

Geschatte waarde veel hoger dan andere taxaties. Klacht te vroeg ingediend. Nog geen uitvoering rechterlijk vonnis.

Klaagster is met haar broer en zus erfgenaam van een boedel waarin zich een recreatiewoning bevindt. Zij wenst haar broer en zus uit te kopen en laat in dat kader een taxatie uitbrengen die uitkomt op € 340.000. Haar broer geeft beklagde opdracht tot taxatie en deze komt uit op € 475.000. Tussen de erfgenamen wordt geen overeenstemming bereikt. Op verzoek van beide makelaars tracht een derde makelaar beide makelaars tot overeenstemming te brengen hetgeen mislukt. Die derde makelaar en de makelaar van klaagster komen gezamenlijk tot een waardering van € 355.000.

Vervolgens wordt een procedure voor de rechtbank tussen de erfgenamen gevoerd waarvan de uitkomst is dat beklagde de verkoopopdracht van de woning krijgt waarvan de minimale opbrengst € 475.000 moet zijn. Op het moment dat de klacht wordt ingediend is aan dat vonnis nog geen uitvoering gegeven.

De raad van toezicht is van oordeel dat, nu nog geen uitvoering is gegeven aan de verkoopopdracht en beklagde heeft gesteld dat hij al een bod heeft dat in de buurt komt van zijn waardering, nog niet vaststaat dat de taxatie van beklagde te hoog is. Bovendien constateert het college dat klaagster die haar broer en zus wil uitkopen, belang heeft bij een zo laag mogelijke koopsom, terwijl de broer en zus juist een belang hebben bij een zo hoog mogelijk bedrag.

De Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM geeft uitspraak in de zaak van:

Mevrouw **G. C.-G.**, wonende te B, hierna te noemen: "klaagster",

tegen:

de heer **P. VAN S.**, makelaar o.g. te H, aangesloten bij de NVM, hierna te noemen: "beklaagde".

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Klaagster heeft bij brief d.d. 23 maart 2015, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft middels een brief d.d. 3 juni 2015 gereageerd op de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 2 oktober 2015 zijn verschenen:
 - klaagster, vergezeld van haar echtgenoot;
 - beklagde.

-
- 1.5 Ter zitting van de Raad van Toezicht is door beklagde, met instemming van klagster, een vonnis van de Rechtbank Midden-Nederland d.d. 24 december 2014 in een geschil tussen klagster enerzijds en haar broer en zus anderzijds in het geding gebracht.
 - 1.6 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 De vader van klagster is overleden in 1993 en de moeder van klagster in 2012. In de erfenis van haar ouders bevindt zich een recreatiewoning gelegen aan de H-weg 71 te B. Tussen klagster en haar broer en zus is geen overeenstemming bereikt over de verdeling van de erfenis, in ieder geval voor zover het betreft de voornoemde recreatiewoning. Klagster heeft aangegeven haar broer en zus te willen uitkopen, maar over de prijs is geen overeenstemming bereikt.
- 2.3 De recreatiewoning is door de makelaar van klagster, de heer A uit L, getaxeerd op € 340.000 en door beklagde, als makelaar van de broer van klagster, op € 475.000,-. Op verzoek van beide makelaars heeft een derde makelaar, de heer V uit L, getracht de beide makelaars overeenstemming te laten bereiken over de waarde van de recreatiewoning hetgeen niet is gelukt. De makelaars A en V hebben uiteindelijk op 1 april 2014 een taxatierapport uitgebracht, waarin de recreatiewoning (met de bestemming recreatie) wordt getaxeerd op € 355.000,-.
- 2.4 Het geschil tussen klagster enerzijds en haar broer en zus anderzijds heeft geleid tot een procedure bij de Rechtbank Midden-Nederland. In deze procedure is door de Rechtbank Midden-Nederland een vonnis gewezen op 24 december 2014, waarin (onder meer) met betrekking tot de recreatiewoning een wijze van verdeling is bepaald, waarbij beklagde de opdracht tot verkoop dient te verkrijgen en daarbij € 475.000,- als minimum verkoopprijs dient te gelden. Tegen het vonnis van de Rechtbank Midden-Nederland is klagster niet in beroep gegaan. Aan in ieder geval dit deel van het vonnis is (nog) geen uitvoering gegeven.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klagster houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klagster verwijt beklagde dat hij de recreatiewoning getaxeerd heeft op een bedrag dat ver ligt boven de reële waarde en de door de andere makelaars getaxeerde waarde van € 355.000,-. Beklagde heeft daarbij onvoldoende aandacht gegeven aan de staat van onderhoud van de woning en is niet bereid gebleken met de andere makelaars tot

overeenstemming te komen over een reële waarde voor de woning op basis waarvan klaagster haar broer en zus kan uitkopen.

