

Zaaknummer: 16-047
Datum: 5 januari 2017

Uitspraak

in de zaak van:

VBO Makelaar
gevestigd te Den Haag,
Klager, hierna ook: VBO

tegen:

Y
handelend onder de naam:
Z,
gevestigd te B
Beklaagde, hierna ook: de Taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de signalering met bijlagen van de Rechtbank Noord-Holland van 11 november 2016;
 - de brief van VBO met bijlagen van 18 november 2016 houdende het verzoek de klacht in behandeling te nemen;
 - het verweerschrift met bijlagen van de Taxateur van 7 december 2016.
- 1.2. Op 15 december 2016 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting is verschenen de heer Y in persoon, vergezeld van de heer L, gemachtigde.
Klager is niet ter zitting verschenen.
- 1.3. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd uitspraak te doen op donderdag 5 januari 2016.

2. De feiten

- 2.1. De Taxateur is VBO lid (nummer xxxx) en is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamers Wonen, BOG en AOG (nummers xxxx, xxxx en xxxx).
- 2.2. De Taxateur heeft met als doel "het verkrijgen van een uitkering" het object gelegen aan de K te H, bestaande uit een paardenbedrijf met stolpboerderij met diverse schuren, erf en cultuurgrond, hierna: het Object, getaxeerd op een marktwaarde van € 285.000, hetgeen blijkt uit het taxatierapport d.d. 1 januari 2016, dat onder meer luidt als volgt:

Taxatierapport

A. ALGEMEEN

1. Opdrachtgever

- a.** Naam opdrachtgever : M
b. Adres opdrachtgever : K
c. Postcode/woonplaats opdrachtgever : P H
d. opdracht namens opdrachtgever : M
verstrek door

2. Taxateur

- a.** Opdracht is verstrekt aan : Z
b. De taxatie is uitgevoerd door : Y
(...)

3. Opname

- a.** Datum opdracht : 24-12-2015
b. Datum opname en inspectie: : 24-12-2015
c. Opmerkingen t.a.v. opname en : De taxateur heeft het object van

inspectie:

binnen en van buiten opgenomen en heeft tijdens de opname geen belemmeringen ondervonden / alle medewerking gekregen om de taxatie naar behoren uit te kunnen voeren.

d. Waardepeildatum:

1 januari 2016

B. DOEL VAN DE TAXATIE / TE TAXEREN BELANG

1. Onderwerp van de taxatie

a. Korte objectomschrijving:

Paarden bedrijf met stolpboerderij diverse schuren, erf en cultuurgrond.

b. Adres, postcode, woonplaats

K, P H

2. Doel van de taxatie

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

Het verkrijgen van een uitkering

C. WAARDERING

1. Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

Marktwaarde

: € 285.000,--

: zegge: tweehonderdenvijfentachtigduizend

<i>Erf ondergrond, opstallen cultuurgrond</i>		<i>Vrije verkeerswaarde</i>	
	<i>Oppervlakte of inhoud</i>	€	
<i>Woning</i>	<i>300 m3</i>	<i>20.000</i>	
<i>Bedrijfs gedeelte stolp, schuren Erfverharding</i>	<i>diversen</i>	<i>10.000</i>	
<i>Totaal opstallen:</i>		<i>30.000</i>	
<i>Ondergronden:</i>			
<i>Woning</i>	<i>900 m2</i>	<i>50.000</i>	
<i>Erf</i>	<i>4100 m2</i>	<i>50.000</i>	
<i>Cultuurgrond</i>	<i>2 ha 57 a 80 ca</i>	<i>155.000</i>	
<i>Totaal gronden:</i>		<i>255.000</i>	
<i>Totaal opstallen woning, ondergronden en cultuurgrond</i>		€ 285.000	

(...)

D. VERKLARINGEN VAN DE TAXATEUR

1. Verklaringen taxateur intern/extern

Ondergetekende verricht werkzaamheden voor <naam bedrijf taxateur> en is wel/niet in loondienst en heeft geen andere betrekking bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling.

2. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur is niet eerder betrokken geweest bij enige opdracht betrekking hebbend op het onderhavige object en opdrachtgever.

<OF: de taxateur verklaart ook vorig jaar /voorgaande jaren de onderhavige zaak te hebben getaxeerd. ><toelichten>

(...)

M. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Gehanteerde methodiek

(voorbeeld) Vergelijkingsmethode, gecorrigeerde vervangingsmethode enz.

Bij deze waardering zijn wij er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, asbest bevattende bouwmaterialen in-, op-, of onder het getaxeerde registergoed aanwezig zijn die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn zullen beïnvloeden en die kunnen leiden tot een saneringsverplichting van een overheidsorgaan. Uitgangspunt : fictie schone grond.

2. Marktbeeld

*Voor agrarisch bedrijf is de locatie te klein en niet meer geschikt.
Wel voor paardenhouderij*

3. Referenties

- Gerealiseerde transacties referentie objecten, zie bijlagen:

S C, september 2014, € 267.500,--

N C, december 2014, € 345.000,--

(...)

O. CONCLUSIE T.A.V. DE WAARDERINGSMETHODIEKEN

Het is prachtige locatie.

De opstallen zijn zeer slecht en sloopwaardig.

2.3. De Taxateur heeft voorts met als doel "verkoop" het Object getaxeerd op een marktwaarde van € 210.000, hetgeen blijkt uit het taxatierapport d.d. 1 september 2016, dat onder meer luidt als volgt:

TAXATIERAPPORT

A. ALGEMEEN

1. Opdrachtgever

a. Naam opdrachtgever : M

b. Adres opdrachtgever : K

- c.** Postcode/woonplaats opdrachtgever : P H
d. opdracht namens opdrachtgever : M
verstrekt door
- 2. Taxateur**
a. Opdracht is verstrekt aan : Z
b. De taxatie is uitgevoerd door : Y
c. Adres opdrachtnemer : O
d. Postcode/woonplaats opdrachtnemer: E B
(...)
- 3. Opname**
a. Datum opdracht : 01-09-2016
b. Datum opname en inspectie : 01-09-2016
c. Opmerkingen t.a.v. opname en inspectie : De taxateur heeft het object van binnen en van buiten opgenomen en heeft tijdens de opname geen belemmeringen ondervonden / alle medewerking gekregen om de taxatie naar behoren uit te kunnen voeren.
d. Waardepeildatum : 1 januari 2016
- B. DOEL VAN DE TAXATIE / TE TAXEREN BELANG**
- 1. Onderwerp van de taxatie**
a. Korte objectomschrijving : Paarden bedrijf met stolpboerderij diverse schuren, erf en cultuurgrond
b. Adres, postcode, woonplaats : K, P H
- 2. Doel van de taxatie**
Het vaststellen van de marktwaarde : verkoop
ten behoeve van
- C. Waardering**
- 1. Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:**
Marktwaarde : € 210.000,--
zegge: tweehonderdenvijfentachtigduizend
Executiewaarde : € 180.000,--
zegge: honderdentachtigduizend euro

Erf ondergrond, opstallen cultuurgrond		Vrije verkeerswaarde	
	Oppervlakte of inhoud	€	
Woning	300 m ³	0	
Bedrijfsgedeelte stolp, schuren Erfverharding	diversen	0	
Totaal opstallen:		_____	

<i>Oprijmen gebouwen Puinpad naar achter Oprijmen erf</i>		<i>Negatief € 20.000</i>	
<i>Ondergronden:</i>			
<i>Woning</i>	<i>900 m2</i>	<i>50.000</i>	
<i>Erf</i>	<i>4100 m2</i>	<i>50.000</i>	
<i>Cultuurgrond € 6 per m2</i>	<i>2 ha 57 a 80 ca</i>	<i>130.000</i>	
<i>Totaal gronden:</i>		<i>230.000</i>	
<i>TOTAAL opstellen woning, ondergronden en cultuur- grond</i>		<u>€ 210.000</u>	

(...)

D. VERKLARINGEN VAN DE TAXATEUR

1. Verklaringen taxateur intern/extern

Ondergetekende verricht werkzaamheden voor <naam bedrijf taxateur> en is wel/niet in loondienst en heeft geen andere betrekking bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling.

2. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur is niet eerder betrokken geweest bij enige opdracht betrekking hebbend op het onderhavige object en opdrachtgever.

<OF: de taxateur verklaart ook vorig jaar /voorgaande jaren de onderhavige zaak te hebben getaxeerd. ><toelichten>

(...)

M. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Gehanteerde methodiek

(voorbeeld) Vergelijkingsmethode, gecorrigeerde vervangingsmethode enz.

Bij deze waardering zijn wij er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, asbest bevattende bouwmaterialen in-, op-, of onder het getaxeerde registergoed aanwezig zijn die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn zullen beïnvloeden en die kunnen leiden tot een saneringsverplichting van een overheidsorgaan. Uitgangspunt : fictie schone grond.

2. Marktbeeld

Voor agrarisch bedrijf is de locatie te klein en niet meer geschikt. Wel voor paardenhouderij

3. Referenties

- Gerealiseerde transacties referentie objecten, zie bijlagen:

S C, september 2014, € 267.500,--
N C, december 2014, € 345.000,--

(....)

2.4. In september 2016 is door de Taxateur een concept koopovereenkomst opgesteld, waarbij het taxatierapport van 1 september 2016 is gebruikt ter onderbouwing, welke concept-koopovereenkomst ondermeer luidt als volgt:

Koopovereenkomst Agrarisch Bedrijf

De ondergetekenden,

Naam : M
(...) :
Hierna te noemen de 'Verkoper'

en

Naam : J
(...)
Als gemachtigde van de heer J is deze overeenkomst
ondertekend door F
Hierna tezamen te noemen de 'Koper,

Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt:

Woning met opstallen en ondergrond en cultuurgrond.

Plaatselijk bekend als: **K te H**

(...)

voor een totaalprijs van : **€ 212.000,- kosten koper**

(...)

2.5. Zoals uit de concept-koopovereenkomst blijkt was er sprake van onderbewindstelling aangaande het Object. De concept-koopovereenkomst en het taxatierapport van 1 september 2016 waren in dit kader voor het betrokken bewindsbureau aanleiding om een onafhankelijk taxatierapport op te vragen. Zodoende heeft de heer G van A met als doel "Inzicht waarde t.b.v. verkoopbeslissing" het Object getaxeerd op een marktwaarde van € 258.500, hetgeen blijkt uit het taxatierapport d.d. 7 oktober 2016, dat onder meer luidt als volgt:

(...)

D. WAARDERING

Het object is per waardepeildatum (5 oktober 2016) getaxeerd op:

- Marktwaarde: € 258.500,-

(....)

L. Onderbouwing Waardeoordeel

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

-Objectvergelijking:

Nee, omdat; Er zijn onvoldoende referentie objecten beschikbaar die vergelijkbaar zijn met het onderhavige object mede ook in het licht gezien van het achterliggende vliegveld "V".

(....)

N. NADERE MEDEDELINGEN

Berekening Kuberingsmethode

Woning 327 m³ x € 300,- = € 98.100,-

Bedrijfsgedeelte 1445 m³ x € 50,- = € 72.250,-

Reparatie dak -/- € 40.000,-

Schuur boven gierkelder moet gesloopt worden -/- € 2.500,-

Schuur 1 € 5.000,-

Schuur 2 € 4.000,-

Schuur 3 € 6.000,-

Verwijderen twee silo's -/- € 10.000,-

Verwijderen houten gebouw + asbest -/- € 8.500,-

Mestplaat € 5.000,-

Gebouw gebonden grond 49 are 90 centiare x € 45,- = € 224.500,-

Cultuurgrond (grasland) € 6,- p/m² x 2 ha, 57 are 81 ca = € 154.686,-

Achterstallig onderhoud aan alle gebouwen -/- € 250.000,-

Totale waarde in het vrije verkeer € 258.536,-

Afgerond € 258.500,-

Er is in de waardering geen rekening gehouden met de "paardenbak" en longeerbak aangezien deze in de waarde zitten van de cultuurgrond en er geen extra voorzieningen zijn getroffen.

(....)

2.6. Mede naar aanleiding van het door A opgestelde taxatierapport, waarbij het Object is gewaardeerd op een marktwaarde van € 258.500 is er geen toestemming verkregen van de Rechtbank Noord-Holland voor verkoop aan de heer J voor een bedrag van € 212.000.

2.7. Met een derde partij komt een koop tot stand voor een bedrag van € 250.000.

2.8. Vervolgens wordt het Object door Beklaagde te koop aangeboden op Funda en de website van Z voor een bedrag van € 359.000.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft bij mailbericht van 11 november jl. van de Rechtbank Noord-Holland de melding ontvangen van mogelijke onrechtmatigheden ten aanzien van het optreden van Beklaagde inzake:

- de door Beklaagde opgemaakte koopovereenkomst betreffende het Object, waarbij een familielid van Beklaagde, de heer J, optrad als koper en de koopsom € 212.000 bedroeg; alsmede

- het optreden van Beklaagde inzake het door Beklaagde opgestelde taxatierapport van 1 september 2016 waarbij het Object is gewaardeerd op een marktwaarde van € 210.000.

Een en ander afgezet tegen het door Beklaagde opgestelde taxatierapport van 1 januari 2016, waarbij het Object is gewaardeerd op een marktwaarde van € 285.000, alsmede het door de heer G van A opgestelde taxatierapport van 7 oktober 2016, waarbij het Object is gewaardeerd op een marktwaarde van € 258.500, deed de Rechtbank constateren dat de uitkomsten van de taxaties fors uiteen lagen en niet goed te verklaren waren zonder nader onderzoek. Het een en ander heeft de Rechtbank doen besluiten de melding te doen bij VBO Makelaar (VBO).

3.2. VBO heeft naar aanleiding van deze melding van de Rechtbank Noord-Holland de volledige taxatierapporten (van 1 januari 2016 en 1 september 2016) opgevraagd en bestudeerd. De taxatierapporten riepen bij VBO dusdanige vragen op, waaronder het door haar niet te verklaren verschil in uitkomsten, dat zij het tuchtcollege middels haar brief van 18 november jl. als volgt heeft bericht:

Naar aanleiding van de ontvangen melding van de Rechtbank Noord-Holland van mogelijke onrechtmatigheden ten aanzien van de tweetal taxatierapporten d.d. 1 januari 2016 en 1 september 2016, opgesteld door de heer Y berichten wij u als volgt.

VBO Makelaar heeft de van het klachtbureau ontvangen stukken bestudeerd, maar kan het verschil in uitkomsten van genoemde taxaties niet verklaren. VBO Makelaar verzoekt het Tuchtcollege Makelaardij Nederland dan ook de klacht in behandeling te nemen en het een en ander nader te onderzoeken.

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

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1. Artikel 4.9. van het Reglement op de tuchtrechtspraak biedt de Aangesloten instelling (sub v) van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland, in deze VBO Makelaar, de mogelijkheid te beoordelen of een verweten gedraging van een lid VBO zo ernstig is dat het verwijt acht door het tuchtcollege beoordeeld dient te worden. Dit kan zich met name voordoen in de situatie dat een partij, zoals in deze de Rechtbank Noord-Holland, aangeeft niet als Klager wenst op te treden, terwijl het algemeen belang, in deze ook te verstaan als het verenigingsbelang, vordert dat de zaak wordt onderzocht en beoordeeld. In dit geval zag VBO Makelaar als aangesloten instelling na bestudering van de stukken voldoende aanleiding, mede gelet op het publieke belang, de klacht voort te zetten en ter behandeling voor te leggen aan het tuchtcollege.

De brief van VBO van 18 november 2016 met bijlagen wordt door het tuchtcollege gezien als de klacht met betrekking tot een lid VBO. Het tuchtcollege merkt op dat ook afgezien van de regeling van artikel 4.9 sub v van het Reglement, een klacht over een gedraging van een VBO lid ontvankelijk is indien klager een belang heeft. VBO Makelaar heeft een eigen belang bij correcte en betrouwbare taxaties. Voor een rechtbank die bij haar beoordeling op een taxatierapport moet kunnen vertrouwen ligt dat niet anders.

4.2. Gelet op het vorenstaande en het Reglement op de tuchtrechtspraak is de klacht, die ziet op een verwijt van onzorgvuldig handelen door een VBO lid, ontvanke-lijk.

Verdere beoordeling van de klacht

4.3. Beklaagde is door het tuchtcollege gevraagd uitleg te geven van het aanmer-kelijke verschil in taxatie-uitkomsten voor het Object, tegen de achtergrond van het gegeven dat het Object bij Beklaagde in de verkoop is gezet met een vraagprijs van € 359.000. Voorts is Beklaagde verzocht in zijn reactie mee te nemen het impliciet door de Rechtbank Noord-Holland gemaakte verwijt dat mogelijk een familielid van Beklaagde zou zijn bevoordeeld.

4.4. Ter zitting geeft Beklaagde zijn reactie aan de hand van navolgend overzicht:

Historie verkoop M (opdrachtgever) 15-12-2016 Tuchtcommissie Makelaardij

Prijs ontwikkeling:

2005	<i>in de verkoop bij collega makelaar</i>	<i>vraagprijs</i>	€ 590.000,--
12-2007	<i>koopovereenkomst (niet doorgegaan)</i>	<i>koopprijs</i>	€ 415.000,--
02-2012	<i>verkoop naar Z</i>	<i>vraagprijs</i>	€ 530.000,--
03-2014	<i>vraagprijs aangepast</i>		€ 390.000,--
2015	<i>vraagprijs aangepast</i>		€ 359.000,--

In verzoek van makelaar en de RaboBank is gevraagd om de vraagprijs aan te pas-sen naar onder de € 300.000,--. Opdrachtgever wilde hier niet aan meewerken.

Vershil tussen vraagprijs en verkoop en taxatie prijs is veroorzaakt omdat dhr. M zijn vraagprijs nog niet meer wilde verlagen.

Marktontwikkeling en locatie ontwikkeling vanaf jaar 2005

De markt voor agrarische objecten is veranderd.

Bestemming Agrarisch:

- Banken financieren geen agrarische objecten die aangekocht worden door particulieren. Markt is verengd naar de agrariërs markt die mogen kopen.*
- Interesse in de markt voor oude agrarische objecten is weggevallen.*
- Gemeente kan niet meewerken om bestemmingsplan aan te passen in ver-band met militairvliegveld, gasmengstation in de buurt en een munitieopslag.*
- Eigenaar heeft vanaf 2005 geen onderhoud gepleegd aan de opstallen en cul-tuurgrond
(zie bewoording in de akte passering 2016).*
- Dhr. M werd in 2014 werkeloos.*
- Dhr. M werd bij de RABO bij Bijzonder Beheer geplaatst.*
- Dhr. M heeft geen uitkering.*
- Dhr. M werd onder bewind geplaatst.*

Vervolg zie Vergadering met Rabobank mei 2016.

4.5. Beklaagde schetst een beeld van zijn opdrachtgever, de heer M, eigenaar van het Object, hierna: de opdrachtgever, waarvan de persoonlijke situatie in korte tijd aanzienlijk is veranderd. In 2014 is de opdrachtgever van Beklaagde werkloos geraakt en had geen recht op een uitkering. Vervolgens heeft opdrachtgever te maken gekregen met een plaatsing onder Bijzonder Beheer door zijn bankinstelling en een onderbewindstelling. Door deze verslechterde situatie van de opdrachtgever heeft deze geen onderhoud meer aan het Object verricht/laten verrichten.

4.6. Beklaagde geeft aan het zijn zorgplicht als makelaar/taxateur naar zijn opdrachtgever en zijn maatschappelijke plicht te vinden om opdrachtgever in een dergelijke situatie als deze te helpen waar hij kan.

4.7. Vanuit dit oogpunt zegt Beklaagde samen met zijn opdrachtgever gekeken te hebben wat de mogelijkheden waren om verkoop van het Object door de bank dat dreigde te voorkomen. Beklaagde heeft op verzoek van opdrachtgever het Object gewaardeerd om zo voor zijn opdrachtgever op een rij te zetten wat zijn financiële situatie was op dat moment. Van de uitkomsten heeft Beklaagde het taxatierapport d.d. 1 september 2016 opgesteld. Eerder had Beklaagde in januari 2016 een taxatierapport van het Object opgesteld met als doel het verkrijgen van een uitkering.

4.8. Beklaagde heeft naar zijn zeggen het taxatierapport d.d. 1 september 2016 slechts opgesteld ten behoeve van 'intern gebruik', sec ter informatie voor zijn opdrachtgever om zijn financiële situatie in beeld te brengen. De in het taxatierapport opgenomen marktwaarde van € 210.000 dient volgens Beklaagde ook eigenlijk beschouwd te worden als executiewaarde.

4.9. Dat een rapport volgens de algemene voorwaarden of een specifieke clause bestemd is voor intern gebruik door de opdrachtgever, doet niets af aan de praktijk dat het rapport door de opdrachtgever wordt verstrekt aan derden. De meest gebruikelijke casus is het geval dat een taxatierapport ten behoeve van financiering wordt verstrekt aan de geldgever. In dit geval was het doel van de taxatie het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van verkoop. Omdat de eigenaar / opdrachtgever onder bewind stond was rechterlijke goedkeuring noodzakelijk. Om die reden is het rapport ook aan de rechtbank verstrekt. Een dergelijke verstrekking aan een derde is niet in strijd met de voorwaarden waaronder de taxatie tot stand is gekomen.

4.10. Na het opmaken van het taxatierapport heeft volgens Beklaagde de heer J, broer van Beklaagde, zich aangediend als koper. De heer J zou tevens mede hebben gehandeld uit het oogpunt om opdrachtgever te helpen. De heer J en opdrachtgever zijn tot overeenstemming gekomen ten aanzien van de verkoop van het Object, en wel voor een verkoopprijs van € 212.000, hetgeen met bank en notaris zou zijn besproken. Beklaagde heeft voor partijen de concept-koopovereenkomst opgesteld en deze is naar bewindvoerder gezonden ter voorlegging aan de Rechtbank. Goedkeuring ten aanzien van deze koop is niet verkregen.

4.11. Ondertussen meldde zich een andere potentiële koper, die een hoger bod van € 250.000 neerlegde waarvoor het Object uiteindelijk ook is verkocht aan deze koper. Beklaagde benadrukt dat alle betrokkenen tevreden waren met dit resultaat, inclusief opdrachtgever en bank, waardoor het hem bevreemdt dat er nu toch een klacht ligt.

4.12. Uit alles blijkt dat het taxatierapport van 1 januari 2016 de basis is geweest voor het taxatierapport van 1 september 2016. Er zijn slechts een aantal wijzigingen doorgevoerd, maar ook dit is zeer onzorgvuldig gedaan, hetgeen de volgende voorbeelden aantonen:

- Marktwaaarde van € 210.000, maar bij 'zegge' staat vermeld tweehonderdvijfentachtigduizend;
- Beide taxatierapporten hebben dezelfde peildatum.

4.13. Volgens het taxatierapport van 1 september 2016 is deze opgesteld met als doel 'verkoop'. Het vaststellen van de marktwaaarde (€ 210.000) in het Taxatierapport ligt dan ook in die lijn: *het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.*

Ter zitting heeft de Taxateur verklaard dat hij beoogde een executiewaaarde op te geven. Beide rapporten beogen evenwel uitdrukkelijk een marktwaaarde op te geven. Het gehanteerde model kan en mag niet meer worden gebruikt voor het opgeven van een executiewaaarde. Dat de taxateur buiten het model om heeft toegevoegd dat de executiewaaarde € 180.000 zou zijn, is misschien bedoeld om de opdrachtgever ter wille te zijn maar heeft geen werkelijke betekenis.

4.14. Het tuchtcollege merkt op dat in het taxatierapport van 1 september 2016 een verschil zit in de waardering van de opstallen. In het taxatierapport van 1 januari vertegenwoordigen ze een waarde van € 30.000, terwijl ze in het taxatierapport van 1 september een waarde van nihil hebben. Het tuchtcollege heeft in dat verband verder geconstateerd dat in de taxatie van A van 7 oktober 2016 wel een aanmerkelijke waarde aan de opstallen wordt toegekend, die ook gerechtvaardigd lijkt in het licht van de in dat rapport opgenomen foto's van interieur en exterieur. Ten slotte is het aanbieden van het object door beklaagde op zijn eigen website voor een bedrag van € 359.000 niet te rijmen met de kwalificatie *onbewoonbaar* in het rapport van 1 september. Het tuchtcollege concludeert dan ook dat de Taxateur door de nihil stelling van de waarde van de opstallen een kunstgreep heeft toegepast die geen ander doel kan hebben dan het kunstmatig verlagen van de taxatieuitkomst. Opmerkelijk is naar oordeel van het tuchtcollege ook de afwaardering van de cultuurgrond met een bedrag van € 25.000. De Taxateur heeft hiervan ter zitting geen enkele verklaring voor kunnen geven

4.15. Het tuchtcollege wijst er voorts op het object bij Beklaagde als makelaar in de verkoop was. Niettemin heeft hij het object tot twee keer toe getaxeerd als taxateur, waarvan eenmaal in verband met de voorgenomen verkoop aan zijn broer. Die verkoop was door zijn eigen bemiddeling tot stand gekomen. Dit brengt mee dat beklaagde in deze beslist geen onafhankelijk taxateur was. De beroepsregels laten dit ook niet toe. De verklaring onder D 2 van beide rapporten impliceert dat beklaagde geen bemoeienis zou hebben gehad met "enige opdracht betrekking hebbend op het onderhavig object en opdrachtgever". Die verklaring merkt het tuchtcollege aan als vals. Partijen die op het rapport willen vertrouwen krijgen hierdoor immers de valse indruk dat het is opgesteld door een onafhankelijk taxateur.

