

**Beweerdelijke onvoldoende onderbouwing van taxatie , onjuiste uitgangspunten en beïnvloeding van betrokkene.**

*Klager is eigenaar van een pand. Toen hij dit in 1999 van een vennootschap kocht is overeengekomen dat als klager het pand zou verkopen, hij dit eerst aan de toenmalige verkoper moet aanbieden. Daarbij was bepaald dat elk der partijen een deskundige zou inschakelen om de koopsom te bepalen en dat, als deze het niet eens zouden worden, de rechtbank een derde taxateur zou aanwijzen wiens oordeel bindend zou zijn.*

*De huurder van het pand begint in 2015 een procedure om tot huurprijsverlaging te komen. Als klager later dat jaar tot verkoop over wil gaan, begint bovengenoemde procedure. Klagers makelaar komt op een waarde van € 116.000 en die van zijn wederpartij (beklaagde) tot een waarde van € 446.000.*

*De klachten van klager dat de makelaar van koper o.a. onjuiste uitgangspunten nam, zich liet beïnvloeden door zijn opdrachtgever, onvoldoende onderbouwing aan zijn rapport gaf, de locatie ten onrechte als B2-locatie en diverse andere klachten, acht de Raad van Toezicht ongegrond.*

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

de heer **G. van der K.**, wonende te S,

klager,

tegen

1. de heer **M. W.**, aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te S  
de makelaar.
2. **Makelaardij L B.V.** gevestigd te S,  
beklaagden.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 21 januari 2016 heeft mr. H.L. Thiescheffer, advocaat te Leeuwarden, namens klager een klacht ingediend tegen beklagden. De afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM heeft deze klacht op 1 maart 2016 doorgestuurd naar de Raad van Toezicht Noord.

- 1.2. Bij brief van 21 april 2016 heeft mr. O.B. Zwijnenberg, als advocaat verbonden aan V&A Advocaten te Rotterdam namens beklagden een verweerschrift ingediend.
- 1.3. De klacht is door de Raad van Toezicht behandeld op 30 juni 2016.  
Op de zitting zijn verschenen:
  - klager, bijgestaan door mr. H.L. Thiescheffer;
  - en
  - beklagden, bijgestaan door mr. O.B. Zwijnenberg.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
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. Klager is eigenaar van de panden aan de R-kade 3 en 3A te S. Hij heeft het pand R-kade 3 verhuurd aan G B.V. G B.V. exploiteert in het verhuurde een coffeeshop. De huurovereenkomst tussen klager en G B.V. is op 1 juli 2015 met vijf jaar stilzwijgend verlengd. De maandhuur bedraagt € 3.013,57. G B.V. heeft zich tot de rechtbank Noord-Nederland gewend met het verzoek om de huurprijsaanpassing.
  - 2.3. Klager heeft de genoemde panden op 1 juli 1999 gekocht van De P B.V. Bij de koopovereenkomst is overeengekomen dat indien klager het gekochte wenst te vervreemden hij dit eerst aan De P B.V. te koop dient aan te bieden. Daarbij is bepaald dat de door De P B.V. te betalen koopsom dient te worden vastgesteld door twee deskundigen, waarvan ieder der partijen er één benoemt. Indien deze twee deskundigen niet gezamenlijk tot een waardevaststelling kunnen komen zal de waarde worden bepaald door een door de kantonrechter te Leeuwarden te benoemen deskundige. De waardebepaling door laatstgenoemde zal voor klager en De P B.V. bindend zijn.
  - 2.4. Bij brief van 15 september 2015 heeft klager aan De P B.V. laten weten het pand aan de R- kade 3 te koop aan te bieden. De P B.V. heeft daarop geantwoord gebruik te willen maken van haar recht van eerste koop. Vervolgens heeft De P B.V. opdracht gegeven aan Makelaardij L B.V. (beklaagde sub 2) om de waarde van de bedrijfsruimte te bepalen. Beklaagde sub 1, werkzaam bij Makelaardij L B.V. heeft de opdracht uitgevoerd. Het door beklagde sub 1 opgestelde taxatierapport dateert van 4 november 2015. Daarin wordt het pand aan de R-kade 3 gewaardeerd op € 116.000,=.
  - 2.5. In verband met het recht van eerste koop heeft klager K Vastgoedmakelaardij B.V. te R opdracht gegeven de waarde van de R-kade 3 te bepalen. Het taxatierapport van K Vastgoedmakelaardij B.V. dateert van 22 oktober 2015. Zij heeft de waarde bepaald op € 446.000,=.
  - 2.6. Beklaagden hebben voor de waardebepaling als maatstaf genomen de marktwaarde via de huurwaardekaptalisatiemethode in vrij te aanvaarden staat zonder huur- en andere gebruiksrechten. Beklaagden hebben hun waarden onderbouwd middels diverse referentiepanden. K Vastgoedmakelaardij B.V. heeft voor de waardebepaling als maatstaf genomen de marktwaarde via de huurwaardekaptalisatiemethode in verhuurde staat met als uitgangspunt dat de thans

betaalde huur reëel zou zijn.

2.7. Omdat de door klager en De P B.V. benoemde deskundigen het niet eens konden worden heeft klager zich tot de kantonrechter van de rechtbank Noord-Nederland gewend met het verzoek een deskundige te benoemen die de waarde van het pand bindend moet vaststellen. Ten tijde van de mondelinge behandeling van onderhavige klacht was die procedure nog gaande.

