

11-521 RvT Zwolle

**DE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

Taxatie als deskundige. Noodzaak van plaatselijke bekendheid.

Door een wijziging van het geldende bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden van een bedrijfspand in een winkelbuurt beperkt, waardoor de eigenaren van mening zijn dat zij planschade lijden. De makelaar taxeert op verzoek van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak over de hoogte van deze schade, ondanks dat hij in een geheel andere regio kantoor houdt. Een collega NVM-makelaar ter plaatse klaagt daarover en verwijt de makelaar onvoldoende kennis van de (lokale) situatie om een verantwoorde taxatie te kunnen uitbrengen.

De raad is van oordeel dat het feit dat een makelaar buiten zijn gebied taxeert op zich zelf nog niet met zich meebrengt dat zijn taxatie reeds om die reden ondeugdelijk is. Daarvoor zijn bijkomende omstandigheden nodig en die doen zich in het onderhavige geval voor: de raad verklaart de klacht gegrond en legt de taxerende makelaar de maatregel van berisping op.

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

C., NVM makelaar, kantoorhoudende te O,
klager,

tegen

S., NVM makelaar te H
beklaagde.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 11 maart 2011 met bijlagen aan de Raad van Toezicht te Zwolle een klacht ingediend tegen beklagde.
- 1.2. Bij brief van 15 april 2011 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Klager heeft op 6 juni aanvullend een deskundigenrapport door de taxateurs Van D en C aan de secretaris gestuurd.
- 1.4. De Raad ontving tevens een brief gedateerd 6 juni 2011 van mr. J.A.J. Dappers, (advocaat van de opdrachtgevers van klager).
- 1.5. Ter zitting van 22 juni 2011 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager in persoon vergezeld van zijn collega, NVM makelaar te V
 - beklagde in persoon.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht, klager heeft daarbij een pleitnota overgelegd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. De opdrachtgevers van klager zijn in een gerechtelijke procedure verwikkeld inzake door hen geleden planschade ten aanzien van het pand M-straat 3-5 te O. Het betreft hier een bedrijfspand in een winkelbuurt, waarbij door een wijziging van het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden werden beperkt.
- 2.3. In het kader van de genoemde procedure heeft klager een rapport opgemaakt ter vaststelling van de schade, naar de toestand per 2004.
- 2.4. De rechtbank heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (verder: StAB) gevraagd als deskundige te rapporteren over de hoogte van de geleden schade. De StAB heeft op haar beurt beklagde verzocht een rapport uit te brengen.
- 2.5. Beklagde heeft het object medio november 2010 opgenomen en zijn rapportage heeft geleid tot een definitief advies van de StAB d.d. 14 januari 2011. Dit advies is eerst in concept verzonden naar de gemeente en naar klager, die uitgebreid op het concept hebben gereageerd. Uiteindelijk is door de StAB een advies uitgegeven, waarbij de meeste aangevoerde bezwaren zijn gepasseerd.

- 2.6. De begroting van de planschade door klager en beklaagde wijkt substantieel af. Het verschil bedraagt ca. € 330.000,--.
- 2.7. De advocaat van de belanghebbenden, mr. J.A.J. Dappers te Ravestein, heeft de taxateurs Van D en C gevraagd een derde deskundigenrapport op te stellen, hetgeen zij hebben gedaan op 26 april 2011. De door laatstgenoemden getaxeerde planschade ligt in dezelfde orde van grootte als door klager getaxeerd.
3. De klacht:
 - 3.1. Klager stelt zich op het standpunt dat beklaagde de onderhavige opdracht van de StAB niet had mogen aannemen, omdat hem de noodzakelijke kennis van de toestand ter plaatse ontbreekt. Dergelijke kennis is naar het oordeel van klager onontbeerlijk om een verantwoorde taxatie van de planschade te kunnen afgeven. Dat beklaagde daartoe niet in staat is, blijkt naar het oordeel van klager uit het feit dat de door hem en twee andere ter plaatse bekende deskundigen afgegeven taxaties niet substantieel van elkaar verschillen, maar de door beklaagde afgegeven taxatie wel. Mede gezien de omvang van de betrokken belangen, is klager van oordeel dat beklaagde door toch de opdracht aan te nemen heeft gehandeld in strijd met de artikelen 1 en 5 van de Erecode van de NVM, waar deze artikelen voorschrijven dat de makelaar moet beschikken over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee hij zich bezig houdt en zijn functie deskundig moet uitoefenen. Weliswaar heeft beklaagde het betreffende pand bezocht, maar dat voorziet niet in de leemte dat hij als makelaar gevestigd in H [140 km van O; Red], niet beschikt over de noodzakelijke kennis van de markt in O.
 - 3.2. Klager verwijt beklaagde ook onjuiste referentiepanden te hebben gebruikt.
 - 3.3. Klager is van mening dat beklaagde door toch de opdracht uit te voeren de reputatie van de NVM taxateurs in gevaar brengt, hetgeen hem ertoe gebracht heeft na overleg met de juridische dienst van de NVM de ongebruikelijke stap te zetten om een klacht tegen een collega in te dienen.
4. Het verweer:
 - 4.1. Beklaagde voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
 - 4.2. Beklaagde geeft aan dat hij werkzaamheden als de onderhavige door het gehele land al geruime tijd - ca. 10 jaar - uitvoert zonder dat dit tot problemen als de onderhavige heeft geleid. Beklaagde is van mening dat hij door grondig onderzoek en analyse voldoende gegevens heeft kunnen verzamelen om een deugdelijk gemotiveerd en steekhoudend taxatierapport uit te brengen. Beklaagde geeft daarbij aan dat hij bewust in zijn taxatierapport een uitgebreide weergave van de uitgangspunten en de berekeningen heeft gegeven, zodat voor ter zake deskundigen zijn gedachtegang is te volgen. Beklaagde merkt op dat, juist door zijn transparante wijze