- 3.3 Klaagster meent dat de woning onverkoopbaar is voor het door beklagde getaxeerde bedrag. Klaagster meent dat beklagde enkel in het belang van haar broer heeft gehandeld en niet tot een objectieve waardebepaling is gekomen. In het taxatierapport staat volgens klaagster tenslotte een aantal onjuistheden. Zo heeft beklagde het in zijn rapport over een houten vloer, terwijl de vloer van de benedenverdieping van beton is. Beklaagde heeft onzorgvuldig en daarmee laakbaar gehandeld, waardoor klaagster schade lijdt.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde stelt dat de door hem afgegeven taxatie van de recreatiewoning reëel is mede doordat hij al een mondeling bod op de woning heeft gehad dat in de buurt komt van de door hem getaxeerde waarde van € 475.000,-. Beklaagde heeft niet willen meegaan in de taxaties van de andere makelaars, omdat hij ervan overtuigd is dat een aanzienlijk hogere verkoopopbrengst kan worden gerealiseerd. Dat hij zijn taxatie heeft uitgebracht op verzoek van de broer van klaagster doet daar niet aan af. De staat van onderhoud is volgens beklagde minder relevant, omdat aannemelijk is dat een koper de woning zal slopen en een nieuwe woning op het terrein zal bouwen.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad van Toezicht stelt vast dat de taxatie van beklagde aanzienlijk afwijkt van de taxaties van de makelaars A en V. Dat kan een aanwijzing zijn dat de taxatie van beklagde onjuist is. In deze situatie hoeft daar echter geen sprake van te zijn. Beklaagde heeft benadrukt dat hij al een (mondeling) bod op de recreatiewoning heeft ontvangen dat in de buurt ligt van de door hem getaxeerde € 475.000,-. De Raad van Toezicht heeft geen aanleiding te twijfelen aan de juistheid van deze verklaring.
- 5.3 Verder is het volgende van belang. De Raad van Toezicht stelt vast dat klaagster belang heeft bij een zo laag mogelijke taxatie, omdat zij haar broer en zus wil uitkopen, terwijl de broer en zus van klaagster belang hebben bij een zo hoog mogelijke opbrengst. Met deze beide belangen heeft de Rechtbank Midden-Nederland in haar vonnis van 24 december 2014 rekening gehouden. De Rechtbank geeft immers onder 5.3 van het vonnis een leidraad om te komen tot een zo hoog mogelijke opbrengst van de recreatiewoning, maar laat daarbij ook de mogelijkheid open voor klaagster de recreatiewoning te kopen voor een door beklagde geadviseerde laatprijs die overeenstemt met de waarde waartegen klaagster de woning toebedeeld wil krijgen, indien blijkt dat beklagde gedurende een periode van twee maanden niet in staat is de woning tegen het bedrag van minimaal € 475.000,- te verkopen. De stand van zaken is dat nog geen uitvoering is gegeven aan het in het vonnis voorgeschreven traject. Nu op

grond van de thans bekende feiten en omstandigheden zoals hierboven onder 5.2 weergegeven op dit moment nog niet kan worden gezegd dat sprake is van een onjuiste taxatie, is de klacht in feite te vroeg ingediend. Eerst dient beklagde in staat worden gesteld de recreatiewoning voor het in zijn ogen minimale bedrag van € 475.000,00 te verkopen. Indien de uiteindelijke opbrengst aanzienlijk lager is dan dat bedrag, zou achteraf mogelijk sprake kunnen zijn van laakbaar handelen bij het taxeren van de woning door beklagde. Dat kan op dit moment nog niet worden vastgesteld. De Raad van Toezicht zal de klacht dan ook ongegrond verklaren.

5.4 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op 30 oktober tweeduizendvijftien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid, en mr. R. Imhof als plv.-secretaris.