

Taxatie. Financieringstaxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Nationale Hypotheek Garantie.

Beklaagde heeft in het kader van de financiering en verkrijging van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor een koper een woning getaxeed. Beklaagde wordt door klagster (NVM) verweten dat hij zich bij deze taxatie heeft laten leiden door een vooraf gewenste uitkomst, t.w. een waarde onder de grens voor verlening van NHG.

De Raad acht aannemelijk dat beklagde zich bij zijn waardering heeft laten leiden door de behoefte om onder de maximale grens van de NHG te blijven en verklaart de klacht gegrond.

BESLISSING inzake: KLACHT

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein, klagster,

tegen:

de heer [X], makelaar in onroerende zaken te L., beklagde.

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 5 maart 2015 met zes bijlagen heeft de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein, hierna: “klaagster”, bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer [X], makelaar in onroerende zaken te L. en lid van de NVM, hierna: “beklaagde”.
- 1.2 Bij brief van 31 maart 2015 met vier bijlagen heeft beklagde voornoemd tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op al hetgeen partijen in voormelde stukken hebben aangevoerd, waarvan de inhoud, evenals die van het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 11 mei 2015, hebben de partijen, klaagster vertegenwoordigd door de heren C. en mr. T., voorzitter respectievelijk secretaris van de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Op 10 februari 2014 heeft beklagde in opdracht van mevrouw [Y] (in het taxatierapport staat ten onrechte vermeld: “de heer [Y]”) de vrijstaande woning aan de [adres] getaxeerd. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ter verkrijging van financiering en van Nationale Hypotheek Garantie.
Blijkens het taxatierapport van 14 februari 2014 heeft beklagde de taxatie verricht overeenkomstig het Normblad Taxatierapport financiering woonruimte januari 2013 en aldus de marktwaarde vastgesteld op € 270.000,00.
- 2.2 In het onder 2.1 genoemde taxatierapport heeft beklagde onder meer vermeld:

“H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

[----]

f. Indeling:

Woongedeelte (I) hoofdwoning:

[----]

Woongedeelte (II) bijwoning (niet bestemd);

[----]

[----]

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van:
wordt het object

Opdrachtgever.

a. thans volledig bewoond door de eigenaar:

Nee, Aanvrager taxatierapport (koper) woont reeds in gedeelte van de woning.

b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden:

Ja, Aanvrager taxatierapport (koper) woont reeds in gedeelte van de woning.

c. onbewoond opgeleverd:

Nee, Aanvrager taxatierapport (koper) woont reeds in gedeelte van de woning.

d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door aanvrager van de financiering:

Ja

e. Indien heb object (gedeeltelijk) verhuurd wordt

- Er is schriftelijke huurovereenkomst:

Nee, Moeder-dochter relatie

[----]

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd

op:

- objectvergelijking:

Ja

[----]

N. NADERE MEDEDELINGEN

Aanvrager taxatierapport woont reeds in een gedeelte van de woning. Zij gaan de woning volledig overnemen van mevrouw [Z].”

2.3 Blijkens het onder 2.2 genoemde taxatierapport onder L. heeft beklagde modelmatige waarderapporten volgens Calcasa en NWBO opgevraagd en ontvangen. Volgens Calcasa bedraagt de modelwaarde € 429.000,00 en volgens NWBO € 330.313,00.

In zijn commentaar op deze modellen heeft beklagde opgemerkt dat van de drie referentieobjecten in het eerstgenoemde modelrapport slechts één, het pand aan de [adres], vergelijkbaar is met het object van zijn taxatie en van de drie objecten in het tweede rapport geen enkele daarmee vergelijkbaar is.

2.4 De taxatie van beklagde is in februari 2014 door het NWWI gevalideerd.

2.5 Bij brief van 17 april 2004 heeft beklagde aan [W], de door mevrouw [Y] aangezochte financiële instelling, onder meer bericht:

“Ondergetekende heeft namens mevrouw [Y] een NWWI taxatie uitgebracht met eventueel NHG garantie. Om hieraan te kunnen voldoen diende de waarde niet te hoog te zijn. Echter van de tussenpersoon, de heer [H], en van u heb ik begrepen dat niet voldaan kan worden aan NHG voorwaarden.

Echter het vrijstaande pand op 2.950 m² grond is aan de lage kant getaxeerd. Dit kunt u ook herleiden uit de door het systeem weergegeven ‘Modelwaarden’ (pagina 9 van het NWWI rapport). Deze bedraagt € 330.000,=. Ook de waardes van het NWWI van Calcasa en NBWO gaan richting een hogere waarde.

Volledigheidshalve heb ik binnen de plaats [D] gezocht naar andere referentieverkopen uit de periode 2012-2014. Deze worden in onderstaand overzicht weergegeven:

Objectvergelijking omdat dit de beste methode is voor onderbouwing van de waarde.

Object	Transactiedatum	Transactieprijs
• [adres 1] (bjr. 1974, inh. 640 m ³ , perc. 1056 m ²) :	17-05-2013	€ 310.000,=
• [adres 2] (bjr. 1971, inh. 525 m ³ , perc. 900 m ²) :	06-11-2013	€ 312.000,=
• [adres3] (bjr. 1956, inh. 500 m ³ , perc. 641 m ²) :	23-03-2013	€ 372.500,=
• [adres4] (bjr. 1930, inh. 590 m ³ , perc. 711 m ²) :	16-08-2012	€ 400.000,=

Ervan uitgaande via deze aanvulling een hogere waarde voldoende te hebben gemotiveerd, verblijf ik, ”.

2.6 Op of omstreeks 6 mei 2014 heeft beklagde bij het NWWI een ontkoppelverzoek ingediend zoals blijkt uit het e-mailbericht van 6 mei 2014 van het NWWI aan klagster:

[----] In het onlangs door de taxateur ingediende ontkoppelverzoek om een aanvullende verklaring aan het rapport toe te voegen, verklaart taxateur dat de marktwaarde laag is getaxeerd om te kunnen voldoen aan de NHG Garantie en geeft in deze aanvulling een hogere marktwaarde op.”

2.7 Door klagster om commentaar verzocht, heeft beklagde bij brief van 29 augustus 2014 aan haar onder meer medegedeeld:

“Naar aanleiding van uw vragen heb ik de aspecten van het dossier nogmaals doorlopen.

Indien een taxatie-opdracht wordt aanvaard, spelen naast waarde ook andere aspecten een rol.

Tijdens de taxatie werd de woning, gelegen aan de rand van het buitengebied van [D] mede bewoond door de dochter van mevrouw [Z].

Feitelijk waren en zijn er in de woning twee wooneenheden (niet planologisch). Er is geen sprake van een huurovereenkomst.

Ik heb begrepen dat de moeder (verkoopster) na de overdracht in een gedeelte van de woning zal/is blijven wonen. Omdat alles binnen de familie wordt geregeld, was geen verkoopovereenkomst voorhanden.

Dus onder welke titel (vruchtgebruik of huurovereenkomst) mevrouw daar zou blijven wonen was op dat moment niet bij mij bekend, maar wel de wetenschap. Zie uitdrukkelijke omschrijving in het rapport van 14 februari 2014, dat bij deze brief is gevoegd.

[Financiële instelling W] heeft problemen met het feit dat de woning officieus door twee partijen (wel familie) wordt bewoond. Daarop is gevraagd het woonhuis in het NWWI-rapport te ontkoppelen en een waarde af te geven voor de situatie dat er niemand bij zou komen wonen. [---]"

- 2.8 Bij akte van 26 mei 2014 is het taxatieobject voor een koopprijs van € 270.000,00 door beklagdes opdrachtgeefster en haar partner in eigendom verworven.

3. De klacht

- 3.1 De klacht luidt dat beklagde niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van een NVM makelaar mag worden verwacht. Immers heeft beklagde zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht anders dan in het toepasselijke Normblad Taxatierapport financiering woonruimte 2013 is bepaald, laten leiden door een vooraf gewenste uitkomst, t.w. een waarde onder de maximale grens voor verlening van Nationale Hypotheek Garantie.
- 3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Beklaagde heeft tegen de klacht aangevoerd dat hij zich bij de taxatie niet heeft laten leiden door de voorschriften ter verkrijging van NHG. Beklaagde heeft rekening gehouden met de wetenschap dat de moeder van zijn opdrachtgeefster in de woning zou blijven wonen, na de verkrijging van de woning door opdrachtgeefster.
- 4.2 Het verweer van beklagde vindt in de hiervoor weergegeven feiten geen steun. Beklaagde heeft zijn waardering in het taxatierapport mede gebaseerd op objectvergelijking. De aanmerkelijke afwijking van zijn waardering ten opzichte van de modelmatige

waarderapporten volgens Calcasa en WNBO heeft beklagde erdoor verklaard, dat de referentieobjecten van beide rapporten niet vergelijkbaar zijn met het taxatieobject. De omstandigheid dat de moeder van zijn opdrachtgeefster na de verkrijging van de woning door zijn opdrachtgeefster in een gedeelte ervan zou blijven wonen, heeft beklagde in zijn waardering niet betrokken, laat staan dat hij een vermindering van de waarde als gevolg daarvan inzichtelijk heeft gemaakt.

In aanmerking nemend dat, zoals beklagde ter zitting heeft verklaard, de werkelijke (markt-) waarde van de woning € 300.000,00 bedraagt kan de gevolgtrekking niet anders zijn dan dat beklagde zich bij zijn waardering door een andere overweging heeft laten leiden. Dat deze overweging is de behoefte om onder de maximale grens van de NHG te blijven, is in het licht van beklagdes eigen onder 2.5 geciteerde brief van 17 april 2004 aannemelijk.

De klacht is gegrond.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

Verklaart de klacht tegen beklagde gegrond;

Legt aan beklagde de straf op van berisping;

Bepaalt dat beklagde een bedrag van € 2.300,00, te vermeerderen met btw, zal bijdragen in de koste van deze procedure, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, B. van Anken, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 10 juni 2015.