### 3. De klacht:

3.1. Klager verwijt beklagden:

- a. dat zij zich bij hun taxatie hebben laten beïnvloeden door de belanghebbende van De P B.V. tot een zo laag mogelijke verkoopprijs te komen;
- b. dat zij zich hebben laten leiden door de wens van G B.V. om te komen tot een huurprijsaanpassing, zodanig dat de verkoopprijs van € 116.000,= zou kunnen worden verantwoord;
- c. dat zij de verkoopprijs hebben bepaald vrij van huur;
- d. dat zij zijn uitgegaan van fictieve huurinkomsten;
- e. dat het taxatierapport niet de noodzakelijke onderbouwingen en verklaringen kent;
- f. dat zij ten onrechte makelaarskantoren, notariskantoren en een daghorecazaak met beperkte mogelijkheden als vergelijkingsobjecten hebben genomen;
- g. dat zij geen gebruik hebben gemaakt van het model taxatierapport vastgoed NVM;
- h. dat zij ten onrechte hebben geoordeeld dat het pand gevestigd zou zijn op een B2 locatie omdat voor het gebruik als coffeeshop de locatie aan de R-kade heeft te gelden als een A1, althans een A2 locatie.

### 4. Het verweer:

4.1. Beklaagden hebben deze klacht puntsgewijs en gemotiveerd weersproken. Zij hebben onder meer aangevoerd dat zij de waarde van een bedrijfsruimte met horecabestemming dienden te beoordelen en niet de waarde van het bedrijf (lees: coffeeshop). Voorts weerspreken gedaagden dat zij zich bij de waardebepaling hebben laten leiden door belangen van hun opdrachtgever, waaraan zij toevoegen dat dit ook geen enkele zin zou hebben gehad omdat indien de deskundigen niet tot een gezamenlijk oordeel zouden kunnen komen een partijbindende waardebepaling zou plaatshebben door een door de rechtbank te benoemen deskundige.

### 5. De beoordeling van het geschil:

5.1. Beklaagden zijn lid van en aangesloten bij de NVM en aangesloten bij de afdeling Friesland, zodat de Raad van Toezicht Noord bevoegd is van de klacht kennis te nemen.

5.2. De Raad merkt op dat klager, ook zal is hij niet de opdrachtgever van de makelaar voor het uitvoeren van de onderhavige taxatie, daarover niettemin tuchtrechtelijk kan klagen. Conform vaste jurisprudentie zal de Raad de door de makelaar opgestelde taxatie marginaal toetsen en in dit kader

bezien of een redelijk handelend makelaar onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijs tot zijn taxatie had kunnen komen.

- 5.3. Bij zijn beoordeling kent de Raad geen normerende werking toe aan de door klager overgelegde waardebeoordelingen door K Vastgoedmakelaardij B.V. en A Makelaardij. Het rapport van beklagden zal op zijn eigen merites moeten worden beoordeeld, los van andere rapporten.
- 5.4. Ten aanzien van de klachten onder a en b merkt de Raad op dat klager deze klachten niet heeft onderbouwd. De Raad heeft ook overigens geen enkele aanwijzing dat de taxatie van beklagden is beïnvloed door de belangen van de opdrachtgever dan wel G B.V. De Raad verklaart deze klachtonderdelen daarom ongegrond.
- 5.5. Ter zake van de klachten onder c en d merkt de Raad op dat beklagden voor hun taxatie als uitgangspunt hebben genomen de onderhandse marktwaarde vrij van huur. Die waardebeoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de huurprijs per vierkante meter van enkele referentiepanden. Gezien het aanhangige verzoek om huurprijsaanpassing hebben beklagden daarbij geabstraheerd van de geldende huurprijs mede omdat die ver boven het marktniveau ligt van vergelijkbare bedrijfsruimten in de directe nabijheid.  
De Raad is van oordeel dat beklagden de door hen voor de taxatie gekozen uitgangspunten naar behoren in hun rapportage hebben verantwoord alsmede dat zij in redelijkheid voor deze uitgangspunten hebben kunnen kiezen. Ook deze klachtonderdelen zijn daarom ongegrond.
- 5.6. De klachtonderdelen e en f betreffen de gebruikte referentiepanden. Klager licht niet toe welke panden in de nabije omgeving beklagde dan wel hadden moeten gebruiken. Bovendien bevond zich tussen de referentiepanden een bedrijfspand met horecabestemming. Ter nadere onderbouwing hebben beklagden in hun verweerschrift prijzen genoemd van andere horecapanden in S. Die prijzen ondersteunen de taxatie van beklagden, in aanmerking genomen de door hen voor de taxatie gekozen uitgangspunten. Naar het oordeel van de Raad hebben beklagden in redelijkheid bij hun waardebeoordeling uit kunnen gaan van de door hen daarvoor gebruikte referentiepanden zodat de hiervoor gestelde klachtonderdelen ongegrond zijn.
- 5.7. Klachtonderdeel g ziet op het niet gebruiken van het door de NVM voorgeschreven model. In 2015 was gebruikmaking daarvan evenwel nog niet verplicht. Het klachtonderdeel is reeds daarom ongegrond.
- 5.8. Ingevolge klachtonderdeel h stelt klager dat de locatie R-kade 3 voor een horeca coffeeshop heeft te gelden als A1 locatie. Klager heeft deze stelling niet onderbouwd. Beklagden hebben onweersproken aangevoerd dat het pand aan de rand van het centrum ligt, buiten het winkel- en uitgaansgebied alsmede dat de gemeente het gebied waarin het pand is gelegen aanduidt als B locatie. Op grond hiervan is de Raad (marginaal toetsend) van oordeel dat niet kan worden gezegd dat beklagden niet in redelijkheid tot een indeling in categorie B2 hebben kunnen komen.

De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. Uitspraak:

- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer, op 30 juni 2016.

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en de plaatsvervangend secretaris op 27 juli 2016.