onroerende zaak op dezelfde dag twee keer overgedragen, de eerste keer voor een koopprijs van € 470.000,00 en de tweede keer voor een prijs van € 560.000;

Ten slotte stellen beklaagden dat klaagster geen rechten kan ontleen aan het taxatierapport, omdat klaagster niet de opdrachtgever was.

Klachtenonderdeel b

Beklaagden sub 3 en 4 betwisten dat bewust te laag is getaxeerd. Bij het opstellen van het taxatierapport en de plausibiliteitsverklaring hebben beklaagden zich op geen enkele wijze laten leiden door beweerdelijke belangen van [naam bankinstelling] dan wel een belang van beklaagden om [naam bankinstelling] als klant te houden. In dat kader heeft beklaagde sub 3 ter zitting nog opgemerkt dat de [naam bankinstelling] als geheel nog minder dan 5% van de totale omzet van beklaagde sub 1 ter zake van taxaties vertegenwoordigt.

Klachtenonderdeel c

Beklaagden erkennen dat in de samenvatting van het taxatierapport de naam van de eigenaar onjuist is vermeld, maar stellen dat dit niet tot de conclusie kan leiden dat tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld. De onjuiste eigenaarsvermelding heeft geen invloed gehad op de waardebepaling, al was het maar omdat beklaagde sub 3 zoals uit het rapport volgt wel bekend was met het feit dat klaagster eigenaar was van het object.

6. Met ingang van 1 mei 2017 is de Stichting Tuchtrechtspraak NVM opgericht. Alle klachtzaken die vanaf 1 juni 2017 worden aangebracht, zullen worden afgehandeld op basis van het Nieuwe Reglement Tuchtzaken. Deze klacht is voordien aangebracht en zal dan ook worden afgehandeld op basis van het voorheen geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM.
7. De Raad stelt vast dat zij op basis van het geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM bevoegd is om van deze klacht kennis te nemen. Ten aanzien van de opmerking van beklaagden dat klaagster eenzelfde klacht heeft ingediend bij de Stichting NRVt wordt het volgende overwogen. De Raad stelt vast dat beklaagden aangesloten zijn bij verschillende organisaties. De taxateur kan daarom afzonderlijk aangesproken worden op het overtreden van de regels van beide organisaties. De Raad onderkent dat het onwenselijk is dat taxateurs zich voor twee verschillende tuchtcolleges voor eenzelfde taxatie moeten verantwoorden. Het is evenwel aan de betreffende organisaties om middels aanpassing van de reglementen aan deze situatie desgewenst een einde te maken. Voorts overweegt de Raad dat indien sprake is van twee procedures bij verschillende tuchtcolleges over eenzelfde verwijtbare gedraging de mogelijkheid bestaat dat er twee maatregelen worden opgelegd.

De Raad kan zich voorstellen dat indien een tuchtcollege een maatregel heeft opgelegd, het andere tuchtcollege af zal zien van het opleggen van een maatregel.

8. Met betrekking tot de inhoudelijkheid van de klacht overweegt de Raad het navolgende. Vaste jurisprudentie is dat bij de beoordeling van door NVM-leden uitgevoerde taxaties uitgangspunt is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Voorts geldt dat de gedragingen van de makelaar met betrekking tot de uitvoering van een taxatieopdracht worden getoetst aan Regel 1 van de Erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dit artikel houdt in dat een NVM-lid zich bewust is van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer en dat hij deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uitoefent en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. Dit brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van het rapport, waaronder het daarin gegeven waardeoordeel dat de makelaar afgeeft, hoge eisen mogen worden gesteld.
8. Beklaagde heeft in het verweerschrift en ter zitting gemotiveerd toegelicht hoe hij tot de in het rapport genoemde taxatiewaarde van € 150.000 is gekomen. In het taxatierapport is aangegeven welke vergelijkingsobjecten beklagde bij zijn taxatie heeft gehanteerd. Beklaagden hebben voorts de door hen gehanteerde uitgangspunten, waarvan de juistheid door klaagster is betwist, zoals onder meer de hoogte van de disconteringsvoet en de post onderhoud en eventuele leegstand, toegelicht. Deze uitgangspunten zijn wellicht vatbaar voor discussie, maar van tuchtrechtelijk laakbaar handelen is slechts sprake wanneer evident is dat deze uitgangspunten onjuist zijn dan wel in redelijkheid niet gehanteerd hadden kunnen worden. Dit laatste is door klaagster niet onderbouwd en de Raad overigens niet gebleken.
9. Klaagster heeft het klachtonderdeel dat bewust te laag is getaxeerd en dat sprake zou zijn van de schijn van belangenverstrengeling op geen enkele wijze nader onderbouwd. Beklaagden hebben dit klachtonderdeel gemotiveerd betwist. Van de juistheid van de stellingen van klaagster op dit punt is in het geheel niet gebleken.
10. Beklaagden hebben erkend dat zij een onjuiste eigenaar hebben vermeld in het taxatierapport, maar stellen dat dit niet tot de conclusie kan leiden dat tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld. De Raad is met beklagden van oordeel dat deze omissie niet tot

een relevant misverstand heeft kunnen leiden en niet iedere fout of onzorgvuldigheid tot een tuchtrechtelijk verwijt leidt. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond .

11. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht in al haar onderdelen ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te Rotterdam op 25 oktober 2017 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en Mr. M. Boender-Radder, secretaris.

A.F.L. Geerdes

M. Boender-Radder