

Taxatie. Boedeltaxatie.

Beklaagde heeft in verband met de boedelverdeling tussen klager en diens ex-partner een aantal onroerende zaken getaxeerd. Klager verwijt beklagde dat hij zich bij zijn taxatie heeft laten beïnvloeden door de ex-partner en dat hij de taxatie-opdracht niet op juiste wijze heeft uitgevoerd. Daarnaast wordt beklagde verweten dat hij heeft geweigerd om een (tweede) aanvullende opdracht van klager uit te voeren.

De Raad overweegt dat klager zich eerst op het standpunt heeft gesteld dat beklagde zijn taxatie diende uit te voeren in het kader van een partijen bindend advies. Vervolgens heeft klager echter aangegeven dat er geen sprake was van een gezamenlijke opdracht van klager en diens ex-partner en dat de opdracht aan beklagde was verstrekt door de advocaat van de ex-partner. De exacte toedracht kan in het midden blijven. Vast staat dat klager en zijn ex-partner hadden afgesproken dat geen van hen beiden voorafgaande aan de taxatie met beklagde contact mocht hebben. Dat beklagde zijn taxatie onzorgvuldig dan wel in strijd met zijn opdracht heeft uitgevoerd, is niet gebleken. Evenmin is komen vast te staan dat beklagde ten onrechte heeft geweigerd om aan klager een (tweede) aanvullend advies te verstrekken.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **S.**, (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **B.** (hierna te noemen: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij de Vereniging bij e-mail van 8 februari 2013 met bijlagen. Door beklagde is op de klacht gereageerd bij brief van 20 maart 2013 met bijlagen.

Het standpunt van klager is nader toegelicht in diens brieven van 23 maart 2013 met bijlage en 28 maart 2013 met bijlagen, waarna beklagde nog heeft gereageerd bij e-mail van 24 mei 2013 met bijlage.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 21 augustus 2013, zijn klager en beklagde in persoon verschenen.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Klager en zijn toenmalige partner, mevrouw A., hebben met elkaar samengewoond. Hun samenleving is in de zomer van 2011 geëindigd.

- Klager en mevrouw A. zijn ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van de onroerende zaak aan [adres1], die door klager wordt bewoond, alsook zijn zij ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van de onroerende zaak aan [adres 2], zijnde de percelen [X] en [Y]. Mevrouw A. is enig eigenaar van de kantoorruimte aan [adres2].

- Tussen klager en mevrouw A. is geen overeenstemming bereikt over de boedelscheiding betreffende bovengenoemde onroerende zaken. Mevrouw A. spande dienaangaande een kort geding tegen klager aan, hetwelk er in heeft geresulteerd dat in het vonnis is opgenomen dat klager en mevrouw A. overeen waren gekomen dat de onroerende zaken aan [adres1] en [adres 2] door beklagde bindend zouden worden getaxeerd tegen de waarde in het economisch verkeer met als waardepeildatum 1 juli 2011. De onroerende zaak aan [adres1] zou als woning worden getaxeerd en die aan [adres 2] als kantoor. Ten aanzien van [adres 2] diende beklagde twee waardes te bepalen en wel aldus: ten eerste de waarde inclusief de percelen [X] en [Y] en de berging, en ten tweede de waarde waarbij de percelen [X] en [Y] bij helfte worden gedeeld en waarbij de berging aan [adres 1] wordt toegeschreven.

- Tussen klager en (de advocaat van) mevrouw A. is geen overeenstemming bereikt over de wijze van opdelen van het terrein, om welke reden er volgens klager geen sprake was van een gezamenlijk aan beklagde te verstrekken opdracht.

- Bij e-mail van 6 juli 2012 heeft de advocaat van mevrouw A. namens deze aan beklagde verzocht over te gaan tot taxatie van bovengenoemde onroerende zaken met als waardepeildatum 1 juli 2011, en in die taxatie tevens te betrekken de waarde van de percelen [X] en [Y] zowel als aparte eenheden getaxeerd als overeenkomstig het hierboven weergegeven vonnis. De advocaat van mevrouw A. liet voorts in die e-mail aan beklagde weten dat partijen waren overeengekomen dat geen van hen beiden bij de opname aanwezig zou zijn en dat aan beklagde op voorhand geen nadere instructies zouden worden gegeven. Tenslotte gaf de advocaat van mevrouw A. in zijn e-mail aan dat beklagde zijn rapport en de declaratie voor zijn werkzaamheden diende te zenden aan mevrouw A.

