

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

**Taxatie. Beweerdelijk ondeugdelijk rapport. Vertrouwelijkheid  
geschonden. Verkeerde opdrachtgever genoemd.**

*Klagers zijn eigenaar van een aantal winkelruimtes. Buiten hen om geeft de bank beklagde opdracht die ruimtes te taxeren. Klagers zijn van mening dat de taxatie ondeugdelijk is. Zij staan als opdrachtgever in het rapport vermeld terwijl dat niet het geval is. Zij achten het verder onjuist dat de makelaar het rapport zomaar aan een collega ter beschikking stelde. De raad van toezicht acht de klacht ongegrond. De makelaar erkent dat klagers ten onrechte als opdrachtgevers worden genoemd. Dat had de bank moeten zijn met daarbij vermeld wie de eigenaar is. E.e.a. is een gevolg van elektronisch inschrijven op een taxatie. Hij heeft het rapport aan een collega gegeven na toestemming van zijn opdrachtgever, de bank. Dat het rapport ondeugdelijk zou zijn, onderbouwen klagers nergens*

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

de heer **W. P.** en mevrouw **E.E. P.-R.**, wonende te A

klagers,

tegen

de heer **H.A. H.**, aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te E

de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben bij brief van 15 april 2016 met bijlagen aan de NVM te Nieuwe-gein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 14 juni 2016 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 27 juli 2016 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Namens klager is de klacht aangevuld per mail van 17 oktober 2016.
- 1.4. Per mail van 27 oktober jl. is namens de makelaar gereageerd op de aanvulling van de klacht door klagers.
- 1.5. Ter zitting van 9 november 2016 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - klagers, bijgestaan door hun adviseur mr. J.H. Weermeijer
  - de makelaar, bijgestaan door mr. D. de Gelder
- 1.4. Ter zitting is een e-mail overgelegd van de makelaar aan mr. Weermeijer d.d. 7 maart 2016.
- 1.5. 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. De makelaar heeft op 8 oktober 2015 een taxatie verricht van winkelruimtes in een winkelcentrum te E, plaatselijk bekend als Mpassage 22, 26, 30, 92, 94, 96, 98 en 100, alsmede B nr 2.
- 2.3. De makelaar heeft de marktwaarde van objecten in verhuurde staat getaxeerd op € 1.350.000,00.
- 2.4. Op 25 oktober 2015 heeft een andere NVM-makelaar de makelaar benaderd om zijn visie te geven op het door die andere makelaar in 2013 uitgebrachte taxatie-rapport over dezelfde objecten. Op verzoek van de andere makelaar heeft de makelaar vervolgens zijn rapport aan zijn collega ter beschikking gesteld, na verkregen toestemming van de Rabobank [.....].
- 2.5. Klagers hebben een klacht ingediend tegen de andere makelaar wegens diens taxatierapport. In die procedure bij de Raad van Toezicht heeft het taxatierapport van de makelaar van 8 oktober 2015 een rol gespeeld en is overgelegd. Klagers waren van het rapport van de makelaar niet eerder op de hoogte.

### 3. De klacht:

- 3.1. Klagers hebben een zevental klachten jegens de makelaar geformuleerd, die erop neerkomen dat het taxatierapport qua inhoud en uitkomst niet klopt, althans on-deugdelijk is, buiten medeweten van klagers is opgesteld en in strijd met de vertrouwelijkheid ter beschikking is gesteld aan derden. Klagers verwijten de makelaar voorts dat hij in het algemeen weigert openheid van zaken te geven en vragen adequaat te beantwoorden.
- 3.2. Klagers motiveren hun klachten doordat het rapport in hun visie ten onrechte vermeldt dat klagers (mede) opdrachtgevers voor de taxatie waren, dat de makelaar is uitgegaan van onvolledige en onjuiste informatie, terwijl klagers niet de mogelijkheid hebben gekregen die te corrigeren, en dat de makelaar ten onrechte zijn rapport aan derden, namelijk een collega makelaar, ter beschikking heeft gesteld.

3.3. Klagers ontkennen dat zij opdrachtgevers voor het rapport zijn geweest en stellen dat dit uitsluitend is opgesteld in opdracht van de Rabobank [...]. Klagers geven aan dat zij ook geen factuur hebben ontvangen en ook geen betaling aan de makelaar voor het rapport hebben verricht. Het vermelden van klagers als opdrachtgevers in het rapport kwalificeren klagers als valsheid in geschrifte.

4. Het verweer:

4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

4.2. De makelaar erkent dat hij per abuis in het rapport niet duidelijk heeft aangegeven dat zijn opdrachtgever de Rabobank was, met vermelding dat het een object van klagers als klant van de bank betrof. Dat is wel de gebruikelijke wijze waarop dat in dergelijke rapporten wordt aangegeven, hetgeen ook door de bank wordt gewenst.

