

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.

Net voordat de woonboerderij van klager op verzoek van de bank geveild zou worden, meldde zich alsnog een koper. De woonboerderij werd vervolgens voor EUR 400.000,-- aan deze koper verkocht. Beklaagde heeft het pand i.v.m. de financiering van de koper getaxeerd en stelde de marktwaarde vast op EUR 475.000,--. Klager verwijt beklagde dat hij het pand te laag heeft gewaardeerd. Klager wijst daarbij op twee andere taxaties waarbij de waarde op EUR 660.000,-- en EUR 663.000 werd vastgesteld.

De Raad overweegt dat niet aannemelijk is geworden dat beklagde onvoldoende kennis van de markt heeft of dat zijn rapport onzorgvuldig tot stand gekomen is. Het verschil met door andere taxateurs bepaalde waarden leidt niet tot de conclusie dat beklagde in de gegeven omstandigheden niet in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen.

**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 **A**, aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan Makelaarskantoor [X],
thans verbonden aan [makelaarskantoor Y],[adres], beklagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Klager heeft bij brief van 28 september 2015, inclusief bijlagen, gericht aan de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, een klacht ingediend tegen beklaagde. Deze klacht is bij brief van 3 november 2015 , inclusief bijlagen, doorgeleid aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.2. Beklaagde heeft bij brief van 25 november 2015, inclusief 14 bijlagen, zijn verweer ingediend bij de Raad.
- 1.3. Per e-mail van 9 december 2015 aan de Raad en aan beklaagde heeft klager zijn visie op het verweerschrift van beklaagde gegeven.
- 1.4. Ter zitting van 15 december 2015 van de Raad van Toezicht zijn klager en beklaagde 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 getaxeed. 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 [naam bankinstelling] door makelaar D getaxeerd op een bedrag van € 663.000 en vervolgens is het pand op Funda te koop gezet voor € 695.000. Vanwege een 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. Maar nog vóór die veiling in gang was gezet, werd een bod uitgebracht van € 400.000.
- 2.5. Op 23 april 2015 heeft beklaagde in opdracht van deze bidder het object ten behoeve van het verkrijgen van hypothecaire financiering getaxeerd. In diens taxatierapport heeft beklaagde het object geschat op een marktwaarde van € 475.000 en, uitgaande van een (voorgenomen) verbouwing zoals in dit rapport beschreven, op een marktwaarde van € 575.000.
- 2.6. Onderwijl had een andere makelaar ([E]) het object kort daarvoor gewaardeerd op een marktwaarde van € 530.000. En op 5 juni 2015 heeft makelaar B op verzoek van klager nog een 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 € 660.000,00 en dat hij voor de executiewaarde – mocht dat begrip nog gehanteerd worden – een bedrag zou aanhouden van € 555.000.
- 2.7. Het pand is verkocht voor € 400.000, nadat de Voorzieningenrechter in kort geding daarvoor toestemming had gegeven.

3. De klacht

- 3.1. Klager verwijt beklagde dat die zich heeft laten beïnvloeden door de koper, waardoor hij niet de waarde bepaald heeft die het object zou moeten opbrengen in een normale verkoop. Hij is van mening dat beklagde onvoldoende kennis van de markt heeft en gewoon een vergissing gemaakt heeft ofwel opdracht van de koper heeft gekregen een taxatie te doen die een bod van € 400.000 zou rechtvaardigen. Volgens klager stemde de Voorzieningenrechter in het kort geding, tussen [naam bankinstelling] en klager, in met de door de bank verlangde verkoop voor € 400.000 nadat deze kennis had genomen van de taxatie van beklagde waarin sprake was van een taxatiebedrag van € 475.000.
- 3.2. Klager acht het haast niet te geloven dat beklagde met een taxatie komt die 29% lager is dan die van de taxateurs D (€ 660.000) en B (€ 663.000).

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde stelt dat hem bij het verstrekken van de opdracht door de koper te kennen was gegeven, dat deze het object voor € 400.000 k.k. had aangekocht en dat hij voornemens was om het voor een bedrag van € 105.000 te verbeteren respectievelijk verbouwen. Beklaagde was niet op de hoogte van andere taxaties van het object en hij wil met klem benadrukken dat hij op geen enkele manier contact heeft gehad met de bank ([naam bankinstelling]).
- 4.2. Verder geeft beklagde in zijn verweerschrift aan welke negatieve, zorgwekkende factoren de waarde van het object hebben verlaagd en hoe hij tot zijn taxatiewaarde is gekomen.

Hij is van mening dat hij als taxateur ook dient te kijken naar de, na onderhandeling, overeengekomen koopsom en het daaraan voorafgaande verkoopverloop zoals de wijziging van de vraagprijs van € 698.500 op 11 december 2013 via € 498.000 op 3 juli 2014 naar € 598.000 op 16 juli 2014. Ook wijst hij op de plaatselijke marktsituatie en de referentieobjecten. Bovendien heeft het NWWI zijn taxatierapport getoetst en gevalideerd.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad overweegt dat geen feiten zijn gesteld of gebleken, waaruit zou kunnen worden afgeleid, dat beklagde zich bij het opstellen van zijn taxatierapport heeft laten leiden of beïnvloeden door de ABN AMRO bank of door zijn opdrachtgever, de koper van het object. Evenmin is aannemelijk geworden dat beklagde onvoldoende kennis van de markt heeft of dat zijn rapport onzorgvuldig tot stand gekomen is.
- Het verschil met door andere taxateurs bepaalde waarden leidt niet tot de conclusie dat beklagde in de gegeven omstandigheden in redelijkheid niet tot de door hem bepaalde waarde heeft kunnen komen.

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.