

**Zaaknummer:** 16-041

**Datum:** 30 juni 2016

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**Y**

**S**

wonende te H,  
Klagers

tegen:

**X**

handelend onder de naam:

D,  
gevestigd te E

en

**Z**

handelend onder de naam:

B,  
gevestigd te E

Beklaagden, hierna ook: de Taxateurs

---

## 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
  - de klacht met bijlagen van 28 april 2016; en
  - de reactie van Beklaagden van 31 mei 2016.
- 1.2. Op 9 juni 2016 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:
  - De heer Y in persoon, vergezeld van zijn zoon de heer M; en
  - Beklaagden in persoon.
- 1.3. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd uitspraak te doen op donderdag 30 juni 2016.

## 2. De feiten

- 2.1. X is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (onder nummer xxxx).
- 2.2. Z is VBO lid en is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (onder nummer xxxx).
- 2.3. Op 20 mei 2005 is ten behoeve van Klagers voor een periode van tien jaar gevestigd een recht van opstal – in economische zin – , dat inhoudt de bevoegdheid om in eigendom te hebben een recreatiewoning op een gedeelte van het R, hierna ook: recreatieterrein, gelegen bij de F in V (gemeente A), welk gedeelte bekend is als kavel xxxx (circa één are achttien centiare).
- 2.4. Ten aanzien van Kavel xxxx zijn Klagers met de eigenaar een huurovereenkomst aangegaan. De op kavel xxxx aanwezige opstallen zijn door klagers van de eigenaar in eigendom verkregen voor een bedrag van € 25.000. De opstal, dat wil zeggen het op het kavel aanwezige recreatiewoning, wordt hierna ook aangeduid als het Object.
- 2.5. Klagers hebben een bedrag van circa € 15.000 geïnvesteerd in het Object ten behoeve van herstel en verbetering.
- 2.6. Op 20 mei 2015 is het recht van opstal geëindigd door verloop van de overeengekomen tien jaar waarvoor het opstalrecht was gevestigd.
- 2.7. In de akte van vestiging van het recht van opstal van 20 mei 2005 is voor het einde van het recht van opstal een vergoedingsrecht opgenomen, de betreffende bepaling luidt als volgt:

### Artikel 12

#### Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

1. Opstaller heeft het recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen opstaller aan eigenaar uit hoofde van het recht van opstal eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

2.a. De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door eigenaar en opstaller. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door eigenaar en opstaller aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.

b. De aldus vast te stellen waarde kan nimmer meer bedragen dan een bedrag groot veertigduizend (€ 40.000,00) (peildatum één maart tweeduizend vijf), welk bedrag zal worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling van het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage (hierna ook te noemen: "C.B.S.") te publiceren "Consumentenprijsindex-Alle huishoudens". Indien het C.B.S. terzake van het hiervoor bedoelde prijsindexcijfer overgaat tot publicatie van een ander (daarvoor in de plaats tredend) prijsindexcijfer zal dat prijsindexcijfer in aanmerking worden genomen.

2.8. Aangezien de eigenaar en Klagers na beëindiging van het opstalrecht geen overeenstemming konden bereiken over de waarde van het Object, noch ten aanzien van het aanwijzen van een gezamenlijke deskundige (als bedoeld in artikel 12), hebben zowel de eigenaar als Klagers een deskundige aangewezen.

2.9. Door Klagers is als deskundige aangewezen: de heer X, werkzaam bij D te E. Door de eigenaar is als deskundige aangewezen: de heer M, werkzaam bij L te N. De twee aangewezen deskundigen hebben op hun beurt aangewezen als derde deskundige: de heer Z, werkzaam bij B te E.

