

### **Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.**

*Net voordat de woonboerderij van klager op verzoek van de bank geveild zou worden, werd alsnog een bod van EUR 400.000,-- ontvangen. Het pand is vervolgens in opdracht van de bank door beklagde getaxeerd. Beklaagde stelde de marktwaarde vast op EUR 530.000 en de executiewaarde op een bedrag tussen de EUR 320.000 tot EUR 340.000. Het pand is daarna met toestemming van de bank voor EUR 400.000 verkocht. Klager verwijt beklagde dat hij het pand te laag heeft gewaardeerd. Klager wijst daarbij op twee andere, hogere taxaties (marktwaarde EUR 663.000 resp. EUR 660.000 en executiewaarde EUR 440.000 resp. EUR 555.000).*

*De Raad overweegt dat het feit dat andere taxateurs tot een hogere taxatie zijn gekomen op zichzelf nog niet meebrengt dat beklagde in tuchtrechtelijke zin onjuist heeft gehandeld. In dit geval zijn geen feiten gebleken die de conclusie rechtvaardigen dat beklagde niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen of dat hem anderszins m.b.t. de taxatie een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.*

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE  
VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN  
VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM** geeft de volgende uitspraak in de  
zaak van:

de heer **W.**, [adres], klager,

Tegen:

de heer **E.**, aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan [makelaarskantoor  
Z], [adres], beklagde.

## **1. Verloop van de procedure**

- 1.1. Bij brief van 19 september 2015, inclusief bijlagen, heeft klager een klacht ingediend tegen beklagde bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht bij brief van 3 november 2015 doorgeleid aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.2. Bij brief van 3 december 2015, met als bijlage zijn taxatierapport waarop de klacht betrekking heeft, heeft beklagde gereageerd op de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 15 december 2015 van de Raad van Toezicht zijn klager en beklagde in persoon verschenen. Partijen zijn door de Raad 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 bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Klager heeft in 1997 een woonboerderij gekocht voor de prijs van Hfl. 800.000, ongeveer € 370.000. In 1999 is het pand na een verbouwing in opdracht van klager getaxeerd. Makelaar B schatte de marktwaarde toen op € 584.000.  
In 2004 heeft makelaar C het pand in opdracht van klager opnieuw getaxeerd, ditmaal op een marktwaarde van € 820.000.

- 2.3. Op 6 februari 2013 is de marktwaarde in opdracht van de ABNAMRO bank door makelaar D getaxeerd op een bedrag van € 663.000. Vervolgens is het pand te koop gezet op Funda voor € 695.000. Vanwege gebrek aan respons is de vraagprijs ongeveer een jaar later verlaagd naar € 595.000. In zijn rapport van februari 2013 stelde makelaar D de executiewaarde op € 440.000.
- 2.4. In januari 2015 gaf de [naam bankinstelling] te kennen het pand te willen veilen. Kort daarop schreef de bank aan klager: “De bank wijst erop dat recente taxaties hebben uitgewezen dat de (executie)waarde van het huis de laatste maanden verder is gedaald”.
- 2.5. Nog voordat de veiling in gang was gezet, werd een bod ontvangen van € 400.000.
- 2.6. Vervolgens werd klager op 13 maart 2015 bezocht door beklagde, die het pand in opdracht van de bank kwam taxeren. In zijn rapport van 17 maart 2015 taxeert beklagde de marktwaarde in het vrije verkeer op € 530.000, die bij executoriale veiling op een bedrag tussen € 320.000 en € 340.000, maar voor zover het in verhuurde staat mocht worden geveild op een bedrag tussen € 190.000 en € 210.000. En voor het geval sprake mocht zijn van een onderhandse verkoop onder de beperking van een korte termijn taxeerde beklagde het pand op een bedrag tussen € 420.00 en € 440.000.
- 2.7. Op 5 juni 2015 heeft makelaar B op verzoek van klager een korte waardeverklaring afgegeven. Daarin verklaart B – zonder rapport en zonder nadere toelichting – dat hij de onderhandse verkoopwaarde van het object vrij van huur en gebruik waardeert op een bedrag van

€ 660.000 en dat hij voor de executiewaarde – mocht dat begrip nog gehanteerd worden – een bedrag zou aanhouden van € 555.000.

- 2.8. Het pand is verkocht voor € 400.000 nadat de Voorzieningenrechter in kort geding daarvoor toestemming had gegeven.

### **3. De klacht**

- 3.1. Klager betoogt dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld op grond van het volgende:

Volgens klager – die is verwikkeld in een rechtszaak met de [naam bankinstelling] – had die bank belang bij een zo laag mogelijke taxatie van de executiewaarde van zijn huis en nu de taxatie die beklagde in opdracht van de bank heeft verricht sterk afwijkt van de andere taxaties, heeft hij “het vermoeden dat de mogelijkheid bestaat dat een en ander niet correct verlopen is”.

In dit verband voert klager aan dat beklagde op 13 maart 2015 in opdracht van [naam bankinstelling] de marktwaarde van het pand heeft bepaald op € 530.000 en de executiewaarde op € 320.000 terwijl op 6 februari 2013 taxateur D, eveneens in opdracht van de [naam bankinstelling], de marktwaarde nog had bepaald op € 663.000 en de executiewaarde op € 440.000. Daarnaast heeft taxateur B, in opdracht van klager, op 5 juni 2015 de marktwaarde bepaald op € 660.000 en de executiewaarde op € 555.000.

- 3.2. Op de vraag van klager, tijdens een gesprek op 4 september 2015, om hem uit te leggen hoe hij de vier waarden in het taxatierapport van 13 maart 2015 moet interpreteren heeft beklagde bij e-mail van 14 september 2015 wel een toelichting gegeven betreffende de gehanteerde waardebegrippen, maar volgens klager niet bij de getaxeerde waarden. Zodoende bleef het voor klager duister hoe die waarden waren opgebouwd.

- 3.3. Voor zover de klacht ook gericht mocht zijn tegen de heer F, als collega en kantoorgenoot van beklaagde, heeft de Raad noch in het dossier noch in de uitlatingen van klager ter zitting, daarvoor een concrete onderbouwing aangetroffen, zodat de Raad ervan uitgaat dat de klacht alleen gericht is tegen makelaar E.

#### **4. Het verweer**

- 4.1. Beklaagde voert aan dat in zijn taxatierapport onder het hoofdstuk “waardering” de gehanteerde waardebegrippen zijn gedefinieerd. Ter zitting licht hij nog toe dat bij de marktwaarde van € 319.000 als bijzonder uitgangspunt is gehanteerd dat het object weliswaar niet is verhuurd, maar wel “in verhuurde staat” wordt geleverd.

Dat betekent in casu: in bewoonde staat.

Bij een executoriale veiling is de vermoedelijke verkoopopbrengst tussen € 320.000 en € 340.000 of – als het in verhuurde staat wordt geveild – nog minder.

- 4.2. Beklaagde stelt, eveneens ter zitting, dat hij behalve de taxatie geen werk heeft gedaan voor de [naam bankinstelling] en dat hij pas in een telefoongesprek van klager gehoord heeft van het bod van € 400.000.

- 4.3. Verder antwoordt beklaagde op een vraag van klager dat de [naam bankinstelling] hem geen waarde heeft genoemd en dat er in zijn regio sprake was van een grote prijsdaling in het hogere prijssegment.

#### **5. De beoordeling**

- 5.1. De Raad overweegt dat bij een beoordeling in tuchtrechtelijke zin van een taxatie als uitgangspunt heeft te gelden dat in beginsel alleen dán tuchtrechtelijk laakbaar wordt gehandeld indien bij de taxatie een zodanig oordeel wordt gegeven dat een redelijk handelend taxateur daartoe niet zou kunnen komen, dan wel indien sprake is van een grove onzorgvuldigheid of van een opzettelijk onjuiste taxatie.
- 5.2. Het feit dat andere taxateurs dan beklagde tot een hogere taxatie van het object zijn gekomen, brengt op zichzelf nog niet mee, dat de taxatie van beklagde in tuchtrechtelijke zin onjuist is geweest en/of dat beklagde met het uitbrengen van zijn rapport onjuist en/of onzorgvuldig zou hebben gehandeld.
- 5.3. Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting zijn aan de Raad geen feiten gebleken, die de conclusie rechtvaardigen, dat beklagde niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen of dat hem anderszins met betrekking tot die taxatie een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

De Raad oordeelt de klacht ongegrond.

## **6. Beslissing**

6.1. De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op 8 januari 2016.