van opzet van het taxatierapport, het leveren van kritiek daarop eenvoudig wordt. In dat kader wijst beklagde erop dat de klager optreedt voor een in de gerechtelijke procedure betrokken partij en dus belang heeft bij een bepaalde uitkomst van de taxatie. Aanvankelijk heeft beklagde de veronderstelling uitgesproken dat klager zijn klacht eerst heeft ingediend toen hem duidelijk was geworden dat zijn rapportage substantieel afweek van die van beklagde. Dit verweer heeft beklagde echter ter zitting ingetrokken, omdat klager aangaf eerst in overleg met de juridische dienst van de NVM onderzocht te hebben in hoeverre de onderhavige gang van zaken wenselijk is en of hij als NVM makelaar in dat kader een klacht tegen een collega NVM makelaar aanhangig kon maken bij de bevoegde Raad van Toezicht. Dat verklaart het tijdsverloop dat is verstreken tussen het moment waarop klager bekend werd met de betrokkenheid van beklagde bij deze zaak en het indienen van de klacht.

- 4.3. Beklagde betwist dat hij onvergelykbare referentiepanelen zou hebben betrokken bij zijn taxatie. In dit kader geeft beklagde aan dat juist klager geen goed vergelijkbare objecten heeft gekozen als referentie, omdat de door klager gekozen objecten zich bevinden in de drukke winkelstraat, respectievelijk grenzen aan een parkeerplaats.
- 4.4. Beklagde is van oordeel dat zijn grondig onderzoek naar de cijfers en analyse van de marktomstandigheden, alsmede het feit dat beklagde de locatie tot tweemaal toe heeft bezocht, hem voldoende van de plaatselijke situatie op de hoogte hebben gebracht om een verantwoorde taxatie te kunnen afgeven.
5. Beoordeling van het geschil:
 - 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar S te H; deze is aangesloten bij de NVM en ressorteert onder de Raad van Toezicht Zwolle. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
 - 5.2. Vooropgesteld moet worden dat de Raad als tuchtrechter de door beklagde afgegeven taxatie slechts marginaal kan toetsen, namelijk door te beoordelen of beklagde handelend als afdoende opgeleid en zorgvuldig handelend makelaar in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen en of hij de juiste procedure heeft gevolgd.
 - 5.3. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht kan de vraag of een makelaar verantwoorde taxaties kan uitvoeren buiten de regio waarin hij normaal gesproken werkzaam is, niet in zijn algemeenheid worden beantwoord. De beantwoording van die vraag hangt in hoge mate af van de omstandigheden, zoals de locatie en de aard van het te taxeren object.
 - 5.4. De Raad constateert dat in het onderhavige geval sprake is van een bijzonder object, zijnde een dansschool/fitnessruimte, in een bijzondere omgeving (een winkelbuurt) waarbij bovendien sprake is van grote financiële belangen en bovendien

sprake is van belangentegenstellingen, nu de taxatie wordt gevraagd in het kader van een gerechtelijke procedure. Met name door de bijzondere aard van het object en de ligging daarvan is de Raad van Toezicht van oordeel dat een verantwoorde taxatie in dit specifieke geval alleen kan worden uitgevoerd indien de taxateur beschikt over de noodzakelijke lokale kennis.

- 5.5. Op basis van de door beklagde gegeven toelichting komt de Raad tot de conclusie dat beklagde zijn taxatie voornamelijk heeft gebaseerd op eigen, voornamelijk cijfermatig onderzoek. Daarmee had beklagde in dit geval echter naar het oordeel van de Raad niet kunnen volstaan. Beklagde had de keuze om of contact te zoeken met een in de regio gevestigde collega om op die manier de benodigde lokale kennis voor zijn taxatie te vergaren, of de opdracht moeten weigeren. Het gebrek aan lokale kennis heeft gevolgen voor de door beklagde gekozen uitgangspunten en de door hem gekozen referentiepanden. Hoezeer de daarop gebaseerde berekeningen dan ook juist mogen zijn, de Raad is van oordeel dat deze gang van zaken niet heeft geleid tot een verantwoord en betrouwbaar taxatierapport, zoals dat van een NVM-makelaar mag worden verwacht, zeker in het kader van de bijdrage aan een rapportage in opdracht van de rechtbank in het kader van een gerechtelijke procedure.
- 5.6. Door zijn taxatie af te geven zonder de daarvoor in dit geval naar het oordeel van de Raad noodzakelijke lokale kennis, heeft beklagde gehandeld in strijd met de Erecode, artikelen 1 en 5, hetgeen een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. De Raad acht de klacht dan ook gegrond.

6. Uitspraak:

- 6.1. Verklaart de klacht gegrond.
- 6.2. Legt beklagde de maatregel van berisping op en veroordeelt hem tot betaling van een bedrag van € 2.155,- aan de NVM als bijdrage in de kosten van de behandeling.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. J. van der Hulst, voorzitter, drs. J. Berger MRE, leden en mr. H.R. Quint, lid/ secretaris, op 22 juni 2011

mr. J. van der Hulst
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris