

Aanzienlijke waardeverschillen in taxaties. Moeilijke vergelijkbaarheid taxaties. Late indiening klacht niet onverklaarbaar.

Klager heeft een optie tot koop van de door hem gehuurde fitnessruimte. In het huurcontract is bepaald dat bij het lichten van de optie elk der partijen een taxateur zal inschakelen en vervolgens gezamenlijk een derde taxateur. Als klager wil kopen wordt genoemde procedure gevolgd. De verschillen in uitkomst zijn zeer aanzienlijk. Klagers taxateur komt op € 510.000, die van de verhuurder op € 879.000 en de derde taxateur op € 970.000. Klager vraagt een second opinion aan nog twee makelaars en hun conclusies liggen in de lijn met die van zijn taxateur. De taxateur van verhuurder doet hetzelfde en deze concluderen dat diens taxatie acceptabel is en correct is geschied. Vervolgens komt de rechter eraan te pas. Deze benoemt drie deskundigen en op basis van dat bericht bepaalt de rechtbank dat de eigenaar aan klager moet leveren voor € 500.000.

Klager dient daarop een klacht in tegen de taxateur van de eigenaar en de derde taxateur. Het verweer dat de klacht te laat is ingediend gaat niet op. Weliswaar dateren de taxaties uit 2008 en is de klacht pas in 2015 ingediend, maar pas door de uitspraak van de rechter van eind 2014 werd klager duidelijk welke prijs de rechter bepaalde.

Hoewel de verschillen in getaxeerde waarden aanzienlijk zijn, kan niet gezegd worden dat beklagden onzorgvuldig hebben gehandeld of hun waardering niet goed hebben onderbouwd. Er bestaat bovendien te weinig inzicht hoe de andere taxaties zijn opgebouwd waardoor een vergelijking lastig is. De klachten zijn ongegrond.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake een klacht van:

De heer **R. T.**, h.o.d.n. Fysio Fit Centrum De S,
wonende en zaakdoende te W,

hierna te noemen: "klager",

tegen:

1. de heer **T. DE B.**, makelaar o.g. te Z, lid van de NVM,
hierna te noemen: "beklaagde sub 1".
2. de heer **M.G. P.**, makelaar o.g. te N, lid van de NVM,
hierna te noemen: "beklaagde sub 2".

hierna gezamenlijk te noemen: "beklaagden".

1. **Verloop van de procedure**

-
- 1.1 Klager heeft bij brief d.d. 23 juni 2015, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagden.
 - 1.2 Beklaagde sub 1 heeft via zijn gemachtigde middels een brief d.d. 13 oktober 2015, met bijlagen, gereageerd op de klacht.
Beklaagde sub 2 heeft via zijn gemachtigde middels een verweerschrift d.d. 13 oktober 2015, met bijlagen, gereageerd op de klacht.
 - 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
 - 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 11 december 2015 zijn verschenen:
 - klager, vergezeld van mevrouw J.A.M. T., zijn gemachtigde, mr. E.J. Nieuwenhuys, alsmede van de heer R. M. van T Taxaties B.V.;
 - beklagde sub 1, vergezeld van zijn gemachtigde, mr. P.M. Leerink;
 - beklagde sub 2, vergezeld van zijn gemachtigde, mr. W.M. Stolk.
 - 1.5 Vanwege de verwevenheid van de klachten tegen beklagden, worden de klachten gezamenlijk behandeld door de Raad van Toezicht West, waarmee alle betrokkenen vooraf hebben ingestemd.
 - 1.6 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten, mede aan de hand van in het geding gebrachte pleitnotities, nader toegelicht.

2. **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Tussen de vereniging Woningbouwvereniging de V ("V Wonen"), gevestigd te W, en klager is op 19 september 2005 een samenwerkingsovereenkomst ("de Samenwerkingsovereenkomst") tot stand gekomen met betrekking tot de koop of huur door klager van een door klager te vestigen fysiotherapiepraktijk in het te (her)ontwikkelen pand aan de S 26 te W.
- 2.3 In de Samenwerkingsovereenkomst is in artikel 4 (onder meer) een koopoptie opgenomen, waarbij klager het recht krijgt het appartementsrecht betreffende de praktijkruimte te kopen tegen de (casco)waarde op het moment van het uitoefenen van de koopoptie. In artikel 4.2 van de Samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat de waarde zal worden vastgesteld door drie makelaars, te benoemen één door ieder der partijen en de derde door de beide aldus aangewezen makelaars samen in onderling overleg. Tevens is bepaald dat indien de makelaars over de waarde van oordeel verschillen, door hen als waarde zal worden aangenomen het een/derde gedeelte van de som van hun taxaties.

-
- 2.4 Begin 2008 heeft klager aan V Wonen kenbaar gemaakt gebruik te willen maken van de koopoptie. Namens klager is makelaarskantoor H M aangewezen als taxateur. H M (de makelaars S en Van L) heeft de (casco)waarde op 14 maart 2008 getaxeerd op een bedrag van € 510.000,-.
- 2.5 Namens V Wonen is aangewezen makelaarskantoor S, waar beklagde sub 2 toen werkzaam was en de taxatie heeft uitgevoerd. Beklaagde sub 2 heeft de (casco)waarde op 28 februari 2008 getaxeerd op € 879.000. Als derde makelaar is aangewezen N Bedrijfshuisvesting, waar beklagde sub 1 toen werkzaam was en de taxatie heeft uitgevoerd. Beklaagde sub 1 heeft de (casco)waarde op 31 maart 2008 getaxeerd op € 970.000,-.
- 2.6 Op basis van de uitgebrachte taxaties is geen overeenstemming bereikt over de koopprijs tussen klager en V Wonen. In opdracht van klager zijn nog twee taxaties verricht (door Z en T Taxaties). De door deze makelaars getaxeerde waarden liggen in lijn met de door H M getaxeerde waarde. Beklaagde sub 2 heeft aan P V Consultants en M Vastgoedtaxaties een "second opinion" gevraagd. Zij komen tot de conclusie dat de taxatie van beklagde sub 2 acceptabel is respectievelijk door beklagde sub 2 op een correcte wijze is getaxeerd.
- 2.7 Het geschil tussen klager en V Wonen is uiteindelijk in een bodemprocedure voorgelegd aan de Rechtbank Midden Nederland. In (tussen)vonnissen van de Rechtbank van 18 december 2013 en 29 januari 2014 heeft de Rechtbank een aantal vragen geformuleerd en drie deskundigen benoemd om die vragen te beantwoorden. Nadat de door de Rechtbank benoemde deskundigen hun rapport hebben uitgebracht, heeft de Rechtbank in een vonnis van 10 december 2014 (onder meer) geoordeeld dat V Wonen mee moet werken aan de verkoop en levering van het appartementsrecht aan de S 26 te W tegen een koopprijs van € 500.000,-.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klager verwijt beklagden het appartementsrecht van de praktijkruimte aan de S 26 te W niet onafhankelijk en met voldoende deskundigheid te hebben getaxeerd. De waarden die door beklagden zijn vastgesteld wijken sterk af van de door H M getaxeerde waarde. Ook de door Z, T Taxaties en de door de Rechtbank benoemde deskundigen komen aanzienlijk lager uit dan de door beklagden getaxeerde waarden. Klager stelt dat beklagden in opdracht van V Wonen het appartementsrecht aanzienlijk hoger hebben getaxeerd dan de werkelijke waarde teneinde voor V Wonen een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren. Klager heeft door het handelen van beklagden aanzienlijke schade geleden.
- 3.3 Beklaagden hebben aldus in strijd gehandeld met het artikel 1 van de Erecode van de NVM.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde sub 1 heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde sub 1 stelt dat klager te lang heeft gewacht met het indienen van de klacht. Klager wist al in 2008 dat er een groot verschil zat tussen de diverse taxaties en had kort daarna de klacht kunnen en moeten indienen. Door te wachten tot 2015 is beklagde sub 1 in zijn verdediging geschaad. Klager dient niet-ontvankelijk verklaard te worden.
- 4.3 Met betrekking tot de getaxeerde waarde stelt beklagde sub 1 het navolgende. Tussen het (toenmalige) kantoor van beklagde sub 1 en V Wonen bestond in 2008 geen zakelijke relatie. Beklaagde sub 1 heeft het appartementsrecht op het pand aan de S 26 te W onafhankelijk en zonder invloed van derden gewaardeerd. Beklaagde sub 1 staat nog steeds achter zijn waardebepaling van € 970.000,- op basis van onderhandse (casco) verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Beklaagde sub 1 heeft bij de waardebepaling ook gekeken naar vergelijkbare panden, zoals het pand 't S in W, waar een huurprijs gold van € 135,- per m². Bij de waardebepaling is beklagde sub 1 uitgegaan van een huurprijs van € 115 per m², welke huurprijs (ook achteraf) dicht bij de realiteit zat. Het enkele feit dat H M (en later andere makelaars) een lagere waarde hebben bepaald, betekent niet dat de waardebepaling van beklagde sub 1 onjuist was. Dat de waardebepaling heeft plaatsgevonden vóór de economische crisis kan daarbij een rol spelen, omdat door andere makelaars is getaxeed met wetenschap achteraf. De klacht van klager dient ongegrond te worden verklaard.
- 4.4 Beklaagde sub 2 heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.5 Beklaagde sub 2 stelt zich op het standpunt dat klager niet-ontvankelijk is in de klacht wegens het zeer lange tijdsverloop tussen de feiten waarop de klacht betrekking heeft en het moment waarop de klacht is ingediend. De klacht is ingediend in 2015 en ziet op een taxatierapport uit 2008. Klager heeft zeven jaar gewacht met het indienen van de klacht. Aangezien er geen zeer bijzondere omstandigheden zijn die het lange wachten rechtvaardigen, dient klager niet-ontvankelijk te worden verklaard.
- 4.6 Beklaagde sub 2 doet vervolgens een beroep op het exoneratiebeding in de opdrachtbevestiging aan V Wonen, waarin (onder meer) is bepaald dat het uit te brengen rapport uitsluitend bestemd is voor gebruik door de opdrachtgever en jegens anderen daarvoor geen verantwoordelijkheid wordt gedragen.
- 4.7 Met betrekking tot de taxatie zelf stelt beklagde sub 2 dat hij in redelijkheid tot het getaxeerde bedrag van € 897.000,- heeft kunnen komen voor het appartementsrecht van het pand aan de S 26 te W. Naar de mening van beklagde sub 2 heeft klager onvoldoende gemotiveerd op welke gronden beklagde sub 2 niet in redelijkheid tot de taxatie heeft kunnen komen. Het enkele feit dat andere makelaars tot lagere bedragen zijn gekomen is daar onvoldoende voor. Beklaagde sub 2 staat nog steeds achter de door hem afgegeven taxatie. Er is geen sprake van dat hij op instigatie van V Wonen tot deze taxatie is gekomen. Bij zijn taxatie heeft beklagde sub 2 rekening gehouden met huurprijzen van kantoorruimtes gelegen in de nabijheid van het pand aan de S 26, zoals het pand 't S in W (waar een huurprijs gold van €135 per m²). Beklaagde sub 2 is bij zijn berekening uitgegaan van

een markthuurwaarde van € 115,- per m². Dat is en was een alleszins redelijk uitgangspunt, hetgeen ook blijkt uit de in 2005 tussen klager en V Wonen afgesproken huurprijs van in eerste instantie € 95,- per m². De taxatie van beklagde sub 2 wordt ondersteund door P V Consultants en M Vastgoed-taxaties, die verklaren dat de taxatie van beklagde sub 2 acceptabel is respectievelijk dat op een correcte wijze de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is getaxeerd en beklagde sub 2 als een ter zake kundig taxateur heeft gehandeld.

De klacht van klager dient aldus ongegrond te worden verklaard.

5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 Ontvankelijkheid

De Raad van Toezicht volgt beklagden niet in hun stelling dat klager niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in zijn klacht. Weliswaar dateren de taxaties van beklagden uit 2008, maar pas eind 2014 is door de Rechtbank Midden-Nederland de prijs vastgesteld waarvoor V Wonen het appartementsrecht aan klager moest verkopen en leveren. Het was gerechtvaardigd dat klager tot dat moment heeft gewacht met het indienen van de klacht. De Raad van Toezicht oordeelt dan ook dat klager ontvankelijk is in zijn klacht.

5.3 De klacht

Aangezien de klacht van klager tegen beklagden (nagenoeg) gelijklopend is, zal de Raad van Toezicht de klacht tegen beklagden inhoudelijk gezamenlijk behandelen.

De Raad van Toezicht dient de vraag te beantwoorden of beklagden als bekwaam handelend makelaar in redelijkheid tot de door hen getaxeerde bedragen hebben kunnen komen. Vaststaat dat de door beklagden getaxeerde bedragen substantieel afwijken van door een aantal andere makelaars afgegeven waarden. Dat enkele feit maakt nog niet dat beklagden niet als bekwaam handelend makelaar hebben gehandeld. Van belang is welke uitgangspunten zijn gehanteerd en op welke wijze de onderhandse (casco)verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het appartementsrecht is berekend. De Raad van Toezicht stelt, mede aan de hand van de nadere toelichting ter zitting, vast dat beklagden zorgvuldig hebben gehandeld in hun waardebepaling. Niet alleen hebben zij het pand bezichtigd, zij hebben ook nader onderzoek gedaan naar vergelijkbare panden en huurprijzen van vergelijkbare panden. Beklagden hebben onder meer als referentiepand genomen het pand 't S in W, welk pand vergelijkbaar is met het pand aan de S 26 in W. De door beklagden gehanteerde uitgangspunten en berekeningswijze zijn naar het oordeel van de Raad van Toezicht op zich juist en kunnen voor de bepaling van de (casco)waarde vrij van huur en gebruik van een dergelijk appartementsrecht worden gebruikt. De Raad van Toezicht acht de door beklagden voor de berekening van de waarde gehanteerde huurprijs van € 115 per m² ook niet bovenmatig.

Voor de Raad van Toezicht is onvoldoende duidelijk geworden welke uitgangspunten en berekeningswijzen de door klager ingeschakelde makelaars en de door de Rechtbank aangewezen deskundigen hebben gebruikt. Dat blijkt onvoldoende uit de door hen opgestelde taxatierapporten en de overige in het geding gebrachte stukken.

5.4 Al met al is de Raad van Toezicht van oordeel dat de taxaties van de diverse makelaars moeilijk vergelijkbaar zijn en acht de Raad van Toezicht het niet uitgesloten dat de waardebeoordelingen van beklaagden de onderhandse vrije (casco) verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het appartementsrecht van het pand aan de S 26 in W binnen redelijke grenzen benaderen. In ieder geval zijn beklaagden zorgvuldig te werk gegaan en hebben zij zich ingespannen een zo zuiver mogelijke waardebeoordeling te doen. De klacht van klager tegen beklaagden zal dan ook ongegrond worden verklaard. Het door beklaagde sub 2 gevoerde verweer omschreven onder 4.6 hoeft derhalve door de Raad van Toezicht niet meer te worden beoordeeld.

5.5 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht tegen beklaagden:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op acht januari tweeduizendzestien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid, en mr. R. Imhof als plv.-secretaris.