2.10. De drie deskundigen hebben op 10 juni 2015 het Object voor taxatie opgenomen. Voorts hebben zij gesproken met de eigenaar en Klagers. Op 17 juni 2015 hebben de drie deskundigen de waarde van het Object besproken, waarna door de heer Z het taxatierapport is opgesteld van 24 juni 2015. Het taxatierapport, financiering Woonruimte, is opgesteld volgens het model januari 2013 vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar. Het rapport verwijst naar het bijbehorend Normblad Taxatierapport financiering woonruimte januari 2013. In het Taxatierapport is onder meer het volgende opgenomen:

#### **C. DOEL VAN DE TAXATIE**

*Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van: Een waardebepaling van de recreatiewoning zoals omschreven in de akte opgemaakt op 20 mei 2005 door notariskantoor K: Vestiging recht van opstal (artikel 12, vergoeding bij einde recht van opstal)*

#### **D. WAARDERING**

*Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:*  
- Marktwaarde: € 8.000,--

---

*Deze marktwaarde is bepaald in samenwerking met de heren: X, D, M, L.  
(...)*

#### **H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING**

*(...)*

##### **2. Omgeving**

*a. Wijk, stand, voorzieningen: Gebouwd op recreatiecentrum R te V, een recreatiecentrum met vele hoogwaardige recreatieve voorzieningen.*

*Aard van de belendingen: Recreatieobjecten in verschillende prijsklassen.*

*b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving: Ja, deze recreatiewoning is gedateerd in vergelijking met de overige recreatieobjecten op het park.*

*(...)*

#### **L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL**

##### **1. Toegepaste methodiek**

*De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:*

*- objectvergelijking: Ja, en de deskundigheid van drie aangewezen taxateurs.*

*(...)*

2.11. De Taxateurs voeren verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. Klagers verwijten de Taxateurs dat:

- het waardeoordeel in het taxatierapport van 24 juni 2015 niet juist is en er in het taxatierapport geen onderbouwing is opgenomen middels objectvergelijking, zoals voorgeschreven in het Normblad Taxatierapport financiering woningruimte 2013:  
*"het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld. (...) Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de marktwaarde zoals hierna gedefinieerd";*
- zij niet op het verzoek om een onderbouwing van de waarde van Klagers reageren en zich onbereikbaar houden;
- Klagers door het onjuiste waardeoordeel een aanzienlijk financieel nadeel hebben geleden ter grootte van een bedrag van circa € 15.000 en voorts mogelijk sprake is van wanprestatie of onrechtmatige daad.
- geen van hen aan Klagers de Algemene Consumentenvoorwaarden VBO Makelaar ter hand heeft gesteld.

3.2. Klagers verwijten de heer X voorts dat hij zich niet heeft gedragen zoals een redelijk handelend en/of redelijk bekwaam taxateur zich behoort op te stellen:

- hij heeft verzuimd de belangen van Klagers te behartigen;
- hij heeft zonder ruggespraak met Klagers tezamen met de deskundige van de eigenaar een derde deskundige aangewezen, waardoor Klagers de mogelijkheid is ontnomen de derde deskundige te toetsen op onpartijdigheid;

- hij heeft verzuimd voorafgaand aan het overleg met de andere deskundigen het object zelf te taxeren;
- hij heeft gehandeld in strijd met artikel 3 van de Algemene Consumentenvoorwaarden doordat aan Klagers geen algemeen dan wel persoonlijk aanbod is gedaan;
- hij heeft achterwege gelaten de rechten en plichten van Klagers schriftelijk vast te leggen, waardoor hij niet transparant en toetsbaar heeft opgetreden.

3.3. Klagers verwijten de heer Z dat hij zich niet heeft gedragen zoals een redelijk handelend en/of redelijk bekwaam taxateur zich behoort op te stellen:

- hij heeft gehandeld in strijd met artikel 3 van de Algemene Consumentenvoorwaarden doordat aan Klagers geen algemeen dan wel persoonlijk aanbod is gedaan;
- hij heeft achterwege gelaten de rechten en plichten van Klagers schriftelijk vast te leggen, waardoor hij niet transparant en toetsbaar heeft opgetreden.

3.4. Klagers hebben op basis van een vijftal vergelijkbare objecten een inschatting gemaakt van de waarde van het Object en zijn van mening dat een bedrag van circa € 23.000 meer in de lijn der verwachtingen had gelegen.

3.5. De Taxateurs voeren verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

#### **4. De beoordeling**

##### ***Ontvankelijkheid***

4.1. De Taxateurs zijn ofwel lid van VBO Makelaar dan wel ingeschreven in het SCVM register. VBO Makelaar en SCVM zijn aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Aangezien de klacht niet alleen ziet op het waardeoordeel van de Taxateurs, hetgeen zoals hierna aan de orde komt een bindend advies is, maar ook aspecten aangaande gedragingen van de Taxateurs betreft, acht het tuchtcollege de klacht ontvankelijk.

4.2. Voor zover Klagers ook vergoeding van geleden schade met de klacht beogen, is een vordering ter zake niet ontvankelijk aangezien in de procedure bij het tuchtcollege een tuchtrechtelijke beoordeling van de gedragingen van de Makelaar voorop staat. Klagers kunnen eventuele schade desgewenst verhalen in een procedure bij de gewone rechter, waarbij zij zo nodig kan verwijzen naar het bindend advies dat het tuchtcollege in deze zal geven.

##### ***Verdere beoordeling van de klacht***

4.3. Bij de (verdere) beoordeling van deze klacht zal het tuchtcollege zich richten op de juiste toepassing door de Taxateurs van de taxatiemethodiek. Om de juiste toepassing van de taxatiemethodiek te beoordelen, heeft het tuchtcollege het taxatierapport onderzocht.

---

4.4. Het tuchtcollege merkt op dat de Taxateurs aangeven dat het in deze gaat om een taxatie in het kader van arbitrage. Dit is niet juist; een overeenkomst om tot arbitrage over te gaan ontbreekt immers. Wel zijn partijen overeengekomen, zoals blijkt uit de akte van vestiging van het recht van opstal van 20 mei 2005, dat de waarde van de opstallen, in het kader van bepaling van het vergoedingsrecht bij het einde van het recht van opstal, wordt vastgesteld door deskundigen. Er is derhalve sprake van een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in titel 15 van boek 7 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek (art. 7:900-910 BW).

4.5. Een vaststellingsovereenkomst is een veel gebruikt instrument ter voorkoming of beëindiging van een onzekerheid of geschil. In dit geval gaat het om een vaststelling die tot stand komt krachtens een aan derden, de Taxateurs, opgedragen beslissing. De beslissing of vaststelling die aldus tot stand komt wordt veelal aangeduid als een bindend advies.

4.6. Een bindend advies is bindend en biedt geen mogelijkheid tot hoger beroep. Als met een bindend advies in de hand de gang naar de rechter wordt genomen zal de rechter enkel toetsen of bij de totstandkoming van het bindend advies fundamentele beginselen van een behoorlijke procedure in acht zijn genomen. Hiertoe is met name te rekenen het hoor en wederhoor.

4.7. Een bindend advies kan in beginsel in een vormvrij document worden neergelegd. Zoals ter zitting besproken zou een A-viertje kunnen voldoen. Uit het document dient dan de beslissing, in dit geval de vastgestelde marktwaarde, te blijken. De beslissing moet met redenen zijn omkleed en uit het document moet blijken op welke wijze vorm is gegeven aan het hoor en wederhoor.

4.8. Aan het hoor en wederhoor kan vorm worden gegeven door partijen te verzoeken schriftelijk een zienswijze in te dienen en/of het houden van een zitting waarbij partijen zich kunnen uitlaten. Denkbaar is ook dat de bindend adviseurs hun conceptbeslissing voorleggen aan partijen en hen gelegenheid geven op- of aanmerkingen te maken. Dit laatste is de gebruikelijke gang van zaken indien een taxateur of een combinatie van taxateurs als deskundige(n) in opdracht van de rechtbank een deskundigenadvies uitbrengen.

4.9. Kennelijk hebben de Taxateurs zich niet gerealiseerd dat zij optraden als bindend adviseurs. Zij hebben ervoor gekozen om hun beslissing omtrent de waarde van het Object op te nemen in een model taxatierapport financiering woonruimte (model 2013). Door hiervoor te kiezen hebben de Taxateurs bewerkstelligd dat de beslissing opgenomen in het taxatierapport dient te voldoen aan de regels opgenomen in het bij het taxatierapport behorende Normblad.

4.10. Die keuze brengt onder meer met zich dat indien de Taxateurs aangeven dat de waardering is gebaseerd op objectvergelijking, zij die vergelijking transparant moeten maken door de gebruikte vergelijkingsobjecten te noemen. Dit hebben zij nagelaten ook nadat Klagers hen hebben verzocht helderheid te verschaffen.

4.11. Het tuchtcollege is van oordeel dat de Taxateurs zijn tekort geschoten in hun professioneel handelen als taxateur, omdat zij wel gebruik hebben gemaakt van een taxatierapport, maar geen onderbouwing (middels objectvergelijking) hebben gege-

---

ven van de vastgestelde waarde van het Object van € 8.000. Ook is niet gemotiveerd waarom de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing is gebleven. Van dergelijke zakelijke rechten wordt een afschrift/uittreksel van de akte ingeschreven in het kadaster en deze zijn derhalve vindbaar voor objectvergelijking. De ter zitting opgegeven reden dat de Taxateurs uit privacy redenen niet de beschikbare objectgegevens zouden hebben aangewend ter onderbouwing, hadden zij kunnen omzeilen door deze geanonimiseerd te gebruiken.

4.12. Ter zitting hebben de taxateurs nog gesteld dat het Object een bebouwde oppervlakte heeft van 94 M2 en dat volgens de bestemming de maximaal te bebouwen oppervlakte 70 M2 is. Zij stellen dat bij navraag bij de gemeente is gebleken dat de gemeente zegt in deze handhavend op te treden. Volgens de Taxateurs is dit een waarde verminderende factor omdat handhaving door de gemeente ertoe leidt dat een aanmerkelijk deel van de opstal zal moeten worden geamoveerd.

4.13. Het tuchtcollege zal zich er niet over uitlaten of de zienswijze van de Taxateurs juist is, Maar als dit hun zienswijze is dan had deze waarde beïnvloedende omstandigheid zeker vermeld moeten zijn in het rapport. Dit hebben zij nagelaten. Het tuchtcollege heeft ook opgemerkt dat zij hun onderzoek naar de bestemming en de navraag bij de gemeente pas hebben gedaan, na indiening van de klacht.

4.14. Deze stand van zaken voert tot 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. Bij de oplegging van een maatregel let het tuchtcollege enerzijds op de ernst van het beroepsmatig disfunctioneren en anderzijds op het nadeel dat anderen door een mogelijk onjuiste taxatie is berokkend.

5.2. Klagers stellen een nadeel te hebben geleden van circa € 15.000 omdat zij menen dat de marktwaarde eerder circa € 23.000 zou bedragen dan € 8.000. Naar het oordeel van het tuchtcollege hebben Klagers die hogere waarde evenwel onvoldoende onderbouwd. De door hen zelf aangedragen vergelijkingsobjecten betreffen veelal objecten met een andere of onbekende rechtspositie en marktpositie. Met name is niet duidelijk dat het transacties betreft als de onderhavige waarbij sprake is van een dwangpositie aan de zijde van de verkoper die het (economisch) recht van opstal moet terug leveren aan de eigenaar. Het is vooral het gegeven dat moet worden terug geleverd (exclusief) aan de eigenaar dat mee brengt dat in deze niet sprake is van een reëel werkende markt. Het tuchtcollege sluit dan ook niet uit dat de door de Taxateurs opgegeven waarde, die kennelijk tot stand is gekomen door hun ervaring en intuïtie, niet zeer onjuist is.

5.3. Wat overblijft is een zeer onvoldoende onderbouwing van het waardeoordeel en ook het achterwege blijven van die onderbouwing na daartoe te zijn uitgenodigd door Klagers.

---

5.4. Het tuchtcollege ziet bij deze stand van zaken dan ook aanleiding Beklaagden gezamenlijk te veroordelen tot betaling van een bijdrage in de kosten van de procedure.

5.5. 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 van het reglement Beklaagden, ieder afzonderlijk, zal worden opgelegd de maatregel van

#### **een waarschuwing;**

bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht voor rekening van de Beklaagden gezamenlijk komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.800, te vermeerderen met BTW.

veroordeelt beklagden, ieder afzonderlijk, tot betaling van € 900, te vermeerderen met BTW, te betalen uiterlijk 1 augustus 2016;

belast de penningmeester van VBO Makelaar respectievelijk SCVM met de facturering en inning van deze bedragen;

verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. P. Kole 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