

13-50 RvT Haarlem

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.

Beklaagde heeft in opdracht van de verhuurder een bedrijfsruimte getaxeed. Beklaagde stelde de (huur)waarde vast op EUR 44.819,-. De huurders van de bedrijfsruimte (klagers) verwijten beklagde dat zijn taxatierapport fouten bevat en dat hij de huurwaarde te hoog heeft vastgesteld. Klagers wijzen daarbij op de taxaties van twee andere makelaars die veel lager uitkwamen (op resp. EUR 21.000,- en EUR 28.000,-). De Raad heeft niet kunnen constateren, dat klager bij het opstellen van zijn taxatie tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, ook al vermeldt de taxatie niet hoe de objectinformatie van de referentiepanden is verkregen.

RAAD VAN TOEZICHT TE HAARLEM
van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen
en vastgoeddeskundigen NVM

Uitspraak

in de zaak van:

de heer H.
mevrouw H.

wonende te H.

klagers

tegen

S.

gevestigd te H.

lid van de Vereniging

beklaagde

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 7 mei 2013. Aldaar zijn verschenen:

-klagers in persoon,
-beklaagde, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaar X.

1.2 Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

2.1 In opdracht van de verhuurder van de door klagers gehuurde bedrijfsruimte te [adres] heeft beklagde blijkens zijn rapport van 9 maart 2012 die bedrijfsruimte per 1 maart 2011 een (huur)waarde toegekend van € 44.819,00.

2.2 De verhuurder van de door klagers gehuurde bedrijfsruimte te [adres] heeft vervolgens nadere vaststelling van de huurprijs van die bedrijfsruimte gevorderd.

2.3 Op verzoek van klagers heeft de heer M. van [makelaarskantoor Y] te G. de huurwaarde van de bedrijfsruimte getaxeerd op € 21.000,00.

2.4 In de onder 2.2 bedoelde procedure heeft [makelaarskantoor Z] te U. een taxatie uitgebracht voor € 28.000,00.

3. De klacht

Ter zitting van 7 mei 2013 hebben klagers hun klachten beperkt. Klagers verwijten beklagde – zakelijk weergegeven – het volgende:

Het rapport van 9 maart 2012 van beklagde bevat veel fouten en het verschil in getaxeerde waarde met de andere twee rapporten is onacceptabel groot.

4. Het verweer

Beklaagde heeft verweer gevoerd, waarop, voor zover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

5.1 Daar de achtergrond van de klacht een tussen partijen aanhangige civiele procedure is, dient de tuchtrechter de kwaliteit van het optreden en van de adviezen van de makelaar met enige terughoudendheid te beoordelen. Van

tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is in het algemeen pas sprake als de makelaar bij het opstellen van zijn taxatie duidelijk onjuist heeft geadviseerd.

- 5.2 De Raad is van mening, dat beklagde ruim voldoende gekwalificeerd is om ter zake van de huurwaarde van bedrijfsruimte te rapporteren. Door klager zijn onvoldoende feiten en/of omstandigheden gesteld waaruit de conclusie zou kunnen worden getrokken, dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar zou hebben gehandeld. Het debat heeft zich immers toegespitst op inhoudelijke aspecten van de diverse genoemde taxaties, die echter in de civiele procedure moeten worden beoordeeld. In het kader van deze klacht kan voorts geen inhoudelijk oordeel worden gegeven over de juistheid van de locaties en grootte van de correcties.
- 5.3 Taxateurs moeten veelal op basis van aannames werken. Het is geen gebruik, dat elk referentiepand minutieus wordt onderzocht. Dat de taxatie niet vermeldt hoe de objectinformatie van de referentiepanden is verkregen, is daarom niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.
- 5.4 Uitgaande van het criterium genoemd in 5.1 heeft de Raad niet kunnen constateren, dat klager bij het opstellen van zijn taxatie tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, ook al vermeldt de taxatie niet hoe de objectinformatie van de referentiepanden is verkregen.
- 5.5 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. F.J.P. Veenhof, voorzitter, en J.G. Gielis, lid, in aanwezigheid en gehoord het advies van mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op

mr. F.J.P. Veenhof,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris