

Zaaknummer: 16-039

Datum: 30 juni 2016

Uitspraak

in de zaak van:

X
wonende te R,
Klager

tegen:

Y
handelend onder de naam:
E
gevestigd te R
Beklaagde, hierna ook: Taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 20 februari 2016;
 - de reactie van Beklaagde van 22 april 2016; en
 - de aanvulling op de klacht van 9 mei 2016.
- 1.2. Op 9 juni 2016 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- Klager in persoon; en
 - Beklaagde in persoon.
- 1.3. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter de uitspraak bepaald op donderdag 30 juni 2016.

2. De feiten

- 2.1. De Taxateur is VBO lid (sinds 1 september 2003 onder nummer xxxx) en is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (onder nummer xxxx).
- 2.2. Klager heeft op 14 maart 2011 verkregen het ondererfpachtsrecht, hierna ook: het Object, met betrekking tot het appartementsrecht, onder meer rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren, plaatselijk bekend Z, te R.
- 2.3. Het Object maakt deel uit van een complex bestaande uit 36 woningen en 16 garages, plaatselijk bekend als V 9 tot en met 59 (oneven nummers) en Z 104 tot en met 154 (even nummers) te Rotterdam.
- 2.4. Het Object is verkregen van de erfpachter, W, hierna ook: W
- 2.5. De verkrijging van het Object door Klager heeft plaatsgevonden op basis van 'de Koopovereenkomst/overeenkomst tot vestiging Erfpacht – Appartementsrecht, W Versie 1 mei 2010, door partijen ondertekend op 15 februari 2011 respectievelijk 18 februari 2011', welke overeenkomst onder meer luidt als volgt:

Nemen hierbij het volgende in overweging:

- *verkoper is voornemens het na te melden appartementsrecht aan koper te verkopen;*
- *Verkoper en koper komen overeen aan deze koop bijzondere voorwaarden te verbinden, hierna te noemen: koopgarantiebepalingen; de tekst van de Koopgarantiebepalingen versie W, 1 augustus 2010 is aan deze overeenkomst gehecht; de koopgarant-bepalingen betreffen onder meer een zelfbewoningsplicht voor de koper, een korting op de koopprijs, een terugkoopregeling met en deling van de tussentijds opgetreden waardeontwikkeling en een regeling omtrent kwaliteit en onderhoud van de woning; tot zekerheid voor de nakoming van de Koopgarantiebepalingen geeft verkoper het betreffende appartementsrecht aan koper in ondererfpacht uit.*

Verkoper en koper sluiten hierbij een koopovereenkomst / overeenkomst tot vestiging van ondererfpacht met betrekking tot:
(...)

Tegen een koopsom van **€ 107.250,=**, zegge: **honderdzevenduizendtweehonderdvijftig-euro**.

Bedoelde ondererfpacht wordt gevestigd: voor het tijdvak dat eindigt op 31 december 2094.

(...)

Toepassing Koopgarant: Koperskorting en aandeel in de waardeontwikkeling

De koopsom (uitgifteprijs) is volgens Hoofdstuk F lid 1 van de Koopgarantbepalingen berekend en samengesteld als volgt:

- huidige onderhandse verkoopwaarde van het appartement, vrij van huur en gebruik en inclusief de afkoopsom van de canon voor het tijdvak dat eindigt op 31 december 2094, ofwel € 143.000,=;
- verminderd met 25% koperskorting, ofwel € 35.750,=.

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de in het appartement begrepen rechten op de grond.

Het aandeel van de koper in de waardeontwikkeling, zoals bedoeld in hoofdstuk I van de Koopgarantbepalingen, bedraagt 50%.

(...)

2.6. In opdracht van W is door de taxateur S, met als doel "inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van een aankoopbeslissing", het object getaxeerd overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002' op een onderhandse verkoopwaarde met afgekochte erfpachtscanon van € 143.000, hetgeen blijkt uit het taxatierapport d.d. 22 augustus 2010, dat onder meer luidt als volgt:

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op
Objectvergelijking

Ja, en wel aldus: uit het data-bestand van het kadaster zijn de volgende objecten geselecteerd welke door de taxateur zijn vergeleken met het gewaardeerde object.

M, 85 m², 160.000,- per 10/2009;

K, 85 m², 135.000,- per 08/2009;

J, 70 m², 130.000,- per 08/2009.

Bij de vergelijking zijn de subjectieve waardeeringscorrecties toegepast.

(...)

2.7. De klacht betreft de door de Taxateur verrichte taxatie in 2011 inzake het Object, welke taxatie blijkt uit het door de Taxateur opgestelde taxatierapport van 2 maart 2011 (hierna: het Taxatierapport). Het Object is in opdracht van Klager door

de Taxateur getaxeerd overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport financiering woonruimte januari 2011", met als doel "het verkrijgen van hypothecaire financiering en Nationale Hypotheek Garantie" op een marktwaarde van € 145.000.

2.8. Het Taxatierapport luidt onder meer als volgt:

D. WAARDERING

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde: € 145.000,-- zegge: éénhonderd vijfenveertig duizend euro
- Executiewaarde € 125.000,-- zegge: éénhonderd zesentwintig duizend euro
- (...)

F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	ja	nee
1. bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):	x	
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):		x
3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a):		x
4. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.b.):		x
5. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging aanwezig is (vraag J.2.):		x
6. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.3.):		x
7. Een van de modelwaarden wijkt meer dan 10% af van de getaxeerde marktwaarde (vrij van huur en gebruik vóór verbouwing) (vraag L.3.):	x	
(...)		

G.

c. Het recht van erfpacht/vruchtgebruik/gebruik en Bewoning/opstal/anders:	Per datum transport wordt het object in ondererfpacht uitgegeven.
-erfverpachter:	Gemeente Rotterdam is grondeigenaar en heeft het perceel in erfpacht uitgegeven aan Stichting woonbron. Stichting woonbron geeft per datum transport het object uit in onder erfpacht.
-datumuitgifte/vestiging:	Per 8-4-2011 wordt het getaxeerde uitgegeven in ondererfpacht.
-einddatum van het recht:	31-12-2094
-canon / vergoeding:	De canon wordt afgekocht tot en met 31-12-2094.
-herzieningsdatum canon	31-12-2094
-bijzondere erfdiensbaarheden, bijzondere	Het object betreft een koopgarant woning. Verder zijn er kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige

bijzondere lasten of beperkingen:	geen bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen uit het onderzoek van de taxateur naar voren gekomen. Kenmerken van een 'koopgarantwoning' zijn: -25% koperkorting op de onderhandse vrije verkoopwaarde; -terugkoopregeling; -aanbiedingsplicht; -zelfbewoningsplicht; -onderhoudsverplichting;
-eerstkomende indexering:	Er is geen sprake van indexering.

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

a.	Definitie conform Fotowijzer Woningen:	Een portiekwoning is een etagewoning waarbij de voordeur uitkomt in een open portiek. Een portiek is een toegangsportaal gelegen achter de voorgevel van een meergezinsgebouw en grenzend aan de openbare weg, van waaruit de afzonderlijke woningen direct worden ontsloten via een gemeenschappelijk te gebruiken trap en bordessen.
b.	Nadere omschrijving van het object:	Portiekatflat op de 2e woonlaag met berging op de begane grond.
c.	Bouwaard, materialen en constructie:	Traditionele bouw. Fundering op palen. Betonnen vloeren. Gemetselde gevels. Een platdakconstructie gedekt met bitumineuze dakbedekking. Kunststof kozijnen met isolatieglas. De overall isolatie is matig. Verwarming middels blokverwarming. Warmwater middels geiser. De elektrische installatie bestaat uit 6 groepen en één aardlekschakelaar.
d.	Bouwjaar	Circa 1965
e.	Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen:	Omstreeks 2004 is de woning intern gemoderniseerd (keuken, sanitair, wand en vloer afwerking).
f.	Indeling:	Begane grond: Portiek met intercom installatie naar de 2e woonlaag. 2e woonlaag: Entree. Hal. Meterkast. Toilet met fonteintje. 2 Slaapkamers. Badkamer. Vaste kast met aansluiting wasmachine. Separate Eetkeuken met toegang tot het balkon. Woonkamer met Toegang tot balkon en met houten vloerdelen. Keuken: Moderne keukeninrichting, o.a. met gaskomfoor, magnetron, vaatwasser koelkast en met afzuigschouw. Badkamer: Moderne badkamerinrichting o.a. v.v. ligbad en wastafel. Overige: Separate berging op de begane grond.

g.	Gebruiksoppervlakten	
	wonen:	71 m ²
	overige in pandige ruimte:	0 m ²
	gebouwgebonden buitenruimte:	6 m ²
	externe bergruimte:	7 m ²
h.	Indicatie bruto inhoud	186 m ³

2. Omgeving

- a. *Wijk, stand, voorzieningen:* *Het object is gelegen in de buurt 'B' in de wijk Aard van de belendingen: 'G, op een prima woonstand. G is de grootste wijk van de R Deelgemeente G. Het wordt begrensd door de Rijksweg A16/E19 aan de oostzijde, de Rijksweg A15/D aan de zuidzijde, de spoorlijn R - Ot aan de westzijde en de Nieuwe Maas aan de noordzijde. Het stadsdeel tussen de Nieuwe Maas en de spoorlijn boven NS station R Zuid is geen onderdeel van G maar van de deelgemeente F. In het Centrum van G bevinden zich het winkelcentrum I en tot voor kort A. Winkelcentrum I is het grootste van de deelgemeente en in de A zijn tot voor kort het deelgemeentebestuur en andere publieksfuncties gehuisvest. De belendingen bestaan uit woningen van ongeveer gelijke bouwaard en bouwjaar.*
- b. *De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving:* *Nee*
- c. *De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen):* *Nee*
- (...)

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

*De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:
-objectvergelijking:*

*Ja, met de referentieobjecten:
Zie L.3. modelmatige rapporten (indien beschikbaar) en P. Door de taxateur aangereikte referentieobjecten.*

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde waarde zal deze naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa:

0 tot 3 maanden

3. Geraadpleegde modelmatige rapporten

Aantal geraadpleegde rapporten: 2

Modelmatige rapporten

Indien de taxateur ter onderbouwing van zijn taxatie één of meer modelmatige waarderapporten heeft opgevraagd en ontvangen, worden de gegevens daarvan hieronder weergegeven.

Modelmatige rapporten		
Overall beeld	Calcasa	NBWO
Getaxeerde waarde	€145.000,-	€ 145.000,-
Afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-31.7%	-20.1%
Modelwaarde	€ 99.000,-	€ 115.856,-
Betrouwbaarheid	Bovengemiddeld	B

Verklarende modellen	Calcasa	NBWO
Verkoopprijs	€ 107.000,-	-
Verkoopdatum	08112010	2011-03-02
Gecorrigeerde laatste verkoopprijs	€ 106.000,-	-
Geschatte bovengrens	€ 111.000,-	-
Geschatte ondergrens	€ 90.000,-	-
Postcodemodel	-	-
Straatmodel	-	€ 110.508,-
Kenmerkenmodel	-	€ 117.639,-

Kenmerken	Calcasa	NBWO
Bouwperiode/jaar	1960-1970	-
Woonoppervlakte	70-79 m ²	-
Inhoud	-	-
Perceeloppervlakte	geen perceel	-
Woningsoort	portiekflat	-

Referentiepanden						
Object	Type woning	Perceel oppervlakte	Woon oppervlakte	Laatste verkoopprijs	Datum verkoop	Gecorrig. laatste verkoopprijs
Calcasa						
Z 118	-	-	-	€ 93.000,-	Kw1-2005	€ 101.000,-
Z 108	-	-	-	€ 99.000,-	Kw4-2007	€ 99.000,-
Z 148	-	-	-	€ 105.000,-	Kw4-2009	€ 105.000,-
NBWO						
Z 24 R	Appartement	-	-	€ 103.000,-	23-11-2009	€ 104.824,-
Z 28 R	Appartement	-	-	€ 105.000,-	3-11-2009	€ 106.860,-
Z18 R	Appartement	-	-	€ 100.000,-	3-11-2009	€ 102.891,-

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Midas:

Midas: Er zijn geen objecten gevonden die aan uw zoekopdracht voldoen. Controleer uw invoer en zoek opnieuw.

Er is geen modelwaarde van MIDAS beschikbaar.

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van Calcasa:

Z 24 R appart. 0 m2 € 93.000 Kw1-2005 € 101.000 : Vergelijkbaar mits rekening houdend met verschil woonoppervlakte en afwerkingsniveau.

Z108 appart. 8 m2 € 99.000 Kw4-2007 € 99.000 : Vergelijkbaar mits rekening houdend met verschil woonoppervlakte en afwerkingsniveau.

Z148 appart. 0 m2 € 105.000 Kw4-2009 € 105.000 : Vergelijkbaar, betreft koopgarant koopsom en mits rekening houdend met verschil afwerkingsniveau.

Commentaar taxateur op modelmatig rapport van NBWO

Z 24 R Appart 0 m2 0 m2 € 103.000 23-11-2009 € 104.824 : Vergelijkbaar mits rekening houdend met verschil woonoppervlakte en afwerkingsniveau.

Z 28 R Appart 0 m2 0 m2 € 105.000 03-11-2009 € 106.860 : Vergelijkbaar mits rekening houdend met verschil woonoppervlakte en afwerkingsniveau.

Z 18 R Appart 0 m2 0 m2 € 1000.000 02-04-2007 € 102.891 : Vergelijkbaar mits rekening houdend met verschil woonoppervlakte en afwerkingsniveau.

(...)

2.9. Het Object is in 2015 naar zeggen van Klager met het oog op de eventuele aankoop van een nieuwe woning in opdracht van Klager getaxeed op een marktwaarde van € 106.000. Dit zou blijken uit een taxatierapport van 23 september 2015.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de Taxateur dat deze een niet deugdelijke taxatie heeft verricht en het door hem opgestelde taxatierapport uit 2011 een te hoge waarde weergeeft van het Object.

3.2. Klager is van mening dat hij op basis van deze onjuiste taxatiewaarde (€ 145.000) de financiering heeft verkregen ten behoeve van het Object. Hierdoor heeft uiteindelijk ook de verkrijging van het ondererfpachtsrecht plaatsgevonden, tegen een naar mening van Klager te hoge verkoopprijs van € 107.250, die bepaald is op basis van de door taxateur Smits getaxeerde waarde van € 143.000, verminderd met de korting van 25%.

3.3. Naar mening van Klager zou hij bij een juiste, lagere taxatiewaarde geen financiering hebben gekregen voor de overeengekomen aankoopprijs, waarna hij de koop zou hebben ontbonden door inroeping van de in de koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde financiering. Dit zou naar zeggen van Klager hebben voorkomen dat hij nu, bij verkoop op basis van de nieuwe taxatie (marktwaarde € 106.000) en na afrekening met Woonbron, een aanzienlijke (rest)schuld overhoudt.

3.4. Klager verwijst ter onderbouwing van zijn standpunt naar het in zijn opdracht opgestelde taxatierapport van 23 september 2015, waarin het Object is gewaardeerd op een marktwaarde van € 106.000. Op basis van deze taxatie zou de verkoopprijs van het Object, na aftrek van de korting van 25 %, uitkomen op een bedrag van € 97.500. Bedoeld taxatierapport is niet aan het tuchtcollege ter beschikking gesteld.

3.5. Door Klager is ter zitting verwezen naar de verkooppresentatie van een vergelijkbaar buurappartement: Z 128 te R-G, waaruit blijkt dat deze in 2006 door W te koop is aangeboden voor een bedrag van € 99.000 (vóór aftrek van de korting van 25 %), hetgeen volgens Klager uitkomt op een verkoopprijs (na aftrek van de kor-

ting van 25 %) van € 75.000. Klager geeft aan dat dit een zeer vergelijkbare woning is, feitelijk betreft dit de woning van zijn buurman, op dezelfde verdieping, met een gelijk woonoppervlak en gelijke indeling.

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

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1. De Taxateur is lid van VBO Makelaar. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland.

Op grond van artikel 4.4. van het Reglement op de Tuchtrechtspraak kan een klacht 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 5 jaar na het betreffende handelen of nalaten van Beklaagde. Aangezien Klager eerst onlangs kennis heeft genomen van het handelen van de Taxateur waar de klacht op ziet en aangezien de klacht is ingediend is binnen 5 jaar daarna, is de klacht ontvankelijk.

Verdere beoordeling van de klacht

4.2. Uit de documentatie van W is het aan het tuchtcollege duidelijk geworden dat W kopers van een woning met een 'koopgarantregeling' helder voorlicht over hoe de procedure in z'n werk gaat. Betrokkenen krijgen 25 % korting bij aankoop van het huis. Met de terugkoopgarantie zijn zij verzekerd van een snelle verkoop (terugkoopplicht van W) en bij verkoop wordt een onverhoopte daling van de marktwaarde van de woning, maar ook een stijging, gedeeld met W. Bepaling van de terugkoop prijs geschiedt middels een nieuwe taxatie te verrichten door een door Woonbron aan te wijzen taxateur. Bij de taxatie wordt de aanwezigheid van Koopgarantbepalingen buiten beschouwing gelaten. Indien er geen overeenstemming is ten aanzien van de te hanteren waarde bij terugkoop is er een geschillenregeling, die inhoudt dat het geschil wordt beslecht door drie taxateurs van wie er één wordt benoemd door de ondererfpachter, één door W en één door de twee taxateurs gezamenlijk.

4.3. Het ligt niet op de weg van het tuchtcollege zich uit te spreken over de waarde van het object. Voor de (verdere) beoordeling van de klacht heeft het tuchtcollege zich dan ook gericht op de beantwoording van de vraag of de Taxateur gebruik heeft gemaakt van de juiste taxatiemethodiek. Om de juiste toepassing van de taxatiemethodiek te beoordelen, heeft het tuchtcollege het taxatierapport onderzocht.

4.4. Het tuchtcollege heeft geconstateerd dat het taxatierapport van de Taxateur die elementen bevat die op basis van het Normblad Taxatierapport financiering woonruimte zijn voorgeschreven. De Taxateur heeft ten behoeve van de waardering van het object gebruik gemaakt van taxatiemethodiek van objectvergelijking. Naar oordeel van het tuchtcollege geeft de Taxateur in zijn taxatierapport een gedegen onderbouwing van de taxatie middels de in het taxatierapport opgenomen referentieobjecten en modelmatige rapporten.

4.5. Ter zitting heeft Beklaagde ter onderbouwing van zijn standpunt dat de waardedaling van het Object in de omgeving waarin het zich bevindt niet op zichzelf staat, een overzicht overhandigd aangaande de objecten: T 11, P 105, C 403 en L 32, waaruit blijkt dat ook ten aanzien van deze objecten in de afgelopen 5 jaar sprake is van een waardedaling van 20 tot 30 %.

4.6. Bij objectvergelijking in deze is het van belang goed na te gaan of een bepaald object een koop-garant-woning betreft en indien dit het geval is, na te gaan of een bepaalde vermelde prijs er een is ná of vóór aftrek van de korting van 25 %.

4.7. Na overlegging ter zitting door de Klager van de verkooppresentatie van het vergelijkbare buurappartement: Z 128 te R, heeft het tuchtcollege zich de vraag gesteld waarom de Taxateur bij de objectvergelijking niet gebruik heeft gemaakt van de gegevens van dit buur-object Z 128.

4.8. Na onderzoek constateert het tuchtcollege dat de transacties van de W objecten niet terug te vinden zijn in de gebruikelijke openbare bronnen zoals Kadata. Het niet (goed) vindbaar zijn van de koop-garantwoningen van W in deze bronnen maakt dat deze bij onderzoek in het kader van objectvergelijking nauwelijks worden gevonden. Tegen die achtergrond is de Taxateur dan ook niet een verwijt te maken dat de door Klager opgevoerde objecten en met name het ter zitting genoemde object Z 128 geen deel uit maken van de door hem gehanteerde objectvergelijking.

4.9. Ten aanzien van een specifiek W-object kan wel informatie verkregen worden door een afschrift op te vragen van de betreffende bij de notaris gepasseerde leveringsakte. De Taxateur dient dan wel de wetenschap te hebben dat met betrekking tot dat specifieke object een overdracht heeft plaatsgevonden. In de leveringsakte kan dan de koopprijs worden teruggevonden. Bij een W-object is de koopprijs in de akte de (getaxeerde) onderhandse verkoopwaarde minus de door W verleende korting.

4.10. Wat betreft het ter zitting door Klager voor het eerst genoemde object Z 128 heeft het tuchtcollege ambtshalve na de zitting de gegevens opgevraagd. Hierbij is gebleken dat de betreffende woning is overgedragen door W op 4 augustus 2006. Wat betreft de koopprijs is in de akte het volgende opgenomen:

A.4. KOOPPRIJS.

De door Ondererfpachter aan de Woningcorporatie verschuldigde koopprijs bedraagt negenennegentigduizend euro (€ 99.000).

Deze koopprijs is berekend en samengesteld als volgt:

- huidige onderhandse verkoopwaarde van het Appartementsrecht bij verkoop vrij van huur en gebruik: éénhonderd tweeëndertig duizend euro (€ 132.000);

- gemelde onderhandse verkoopwaarde wordt verminderd met de door de Woningcorporatie verleende korting ad drieëndertigduizend euro (€ 33.000).

4.11. Het tuchtcollege concludeert dan ook dat de door Klager ter zitting genoemde marktwaarde en koopsom niet juist zijn. De verkoopwaarde is in 2006 vastgesteld

op € 132.000 waarna met 25 % korting de koopprijs is gesteld op € 99.000. Het tuchtcollege acht die verkoopwaarde van € 132.000 in 2006 in goede verhouding tot de taxatie op een verkoopwaarde van € 143.000 of € 145.000 in 2010 respectievelijk 2011, dit zeker indien rekening wordt gehouden met de, volgens Klager, betere afwerking van Z 134.

4.12. Het tuchtcollege kan geen verklaring geven voor het grote waardeverschil tussen de huidige getaxeerde waarde van het Object en die in het Taxatierapport van de Taxateur in 2011. Bij bestudering van de aangeleverde stukken, in het bijzonder het taxatierapport van de Taxateur en de ter zitting verkregen informatie, heeft het tuchtcollege geen tekortkomingen aan de kant van de Taxateur geconstateerd die zijn te kwalificeren als methodische fouten van de Taxateur, welke mogelijk hebben geleid tot een onjuiste taxatiewaarde.

4.13. Deze stand van zaken voert tot de conclusie dat de klacht ongegrond is. Een en ander voert tot de beslissing zoals hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht ongegrond;

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