4.16. De enkele omstandigheid dat de verkoop die uiteindelijk door Beklaagde als makelaar tot stand is gebracht een verkoop aan zijn eigen broer was, had bovendien

voor Beklaagde aanleiding moeten zijn afstand te nemen, niet alleen door zich te onthouden van enige taxatie van het object maar ook van zijn positie als makelaar. Hij had bijvoorbeeld een collega-makelaar kunnen vragen de voorgenomen transactie te beoordelen.

4.17. Op grond van artikel 9 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar is elk VBO lid verplicht gebruik te maken van de meest recente door VBO beschikbaar gestelde contracten en documenten. Het tuchtcollege constateert dat Beklaagde bij het opstellen van het taxatierapport van 1 september 2016 tekort is geschoten door geen gebruik te maken van het door VBO Makelaar voorgeschreven Taxatierapport EVS Landelijk en Agrarisch Vastgoed, waarin verwerkt genoemde belangrijke kernwaarden van de taxateur.

4.18. Het tuchtcollege oordeelt dat de Taxateur in elk geval met zijn taxatierapport van 1 september 2016 beroepsmatig als taxateur en in samenhang met de toen beoogde transactie ook als makelaar ernstig tekort is geschoten en het vertrouwen dat de maatschappij mag hebben in een goede beroepsuitoefening ernstig heeft geschaad. Beklaagde heeft het tuchtcollege er niet van kunnen overtuigen, ook niet ter zitting, dat hij de kernwaarden deskundigheid, integriteit, professionaliteit en objectiviteit heeft gehanteerd zoals van een goed taxateur mag worden verwacht. Beklaagde heeft onvoldoende kunnen weerspreken dat het waardebepaling in het taxatierapport van 1 september 2016 niet per ongeluk tot stand is gekomen. Het tuchtcollege heeft geconstateerd dat Beklaagde door opzettelijk mensen te willen helpen zijn taak als goed taxateur uit het oog heeft verloren en belangen heeft geschaad. Hij is daarbij verstrikt geraakt in zijn eigen handelen.

4.19. Bij die stand van zaken is de conclusie dat de klacht gegrond is. In het navolgende zal worden overwogen welke maatregel hier passend is.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Naar oordeel van het tuchtcollege is Beklaagde het meest tekort geschoten als taxateur. Om die reden zal hem een tijdelijke schorsing als Lid VBO worden opgelegd, welke schorsing beperkt zal zijn tot de bevoegdheid taxaties van welke soort dan ook te verrichten. Om toe te zien op die schorsing zal deze beslissing ter kennis van NVRT, NWWI en SCVM worden gebracht.

5.2. Beklaagde is ook tekort geschoten als makelaar. Hiervoor zal een boete als voorzien in artikel 6.2 van het Reglement worden opgelegd.

5.3. Een en ander voert tot de beslissing zoals hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht gegrond;

bepaalt dat met toepassing van artikel 6.2 sub (d) van het reglement Beklaagde wordt opgelegd de maatregel van tijdelijke en beperkte schorsing als lid VBO;

bepaalt dat de schorsing is beperkt tot een periode van drie maanden, die aanvangt op 15 januari 2017 en eindigt 14 april 2017 en voorts beperkt is tot de uitoefening van het beroep van taxateur onroerend goed;

bepaalt dat deze uitspraak ter kennis van de besturen van NRVV, SCVM en NWWI zal worden gebracht met het verzoek toe te zien op de tijdelijke schorsing in het beroep van taxateur onroerend goed;

legt Beklaagde met toepassing van artikel 6.2 sub (c) een boete op ten bedrage van € 1.500, te betalen aan Stichting Tuchtrechtspraak Makelaardij Nederland en veroordeelt Beklaagde tot betaling van genoemd bedrag uiterlijk 1 februari 2017;

bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht voor rekening van de Beklaagde komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.800; veroordeelt Beklaagde tot betaling van genoemd bedrag, uiterlijk 1 februari 2017;

belast de Stichting Tuchtrechtspraak Makelaardij Nederland met de facturering en inning van deze bedragen.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en J. Ros en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

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