

Zaaknummer: 13-011

Datum: 8 juli 2013

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te Elst,
klager, hierna: Klager

tegen

Y,
handelend onder de naam Taxateam,
gevestigd te Doornenburg,
beklaagde, hierna: de Taxateur.
Gemachtigde: mr. D.S. Teitler, advocaat te Nijmegen

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:

- de klacht met bijlagen van Klager van 26 februari 2013;
- de (aanvulling op) de klacht met bijlagen van Klager van 19 maart 2013;
- de (aanvulling op) de klacht met bijlagen van Klager van 29 maart 2013;
- de reactie met bijlagen van de Taxateur van 16 april 2013.

1.2. Na bestudering van de ontvangen stukken heeft het klachtenbureau van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland, hierna: tuchtcollege, besloten de klacht ter behandeling voor te leggen aan het tuchtcollege.

1.3. Op 17 juni 2013 heeft de mondelinge behandeling van de klachtzaak plaatsgevonden. Ter zitting zijn verschenen:

- Klager in persoon, vergezeld van mr. D.S. Teitler van Poelmann van den Broek Advocaten te Nijmegen en
- de Taxateur in persoon, vergezeld van de heer Lok en mevrouw Bor van Schouten Insurance International B.V.

1.4. De voorzitter heeft ter zitting aangekondigd uitspraak te doen op een termijn van drie weken na de zitting, te weten: maandag 8 juli 2013.

2. De feiten

2.1. De Taxateur is gevestigd te Doornenburg, is lid van VBO Makelaar (sinds 5-1-2006 onder nummer) en is opgenomen in het SCVM register in de kamer Wonen (sinds 8-2-2006 onder nummer).

2.2. Het bedrijfsgebouw inclusief toebehoren, alles staande en gelegen aan de Stationsstraat 82 te 6515 AB Nijmegen (voorheen: Stationsweg 26A te Ressen-Nijmegen), kadastraal bekend gemeente Nijmegen sectie E nummer 195 ged., groot 24 are en 25 centiare hierna: het Object, is eigendom van Klager en werd door hem ter beschikking gesteld aan Grondverzetbedrijf J. van Wijk VOF (waarin Holding A.J. van Wijk B.V., waarvan Klager 100% aandeelhouder is, tot 31-12-2008 vennoot was), later na ontbinding van de VOF aan Aannemers en Grondverzetbedrijf Van Wijk B.V.

2.3. Klager heeft op 29 september 2010 een verzoek om gezamenlijke taxatie van het Object ingediend bij de Belastingdienst Rivierenland kantoor Nijmegen, met welk verzoek de Belastingdienst akkoord is gegaan.

2.4. Klager heeft voorts aan de Taxateur een opdracht verstrekt inhoudende het behartigen van de belangen van Klager bij de gezamenlijke taxatie van de waarde van het Object. De Belastingdienst Rivierenland kantoor Nijmegen en de Taxateur (namens Klager) zijn bij overeenkomst 'gezamenlijke taxatie onroerende zaken' d.d. 1 respectievelijk 12 oktober 2010 overeengekomen gezamenlijk de waarde in het economisch verkeer van het Object vast te stellen per peildatum 31 december 2008 voor de inkomstenbelasting/premievolksverzekeringen/vennootschapsbelasting. De voorwaarden voor de gezamenlijke taxatie luiden als volgt:

-
- *X bevestigt dat de gegevens in de opgaaft informatie taxatie onroerende zaak juist zijn. Deze opgaaft maakt deel uit van de overeenkomst.*
 - *Als blijkt dat de gegevens in de Opgaaft informatie taxatie onroerende zaak onjuist zijn, dan is de vastgestelde waarde ongeldig.*
 - *X neemt de kosten van de taxatie voor zijn rekening. Van de zijde van de Belastingdienst zijn er geen kosten aan verbonden.*
 - *Het taxatierapport kan alleen gebruikt worden voor doeleinden gelegen tot drie maanden na het opmaken van het gezamenlijke taxatierapport.*
 - *Als de taxateurs het niet eens kunnen worden over de waarde van de onroerende zaak wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.*

2.5. Klager heeft middels het formulier "Opgaaft informatie taxatie onroerende zaak" d.d. 9 augustus 2010 gegevens verstrekt ten behoeve van de gezamenlijke taxatie.

2.6. Op 7 april 2011 hebben de Taxateur (namens Klager) en W, de door de Belastingdienst Rivierenland aangewezen taxateur, een waarde voor het Object per peildatum 31 december 2008 vastgesteld van € 430.000, hetgeen blijkt uit de taxatieovereenkomst van 7 april 2011 welke als volgt luidt:

TAXATIE

Ondergetekenden, Y, taxateur/makelaar onroerende zaken, kantoor houdend aan de Rijndijk 25 te Doornenburg en W; taxateur van de Belastingdienst Rivierenland Arnhem, verklaren op grond van een overeenkomst gezamenlijke taxatie op 7 april 2011 de volgende onroerende zaak te hebben opgenomen en gewaardeerd: Bedrijfsgebouw, bestaande uit werkplaats, verkeersruimte, toiletgroep, kantoor op begane grond, kantoor en kantine op de eerste etage, met ondergrond en terrein met bestrating, vloestofdichte vloer, betonwanden en hekwerk, alles staande en gelegen aan de Stationsstraat 82, 6515AB te Nijmegen, kadastraal bekend Nijmegen E 195 ged., groot 24 are en 25 centiare. Dit gedeelte is op bijgevoegde kadastrale kaart met arcering aangeduid.

De taxatie is verricht op verzoek van X, Reethsestraat 2A, 6662PJ Elst.

Doel van de taxatie: het vaststellen van de waarde in het economisch verkeer per peildatum 31-12-2008 voor de inkomstenbelasting/premievolksverzekeringen/vennootschapsbelasting.

Ondergetekenden taxeren de waarde in het economisch verkeer in verhuurde staat per 31-12-2008 als volgt:

*zegge € 430.000,- euro
schrijve vierhonderddertigduizend euro*

2.7. Op grond van de gezamenlijke taxatie is door Klager aangifte IB/PVV 2009 gedaan en is de aanslag dienovereenkomstig vastgesteld. Middels schrijven, oorspronkelijk gedateerd 25 juli 2011, doch door Klager gewijzigd in 13 september 2011, heeft Klager tegen de opgelegde aanslag IB/PVV 2009 bezwaar gemaakt, aangezien naar mening van Klager de vastgestelde waarde ad € 430.000 niet juist zou zijn aangezien door de taxateurs verkeerde uitgangspunten gehanteerd zouden zijn.

2.8. De inspecteur van de Belastingdienst, heeft bij schrijven van 28 juli 2011 gesteld dat de waarde de uitkomst is van een gezamenlijke taxatie, die op zich voor

partijen bindend is. De inspecteur raadde Klager aan om nadere uitleg over de gehanteerde uitgangspunten te vragen bij de Taxateur.

2.9. Klager heeft aan Agrivesta Makelaardij en Onteigening verzocht de taxatie van de Taxateur te beoordelen, welke kwam tot een rapport d.d. 28 november 2011 met navolgende conclusies en overwegingen:

Conclusies en overwegingen:

- *Een koper zou -ook indien het object dat de juiste bestemming en de juiste vergunningen zou hebben gehad- per peildatum nooit factor 12x de huur hebben betaald. Dergelijke factoren gelden voor courante bedrijfsobjecten in een representatieve omgeving;*
- *Nu er volgens het bestemmingsplan sprake is van een illegale activiteit en nu (voor zover nog van belang) de milieuvergunning eveneens beperkt is, zou een koper per peildatum (hoogtepunt kredietcrisis !) zeker nooit factor 12x de huur hebben betaald;*
- *Los daarvan had de koper het waarschijnlijk ook niet gefinancierd gekregen. Financiers zijn uiterst kritisch geworden en zij financieren sedert de kredietcrisis geen objecten "met een vlekje" meer;*
- *Voorts is de taxatiewaarde van € 430.000,- disproportioneel ten opzichte van de taxatiewaarde twee jaar eerder. Aan het object zijn in de tussenliggende tijd geen zaken zodanig veranderd dat dit een dergelijke stijging zou rechtvaardigen. Bovendien is de markt door en vanwege de kredietcrisis alleen maar minder geworden. Een lagere taxatiewaarde dan twee jaar daarvoor zou dus in de rede liggen;*
- *De taxatiewaarde is ook niet in verhouding tot de aankoopprijs voor het gehele terrein in 2001 (€ 576.300,- voor 1.32.35 ha), welke transactie gewoon in de vrije markt tot stand is gekomen. Louter uit het feit dat X daarna activiteiten is gaan ontplooiën die in strijd zijn met het bestemmingsplan, volgt niet dat de waarde tussentijds disproportioneel is gestegen. Een dergelijke waardeverhoging volgt ook niet uit de investeringen die X tussentijds heeft gedaan, nu deze investeringen voornamelijk bestonden uit enige terreinverharding en erfafscheiding;*
- *Het te taxeren (deel)object moet ook als onderdeel van het totale complex worden gezien. Een hap van 2.200 m2 midden uit het totale terrein kan redelijkerwijs niet los worden verkocht (zonder waardedaling van het overblijvende). Het bedoelde (deel)object dient derhalve te worden gewaardeerd als onderdeel van het totale complex. Vraag; hoe hoog zou de waarde van het totale complex (1.32.35 ha respectievelijk 2.64.85 ha) wel niet moeten zijn indien een waarde van € 430.000,- zou gelden voor 2.200 m2 midden in dit complex ?*

2.10. Klager heeft voorts een andere taxateur, J, ingeschakeld, die namens Klager een nadere bespreking heeft gehad met W, de door de Belastingdienst Rivierenland aangewezen taxateur. De insteek van de bespreking was te onderzoeken of de juiste uitgangspunten bij de gezamenlijke taxatie van 7 april 2011 zijn gehanteerd.

2.11. De inspecteur heeft aan de hand van dit gesprek blijkens haar schrijven van 25 januari 2012 geconcludeerd dat de door Klager bij formulier 'Opgaaf informatie onroerende zaken' d.d. 9 augustus 2010 verstrekte informatie niet juist is geweest: er is niet gerept over wijzigingen in het bestemmingsplan van de gemeente die van invloed waren op de waarde van het Object, noch is er tijdens de taxatie van het Object door Klager hierover iets vermeld. Dit resulteert op grond van de gestelde voor-

waarden waaronder de overeenkomst van de gezamenlijke taxatie is aangegaan dat deze gezamenlijke taxatie niet geldig is en een nieuwe gezamenlijke taxatie uitgesloten is. De inspecteur bepaalde voorts dat de waarde van het Object eenzijdig door de taxateur van de Belastingdienst, W, zou worden bepaald.

2.12. W heeft de opdracht van de inspecteur tot (eenzijdige) taxatie uitgevoerd en heeft zijn bevindingen opgenomen in zijn schrijven van 7 maart 2012:

Onderstaand mijn reactie op het "bezwaar".

Ik heb gezamenlijk getaxeerd met de door X aangewezen taxateur Y, op € 430.000,=. Ik ben er toen van uitgegaan dat de bedrijfsactiviteiten conform het bestemmingsplan plaatsvonden. Gelet op de inrichting van het geheel als milieustraat, grondopslag, kantoor e.d., twijfelde ik hier niet aan. Ook het door X ingevulde vragenformulier gaf geen reden tot twijfel, zie onder punt 4. Bij de plaatselijke opname was X ook aanwezig. Mijn vraag of alle vergunningen aanwezig waren, werd positief beantwoord.

Eerst thans blijkt de bestemming agrarisch te zijn en worden voornoemde bedrijfsactiviteiten vanaf 2001 door de gemeente "passief gedoogd". Milieucontroles door de gemeente, om het gebruik toe te staan, hebben wel plaatsgevonden. Opvallend is dat taxateur Y in 2007 ook al 2 taxaties heeft verricht. Gezamenlijk taxeert hij dus met mij per 31 december 2008 op €430.000,=. Y heeft toen niet gerept over een agrarische bestemming. Ook ging hij, hij wilde de uitslag eerst nog met X bespreken, accoord met €430.000,=.

Per peildatum werd de onroerende zaak verhuurd aan een neef van X voor ± €35.600,= per jaar, zie kopieën. Ook dit heeft invloed op waarde.

X heeft in 2006 een herziening van het bestemmingsplan gevraagd. De gemeente heeft toen besloten om niet mee te werken aan het verzoek om bestemmingsplanherziening. Op 21 november 2008, dus voor de peildatum, heeft het CDA zich sterk gemaakt voor X c.q huurder H, om alsnog het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van de continuïteit van de milieustraat, zie kopie.

Op 1 april 2009 is in de raad van de gemeente Nijmegen een motie aangenomen, waarin het gemeentebestuur werd opgedragen een passende planologische oplossing te realiseren. In 2011 is het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd.

Alles overziend zijn er gelet op het vorenstaande toch wel redenen om de gezamenlijke taxatie in ieder geval als uitgangspunt voor de waardebepaling te nemen, Als waarde drukke factor voor het gedogen c.q. (nog) niet geregelde bestemmingsplan, stel ik voor de gezamenlijke taxatie met 15% te verminderen tot €365.000,=.

Ik vraag mij wel af, gelet op de overeenkomst gezamenlijke taxatie, of daar niet aan vastgehouden kan worden (?). Maar dat behoort uiteraard tot jouw competentie.

Per 1 augustus 2001, aanvang TBS, kan ik accoord gaan met een waarde in het economische verkeer ad € 36.800,= + € 42.730,= + € 21.646,= is € 101.176,= Dit is conform overzicht materiële vaste activa.

2.14. De inspecteur bericht Klager bij schrijven van 19 maart 2012 conform advies van taxateur W, de gezamenlijke taxatie voor het gedogen/(nog) niet geregelde bestemmingsplan te zullen verlagen met 15%, te weten naar € 365.000.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de Taxateur dat deze bij de uitvoering van de taxatieopdracht niet heeft gehandeld als van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur mag worden verwacht en niet de zorg in acht heeft genomen die van een goed opdrachtnemer mag worden verwacht. Aldus is de Taxateur jegens Klager tekortschoten in de nakoming van verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst van opdracht. De handelswijze van de Taxateur acht Klager voortsonrechtmatig. Ten slotte stelt Klager schade te hebben geleden ten gevolge van deze handelswijze.

3.2. Klager is van mening dat niet valt in te zien hoe de Taxateur in redelijkheid op 7 april 2011 met de Belastingdienst namens Klager tot vaststelling van de waarde van € 430.000 per peildatum 31 december 2008 voor het Object heeft kunnen komen en verwijst ter onderbouwing hiervoor naar:

- de conclusies en overwegingen opgesteld door Agrivesta Makelaardij en ont-eigening;
- de waardering van het Object door de Taxateur per 31 januari 2007 op een aanmerkelijk lagere vrije verkoopwaarde van € 240.000.

3.3. Klager stelt voorts dat:

- volgens de bij het (gezamenlijk) taxatierapport van 7 april 2011 gevoegde kadastrale gegevens het bestemmingsplan van de ondergrond "Bedrijvigheid (industrie) erf-tuin" is terwijl dit "Agrarisch" is;
- tevens voor de activiteiten die ter plaatse worden uitgevoerd de juiste (milieu-)vergunningen ontbreken.
- de Taxateur bekend was met de bestemming en de afwezigheid van vergunningen, althans bij een zorgvuldige uitvoering van de opdracht had de Taxateur met deze feiten bekend moeten zijn, welke feiten van grote invloed zijn op de waarde van het Bedrijfsgebouw. Desondanks blijkt niet dat deze feiten op enige wijze in de gezamenlijke waardevaststelling met de belastingdienst zijn betrokken, noch dat de Taxateur terzake de nodige voorbehouden heeft gemaakt, hetgeen op de weg van de Taxateur had gelegen.
- voor zover de Taxateur zou willen betogen dat ten tijde van de overeenkomst met de belastingdienst in de waarde de verwachting is verdisconteerd dat de bestemming van de ondergrond in de toekomst mogelijk zou worden gewijzigd het volgende geldt. Om twee redenen had deze verwachting niet zonder meer in de waarde mogen worden verdisconteerd:
 - Het is juist dat Klager een verzoek tot een bestemmingswijziging had ingediend en dat Klager een verzoek voor aanvraag van een milieuvergunning had ingediend. Per de peildatum van 31 december 2008 waren echter beide verzoeken reeds afgewezen. Op basis van deze verzoeken van Klager bestond derhalve geen verwachting dat de bestemming zou worden gewijzigd;
 - Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst (in april 2011) was opnieuw een gewijzigd ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Bij een waardering van het pand per de peildatum van 31 december 2008 zijn echter slechts de per die peildatum bekende feiten en omstandigheden relevant. Ook op basis van deze informatie bestond derhalve per de peildatum geen reële verwachting dat de bestemming zou worden gewijzigd.

De Taxateur had derhalve dienen te voorkomen dat in de gezamenlijke taxatie met de belastingdienst in de waarde werd verdisconteerd dat de bestemming van de ondergrond in de toekomst mogelijk zou worden gewijzigd. Voor zover deze kans redelijkerwijs als waardeverhogende omstandig-

heid had mogen worden verdisconteerd, dan had het op de weg van de Taxateur gelegen om bij het waarden van die kans het voorbehoud te be-
dingen dat de waarde alsnog lager zou worden vastgesteld, indien achteraf
zou blijken dat de bestemming niet zou zijn gewijzigd. Een dergelijk voor-
behoud is door de Taxateur niet gemaakt, hetgeen de Taxateur ernstig valt
te verwijten.

- voorzover de Taxateur zou willen betogen dat hij zich bij taxatie van het
Bedrijfsgebouw heeft gebaseerd op onjuiste en/of onvolledige gegevens
over het bestemmingsplan of aanwezige (milieu-)vergunningen, die hem
door Klager zijn verstrekt, wijst Klager op artikel 19 van de Beroeps- en
gedragscode vereniging VBO-makelaar. Hierin staat dat het lid VBO alle
ontvangen informatie van zijn klant en/of derden voor zover mogelijk
dient te controleren bij een onafhankelijke bron. De bestemming van de
grond, danwel de aanwezigheid van vergunningen is bij uitstek informatie
die bij een onafhankelijke bron te controleren is.
- de Taxateur bekend was met de bestemming en de afwezigheid van ver-
gunningen, althans bij een zorgvuldige uitvoering van de opdracht had de
Taxateur met deze feiten bekend moeten zijn. Deze feiten zijn van grote
invloed op de waarde van het Bedrijfsgebouw. Desondanks blijkt niet dat
deze feiten op enige wijze in de gezamenlijke waardevaststelling met de
belastingdienst zijn betrokken, noch dat de Taxateur terzake de nodige
voorbehouden heeft gemaakt, hetgeen op de weg van de Taxateur had
gelegen.

3.4. De Taxateur voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

ontvankelijkheid

4.1. De klacht betreft een uiting van onvrede over de handelswijze van lid van
VBO Makelaar. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak van het Tuchtcollege
Makelaardij Nederland is de onderhavige klacht jegens het VBO lid ontvankelijk en
zal deze inhoudelijk aan de hand van de voor VBO geldende professionele standa-
arden door het tuchtcollege worden beoordeeld.

4.2. De Taxateur stelt dat het tuchtcollege de klacht niet ontvankelijk moet ver-
klaren omdat hij vreest dat het tuchtcollege in de relatie met de Taxateur niet vol-
doende onafhankelijk is. Deze vrees wordt ingegeven door badinerende uitlatingen
jegens de Taxateur door de heer J. Ros, die een van de afhankelijke leden is van het
tuchtcollege.

4.3. Nu de heer Ros geen deel uitmaakt van de samenstelling van het tuchtcolle-
ge dat zal oordelen over de klacht, stelt het tuchtcollege reeds om die reden het ont-
vankelijkheidsbezwaar ter zijde.

4.4. Voorts is de Taxateur van mening dat het niet oproepen door het tuchtcolle-
ge van de taxateur van de Belastingdienst als getuige of als deskundige niet strookt
met een zorgvuldige procesgang.

4.5. Bij een mondelinge behandeling kunnen zo nodig getuigen en/of deskundigen
worden gehoord. Elk van partijen kan het tuchtcollege verzoeken bepaalde getuigen

of deskundigen op te roepen. In deze zaak heeft het tuchtcollege geen verzoek met die strekking ontvangen. Ook ambtshalve heeft het tuchtcollege het niet noodzakelijk geacht getuigen of deskundigen op te roepen. Bij die stand van zaken kan aan het niet oproepen van een getuige of deskundige niet een niet-ontvankelijkheidsverweer worden ontleend.

4.6. Ten slotte stelt de Taxateur dat Klager te laat is met het indienen van zijn klacht en deze derhalve niet-ontvankelijk is. De klacht ziet naar mening van de Taxateur op de taxatie d.d. 7 april 2011. Op die datum of niet lang daarna heeft Klager daarvan kennisgenomen. De klacht volgt twee jaar na dato, hetgeen naar oordeel van de Taxateur te laat is.

4.7. Artikel 4.3. van het Reglement van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland luidt:

Een klacht kan slechts worden ingediend binnen een termijn van een jaar na de dag waarop Klager van het handelen of nalaten van Beklaagde dat aanleiding geeft tot het indienen van de Klacht kennis heeft genomen en in ieder geval niet later dan binnen een termijn van drie jaren na het betreffende handelen of nalaten van Beklaagde.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het moment van kennisneming van de handeling waar de klacht op ziet het moment is waarop de belastingdienst Klager met zoveel woorden duidelijk heeft gemaakt wat er exact is gebeurd bij de gezamenlijke taxatie van de belastingdienst en de Taxateur, te weten 19 maart 2012. De klacht is binnen een jaar daarna ingediend, waardoor de klacht ontvankelijk is.

4.8. Het tuchtcollege zal de klachtzaak behandelen en daarin een beslissing nemen bij wege van bindend advies dat kwalificeert als een vaststelling als bedoeld in artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek.

4.9. Klager verklaart dat hij het formulier opgaaf informatie taxatie onroerende zaak zelf met bijstand van zijn accountant heeft ingevuld, zonder verdere bemoeienis van de Taxateur. Na invulling heeft Klager het formulier ondertekend. De taxateur was op dat moment nog niet betrokken bij de gezamenlijk taxatie. Het ingevulde formulier is de Taxateur verstrekt bij de opdracht om namens klager op te treden bij de gezamenlijke vaststelling van de waarde van het object

4.10. Het formulier opgaaf informatie taxatie onroerende zaak is in een waardevaststelling als de onderhavige van groot belang, omdat de daaruit blijkende informatie een belangrijk uitgangspunten is bij de gezamenlijk taxatie. Om die reden is in de Overeenkomst gezamenlijke taxatie onroerende zaken van oktober 2010 naar dit formulier verwezen en is ook uitdrukkelijk bepaald dat de vaststelling ingevolge deze overeenkomst ongeldig zal zijn in de het formulier onjuiste gegevens bevat. Ook deze overeenkomst is door Klager aanvaard en ondertekend. De Taxateur was geen partij in de overeenkomst gezamenlijke taxatie van oktober 2010 en was ook niet op de hoogte dat hij daarin genoemd zou worden. Het formulier zelf heeft de Taxateur eerst onder ogen gekregen bij het verkrijgen van de opdracht.

4.11. De grenzen van zijn opdracht zijn voor de Taxateur bepaald door de informatie in het opgave formulier. Anders dan bij een gewone taxatie of bij bemoeienis als makelaar heeft hij niet de plicht de aangeleverde informatie zelfstandig op juistheid te onderzoeken. Feitelijk heeft hij daartoe het recht niet omdat partijen in de vaststelling (Klager enerzijds, de belastingdienst anderzijds) zelf de grenzen van de

rechtsstrijd hebben bepaald. Die vaststelling kan in het kader van een vaststellings-overeenkomst strijdig zijn met de rechtswerkelijkheid, onder omstandigheden zelfs in strijd met dwingend recht, vergelijk artikel 7:902 BW.

4.12. Dit brengt mee dat geen van de door klager aan zijn klacht ten grondslag gelegde argumenten kan slagen. Het tuchtcollege zal de klacht dan ook niet gegrond verklaren.

4.13. Bij die stand van zaken kan onbesproken blijven of de inhoud van het opgave formulier onjuist is. Ten overvloede, in verband met het door Klager gestelde nadeel, wijst het tuchtcollege er op dat de inhoud van het formulier bij de gezamenlijke taxatie maar een beperkte rol heeft gespeeld. Feitelijk hebben de taxateurs zich laten leiden door de betaalde huursom en op basis daarvan de waarde bepaald op 12 maal de jaarhuur.

4.14. Dit alles voert tot de beslissing zoals hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:
verklaart de klacht niet gegrond.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. A.P. Hoogendoorn en mr. F.W.W.M. Govers op 8 juli 2013 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. G.J.B. Schrickx
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter

Daar de secretaris buiten staat is, is deze beslissing alleen ondertekend door de voorzitter.