

Taxatie. Niet in redelijkheid tot waardering hebben kunnen komen of niet de vereiste zorgvuldigheid betracht,

Een makelaar krijgt opdracht om de vergoeding voor een opstal exclusief de grond te waarderen. Hij komt tot een waardering die zeer saillant afwijkt van de waardering van enkele andere taxateurs. De Centrale Raad komt na een uitvoerige overweging tot de slotsom dat of de makelaar niet in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen of niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mag worden vereist. Zo is niet duidelijk of hij een bepaald afwaarderingspercentage wel heeft verdisconteerd en of hij nu daadwerkelijk de grond niet mee waardeerde.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

Drs. R. O., thans wonende in M (land M)

appellant/klager,

tegen

P. S., aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te A,

verweerder in hoger beroep/beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij tussenbeslissing van 8 juni 2015 heeft de Centrale Raad van Toezicht de makelaar in de gelegenheid gesteld de door hem ter zitting gegeven toelichting op de door hem bij zijn taxatie toegepaste methodiek door middel van schriftelijke bescheiden te onderbouwen.
- 1.2 De makelaar heeft zijn toelichting gegeven in de brief van 27 juli 2015 met bijlagen, waarop klager bij brief van 6 augustus 2015 heeft gereageerd.
- 1.3 De Centrale Raad van Toezicht heeft over de nader gegeven informatie beraadslaagd.

2. De verdere beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 2.1 Zoals in de tussenbeslissing onder randnummer 6.3 is overwogen, spitst de klacht zich toe op de vraag of de door de makelaar uitgebrachte taxatie tuchtrechtelijk laakbaar is.
- 2.2 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop, zoals hij herhaaldelijk in eerdere uitspraken heeft overwogen, dat bij de beoordeling van door NVM-leden uitgevoerde taxaties uitgangspunt is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de

zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Voorts geldt dat de gedragingen van de makelaar met betrekking tot de uitvoering van een taxatieopdracht worden getoetst aan Regel 1 van de Erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dit artikel luidt, voor zover hier aan de orde:

“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.”

Dit brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van de rapporten, waaronder het daarin gegeven waardeoordeel, die de makelaar afgeeft, hoge eisen mogen worden gesteld.

- 2.3 In het taxatierapport van 26 januari 2010 heeft de makelaar vermeld dat het doel van de taxatie is de vaststelling van de vergoeding van de opstal, waartoe de onderhandse verkoopwaarde van de opstal, exclusief de grond, met als peildatum 1 januari 2010 is getaxeerd. De makelaar heeft in deze procedure in beide instanties gesteld dat hij bij de uitvoering van zijn taxatieopdracht is uitgegaan van de door zijn opdrachtgever verstrekte bouwvergunningen, bouwtekeningen, de aankoopkosten van de opstal op de openbare veiling en de overige kosten die naar zijn verwachting zouden zijn gemoeid met de herontwikkeling van het pand. Daarnaast heeft hij een schatting gemaakt van de na uitvoering van de bouwwerkzaamheden te behalen (huur)opbrengsten van de te realiseren woonruimtes en winkelruimte.

Na de tussenbeslissing van de Centrale Raad van Toezicht heeft de makelaar een toelichting gegeven op de door hem gevolgde wijze van waardering van de opstal zonder grond, waarbij hij een beroep heeft gedaan op de door hem bij brief van 27 juli 2015 overgelegde producties. De makelaar heeft gesteld dat hij bij zijn waardering gebruik heeft gemaakt van de in A gangbare berekeningsmethode die wordt toegepast in geval van canonherziening einde tijdvak. Voorts betoogt de makelaar dat de waarde van € 577.857,- (bij herontwikkeling het positieve saldo na aftrek van de begrote bouwkosten op de verwachte opbrengsten van winkelruimte en woningen) de waarde van de opstal is. De makelaar voert aan dat hij het bedrag van € 577.857,- heeft gecorrigeerd naar € 495.000,- doordat een koper bij de waarde zal meewegen een risicofactor en de stijging van de canon. In het taxatierapport staat vermeld dat het bedrag van € 495.000,- de per peildatum 1 januari 2010 onderhandse verkoopwaarde van de opstal exclusief de grond is.

- 2.4 Klager heeft betoogd dat de makelaar een onjuiste taxatie heeft afgegeven en dat hij voor de waardebepaling onzorgvuldig te werk is gegaan. Ter ondersteuning wijst klager onder meer op het taxatierapport van DTZ Zadelhoff die de waarde van de opstal heeft begroot op 0 euro en het bindend advies van drie bindend adviseurs die de waarde van de opstal hebben begroot op € 68.000,-.
- 2.5 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat gelet op de door de makelaar gekozen waarderingmethodiek en de in de procedure over het getaxeerde object overgelegde stukken, waaronder de kengetallen voor de berekening, de door de makelaar berekende waarde van € 577.857,- de waarde van de grond met opstellen na herontwikkeling is. De makelaar brengt op die waarde nog een correctie toe vanwege de risicofactor en de hogere erfpachtcanon en komt tot een waarde van € 495.000,-. Maar ook die waarde is gelet op de door de makelaar gegeven toelichting op de correctie naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht de waarde van grond en opstellen. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat op zichzelf die waarde voor grond en opstellen zich goed laat verdedigen en niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is.