4.3. De makelaar betwist dat sprake zou zijn van valsheid in geschrifte en acht die kwalificatie onnodig grievend. De makelaar geeft aan dat het taxatierapport is opgemaakt in een format dat door de landelijke Rabobank Taxatiedesk, waarbij makelaars elektronisch op taxaties kunnen inschrijven, is voorgeschreven. De makelaar heeft zich ook nimmer op het standpunt gesteld dat klagers zijn opdrachtgevers zouden zijn. De makelaar biedt daarvoor zijn excuses aan.

4.4. De makelaar heeft gemotiveerd aangegeven welke gegevens hij bij zijn taxatie heeft gebuikt, welke schattingen hij daarop heeft gebaseerd en voorts dat hij referentieobjecten in de omgeving heeft geraadpleegd. De makelaar heeft de waarderingsmethode volgens NAR toegepast. De makelaar wijst erop dat het taxatierapport mede is ondertekend door taxateur A.

4.5. Nu de Rabobank de opdrachtgever van de makelaar was, is de makelaar van oordeel dat de toestemming van de bank hem

voldoende legitimeerde om een afschrift van zijn rapport ter beschikking te stellen aan zijn collega, die daarom vroeg.

- 4.6. De makelaar merkt op dat het verwijt dat hij zou zijn uitgegaan van onvolledige en onjuiste gegevens op geen enkele wijze is onderbouwd. De makelaar stelt dat hij naar eer en geweten zijn opdracht heeft uitgevoerd en dat dit ook uit het rapport blijkt, met name door de geraadpleegde bronnen en de gevolgde methodes.
- 4.7. Tenslotte betwist de makelaar dat hij geen openheid van zaken zou hebben gegeven. Slechts voor vragen omtrent de taxatiefactuur en een bankafschrift waaruit zou volgen dat de makelaar die betaling heeft ontvangen, heeft hij naar de Rabobank verwezen. De makelaar merkt op dat klagers ook dit verwijt overigens niet verder motiveren en onderbouwen.
- 4.8. De makelaar meent dat de klacht in al zijn onderdelen ongegrond is.

## 5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar H. te E; deze is aangesloten bij de NVM en bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad van Toezicht stelt voorop dat de tuchtrechter uitgebrachte taxatierapporten slechts marginaal toetst, dat wil zeggen, dat de vraag moet worden beantwoord of een redelijk handelend taxateur onder de gegeven omstandigheden tot zijn taxatie had kunnen komen. Tegen dit uitgangspunt komt de Raad tot de slot-som dat het rapport niet als ondeugdelijk kan worden beschouwd. Enerzijds op grond van de inhoud van het taxatierapport en de daarop gegeven toelichting door de makelaar, anderzijds door het ontbreken van een concrete onderbouwing door klagers van hun verwijt dat de makelaar zou zijn uitgegaan van onjuiste gegevens. De Raad van Toezicht merkt daarbij op dat het doel van de taxatie, of dit nu een

financieringsbeslissing of een second opinion is, daarbij niet relevant is. Een makelaar, optredend als taxateur, zal immers in alle gevallen zorgvuldig moeten handelen.

- 5.3. Nu geen feiten of omstandigheden zijn aangevoerd op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat de makelaar op enigerlei wijze getracht heeft opzettelijk verwarring te scheppen over het feit wie zijn opdrachtgever is geweest, acht de Raad van Toezicht het verwijt van klagers dat zij ten onrechte in het taxatierapport als (mede-)opdrachtgevers zijn genoemd, eveneens ongegrond. De Raad acht de verklaring, die de makelaar voor deze incorrecte vermelding heeft gegeven, plausibel. De Raad weegt daarbij mee dat de makelaar aan klagers heeft uitgelegd hoe de vermelding in zijn taxatierapport tot stand is gekomen en dat hij daarvoor zijn verontschuldigen aan klagers heeft aangeboden. Klagers zijn voorts niet in hun belangen geschaad.
- 5.4. Gegeven het feit dat er in ieder geval voor de makelaar geen misverstand over bestond dat de Rabobank zijn opdrachtgever was, acht de Raad het juist dat de makelaar zijn taxatierapport eerst na verkregen toestemming van de Rabobank als zijn opdrachtgever aan zijn collega ter beschikking heeft gesteld.
- 5.5. Tenslotte is de Raad van oordeel dat uit de feiten en omstandigheden niet blijkt dat de makelaar op enigerlei wijze onvoldoende serieus heeft gereageerd op door klagers aan hem gestelde vragen.
- 5.6. De Raad acht de klacht dan ook in al zijn onderdelen ongegrond.

### Uitspraak:

- 6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, op 9 november 2016.

mr. W.J.B. Cornelissen  
Voorzitter

mr. H.R. Quint  
Secretaris