- In augustus 2012 heeft beklagde zijn taxatierapport betreffende [adres 1 en adres 2] uitgebracht. In het rapport heeft beklagde zijn opdracht als volgt weergegeven:

“Partijen hebben verzocht de volgende waarden van de objecten vast te laten stellen te weten:

Object A:

Een marktwaarde (**waarde A**) in lege staat waarbij [adres1] als woning zal worden getaxeerd inclusief een daarbij behorende berging op de begane grond. Object A is op de wijze waarop het door ons is getaxeerd roze ingekleurd in bijlage I. Voorts hebben wij naar eigen inzicht een deel van de grond toebedeeld aan het appartementen-complex ten behoeve van de indexnummers I en III (woningen). Het deel waarvan wij van mening zijn dat dit minimaal toebedeeld dient te worden aan de woningen, om in elk geval een ontsluiting naar de openbare weg te hebben, is door ons blauw gekleurd in bijlage II.

Object B:

[Adres 2] zal als kantoor worden getaxeerd waarbij twee waarden worden vastgesteld. Een waarde (**waarde B1**) waarbij de grondpercelen alsmede de externe berging volledig worden toebedeeld aan het kantoor (object B). In deze situatie gaan wij er eveneens vanuit dat er een minimale strook grond wordt toebedeeld aan de woningen zodat deze een onbeperkte ontsluiting hebben naar de openbare weg. Dit scenario is door ons geel ingekleurd in bijlage IIa.

Daarnaast willen partijen een waarde (**waarde B2**) weten waarbij de grondpercelen [X] en [Y] bij helften worden gedeeld en de berging wordt toebedeeld aan [adres 1] (object A). Ondergetekende dient een voor beide partijen zo gunstig mogelijk verdeling van de grondpercelen te maken.”

- Beklaagde kwam in zijn rapport tot de volgende waardebepalingen:

een marktwaarde in lege staat, hierboven omschreven als **waarde A** van € 295.000,--;

een marktwaarde in de huidige gedeeltelijk verhuurde staat en gedeeltelijk bij eigen gebruik, hierboven omschreven als **waarde B1**, van € 246.500,--;

Een marktwaarde residueel vastgesteld, hierboven omschreven aan **waarde B1**, van € 231.000,--;

Een marktwaarde in de huidige, gedeeltelijk verhuurde staat en gedeeltelijk bij eigen gebruik, hierboven omschreven als **waarde B2** van € 207.500,--.

- Beklaagde diende zijn taxatierapport en bijbehorende nota te zenden aan mevrouw A. Tijdens de vakantie van beklagde heeft

klager diens kantoor benaderd en via de secretaresse van beklaagde een exemplaar van het door beklaagde vervaardigd rapport verkregen. Mevrouw A. heeft zich over deze gang van zaken beklaagd. Vervolgens is besloten dat klager en mevrouw A. ieder de helft van de factuur van beklaagde zouden voldoen.

- Naar aanleiding van het rapport van beklaagde is vervolgens contact geweest tussen beklaagde en klager enerzijds en beklaagde en mevrouw A. anderzijds. Zowel klager als mevrouw A. hadden opmerkingen over het rapport en wensten aanvullende informatie.

- Beklaagde heeft die aanvullende informatie bij brief van 29 september 2012 verstrekt zonder hiervoor extra kosten in rekening te brengen.

- Nadien heeft klager zich opnieuw tot beklaagde gewend met enkele nieuwe vragen en een verzoek om een tweede aanvulling op het rapport van beklaagde. Beklaagde heeft naar aanleiding daarvan laten weten dat hij die nadere informatie, zijnde een tweede aanvulling, slechts wilde geven onder voorwaarde dat ook mevrouw A. daarmee akkoord ging – beklaagde wilde niet als speelbal tussen twee partijen gebruikt worden – alsmede dat hij voor deze extra werkzaamheden betaald zou worden conform het eerder door hem gehanteerde uurtarief.

- Mevrouw A. heeft niet aan beklaagde laten weten dat zij akkoord ging met de uitvoering van de nadere werkzaamheden door beklaagde, zoals gewenst door klager. Beklaagde heeft de tweede aanvullende informatie dan ook niet aan klager verstrekt.

- Vervolgens heeft klager beklaagde gedagvaard bij de kantonrechter en deze verzocht beklaagde op te dragen alsnog de door klager gevraagde waardebeoordelingen uit te voeren. Bij vonnis van 7 mei 2013 heeft de kantonrechter de vorderingen van klager jegens beklaagde afgewezen, zulks onder de overweging dat klager geen partij was bij de opdracht aan beklaagde en dat de kantonrechter uit de overgelegde stukken niet heeft kunnen opmaken dat het door beklaagde vervaardigd taxatierapport als bindend advies had te gelden.

Bij gebreke van een contract tussen klager en beklaagde was beklaagde niet gehouden op verlangen van klager – zonder redelijke vergoeding – aanvullende informatie te verstrekken of (aanvullende) werkzaamheden te verrichten, aldus de kantonrechter.

DE KLACHT

De klacht van klager tegen beklaagde valt in twee onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij

- a. zich vóór en tijdens het vervaardigen van zijn taxatierapport en de aanvulling daarop heeft laten beïnvloeden door mevrouw A., zulks terwijl beklaagde een partijen bindende taxatie diende uit te voeren, een en ander met als resultaat dat er thans nog meer onduidelijkheid is dan voorafgaande aan de taxatie, aangezien beklaagde zijn taxatieopdracht niet op de juiste wijze heeft uitgevoerd; zo heeft beklaagde bij zijn waardebepaling van object A (waarde A), zijnde de woning aan [adres 1], de woning inclusief berging getaxeerd. Beklaagde had derhalve alleen de woning zelf dienen te taxeren, aldus klager.
- b. heeft geweigerd een tweede aanvullende taxatie te verrichten, uitgaande van de door klager gegeven informatie en invalshoeken.

HET VERWEER

Klachtonderdeel a

Beklaagde stelt dat hij zijn taxatierapport naar beste kunnen en conform de hem gegeven opdracht heeft uitgevoerd. Het was hem in het kader van zijn opdracht niet toegestaan tijdens de bezichtiging van de objecten contact te hebben met klager of mevrouw A. Het was beklaagde niet bekend dat een van de aanwezigen tijdens de bezichtiging mevrouw A. was.

Voor wat betreft de berging of bergingen die al dan niet bij de woning aan [adres 1] hoorde(n) heeft beklaagde aangegeven dat het hem niet duidelijk was waar de aanwezige berging bij hoorde. Beklaagde verwijst ook naar pagina 7 van zijn taxatierapport waarin hij heeft toegelicht wat de woning waard zou zijn inclusief de berging waarvan beklaagde meende dat deze bij de woning hoorde en wat het waardedrukkend effect zou zijn indien de bewuste berging niet bij de woning zou horen.

Klachtonderdeel b

Beklaagde stelt dat het verzoek van klager om het taxatierapport ten tweede male aan te vullen dan wel te wijzigen een geheel nieuw onderwerp betrof – planschade –, hetgeen niet in zijn oorspronkelijke opdracht stond vermeld. Om die reden heeft beklaagde zich enerzijds op het standpunt gesteld dat mevrouw A. toestemming moest geven voor die tweede aanvulling op zijn rapport alsook dat het hier om een nieuwe opdracht ging waarvoor beklaagde gerechtigd was zijn uren in rekening te brengen.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Klager heeft zich in deze klachtprocedure op het standpunt gesteld dat beklaagde zijn taxatie diende uit te brengen in het kader van een partijen bindend advies. Dit blijkt uit de e-mail van klager van 8 februari 2013 aan de Vereniging. In zijn conclusie van repliek heeft klager echter gesteld dat er geen sprake was van een gezamenlijke taxatieopdracht aan beklaagde en dat de opdracht door de advocaat van mevrouw A., met wie klager niet tot overeenstemming kon komen over de wijze van opdelen van het terrein, is verstrekt.

Voor de Raad valt derhalve niet vast te stellen of er sprake is van een taxatieopdracht aan beklaagde in het kader van een partijen bindend advies. Het antwoord op deze vraag kan echter in het midden blijven. Vast staat dat geen van beide partijen (klager en mevrouw A.) voorafgaande aan de taxatie contact met beklaagde mochten hebben en deze van de benodigde informatie mocht voorzien. Dit staat te lezen in de e-mail die de advocaat van mevrouw A. op 6 juli 2012 aan beklaagde schreef. Nu partijen dit laatste kennelijk hebben afgesproken – klager heeft immers niet aangegeven dat deze zinsnede in de e-mail van de advocaat van mevrouw A. onjuist is – kan de Raad niet vast stellen dat beklaagde zijn taxatie onzorgvuldig dan wel in strijd met zijn opdracht heeft uitgevoerd.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b

Als er sprake zou zijn geweest van een taxatieopdracht in het kader van een partijen bindend advies – hetgeen klager in zijn klacht stelt – heeft beklaagde zich terecht op het standpunt gesteld dat de tweede door klager gewenste aanvulling op het taxatierapport met instemming van mevrouw A. diende te geschieden. Nu mevrouw A. die toestemming niet heeft gegeven, heeft beklaagde niet ten onrechte geweigerd dit tweede aanvullend advies, dat het onderwerp planschade betrof, hetgeen niet onder zijn oorspronkelijke opdracht viel, te verstrekken.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M.,

mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman, ing. Mar. J. Heule en mr. W.
van Otterloo,
in aanwezigheid van mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 21 augustus 2013, ondertekend op 16 oktober 2013.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement
Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing
niet kan verenigen binnen 8 weken na dagtekening van de brief
waarbij hem / haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden, in
beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, N.V.M. Bureau,
Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.