2.6 De makelaar had evenwel de waarde van de opstal te bepalen zoals ook in de doelomschrijving van zijn taxatierapport staat.

2.7 De makelaar merkt in zijn toelichting na tussenbeslissing terecht op dat ten tijde van het taxatierapport voor het ecarteren van de waarde van de grond een depreciatie van 40% van de te verwachten totale opbrengsten in A gebruikelijk was. De drie bindend adviseurs hebben dat percentage in hun bindend advies ook toegepast. De Centrale Raad van Toezicht kan zich met dat percentage verenigen.

In de berekening van de waarde van de opstal, zoals opgenomen in het taxatierapport, blijkt evenwel niet dat de makelaar die depreciatie met dat percentage heeft toegepast. Ook in zijn toelichting na de tussenbeslissing heeft de makelaar met dat percentage weliswaar de grondwaarde berekend maar heeft hij niet aangegeven of en op welke wijze dat percentage en die grondwaarde in zijn berekening van de waarde van de opstal is betrokken.

Dit betekent dat de Centrale Raad van Toezicht het er voor houdt, zoals hiervoor is overwogen, dat de makelaar in zijn taxatierapport de waarde van grond en opstallen heeft berekend.

Voor zover de makelaar betoogt, hetgeen uit de toelichting na de tussenbeslissing en de terminologie in zijn taxatierapport lijkt te volgen, dat hij van mening is dat hij na aftrek van de kosten van herontwikkeling op de te verwachten opbrengsten de waarde van de opstal heeft begroot waarin de grondwaarde reeds is geëcarteerd, kan hij naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht in redelijkheid niet tot zijn waarde van € 577.857, althans € 495.000 zijn gekomen.

Zoals hiervoor is overwogen heeft de makelaar in zijn berekening van de waarde door op de te verwachten huuropbrengsten na herontwikkeling de (bouw)kosten af te trekken niet de hiervoor genoemde depreciatie van 40% toegepast. Voor zover de makelaar heeft willen betogen dat die depreciatie reeds is verdisconteerd in de door hem geschatte huuropbrengsten, zoals opgenomen in het taxatierapport, heeft de makelaar de opbrengsten genomen - in die benadering kennelijk € 1.475.000,- voor woningen en € 904.761,- voor winkelruimte - die geen steun vinden in de overgelegde stukken, op geen enkele wijze zijn toegelicht en in het licht van de zich in overgelegde stukken kenbare kengetallen volstrekt niet realistisch zijn.

2.8 Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht heeft de makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld. Zoals hiervoor onder randnummer 2.2 is overwogen worden aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van taxatierapporten hoge eisen gesteld omdat men daarop in het maatschappelijk verkeer moet kunnen afgaan. Door in een taxatierapport te verklaren dat sprake is van een onderhandse verkoopwaarde exclusief de grond van € 495.000,-, terwijl het er voor dient te worden gehouden dat die waarde een taxatie van de opstalwaarde met de grond vertegenwoordigt, heeft de makelaar hetzij een waarde van alleen de opstal getaxeerd waartoe hij in redelijkheid niet heeft kunnen komen hetzij bij de samenstelling van zijn taxatierapport onzorgvuldig gehandeld door een waarde van opstal met grond op te nemen terwijl in de tekst wordt vermeld dat het slechts de opstalwaarde betreft.

3. Slotsom

3.1 De slotsom is dat de Centrale Raad van Toezicht van oordeel is dat de makelaar in redelijkheid niet tot zijn onderhandse verkoopwaarde van de opstal heeft kunnen komen, althans dat hij niet met de van hem te verwachten zorgvuldigheid zijn taxatierapport van 26 januari 2010 heeft

samengesteld.

- 3.2 De onder 3.2 van de tussenbeslissing van 8 juni 2015 opgenomen klacht is gegrond. De beslissing van de Raad van Toezicht kan niet in stand blijven. Mede in het licht dat de makelaar niet eerder tuchtrechtelijk een straf is opgelegd acht de Centrale Raad van Toezicht de na te melden straf juist.
- 3.3 Gezien deze uitkomst wordt de makelaar belast met de navolgende kosten ter zake van de behandeling van de klacht in hoger beroep.
- 3.4 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

4. **Beslissing in hoger beroep**

- 4.1 Vernietigt de beslissing van 20 november 2013, verzonden op 27 januari 2014, van de Raad van Toezicht Amsterdam.
- 4.2 Verklaart de klacht gegrond.
- 4.3 Legt aan de makelaar de straf van berisping op.
- 4.4 Bepaalt dat de makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van het beroep een bijdrage van € 2.987,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na de datum waarop deze uitspraak is gewezen aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. drs. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J.T. Anema, W. van Haselen en mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 10 december 2015.