

Taxatie. Aanzienlijk verschil met andere waarderingen. Uitzonderlijk object. Wetenschap van uitgebracht bod.

Klager is eigenaar van een bijzonder object. In februari 2013 wordt het pand in opdracht van de bank getaxeerd; de onderhandse verkoopwaarde komt op € 663.000, de executiewaarde op € 440.000. Vervolgens wordt het pand te koop gezet voor € 695.000. Wegens een totaal gebrek aan belangstelling wordt de vraagprijs een jaar later verlaagd tot € 595.000. In januari 2015 wenst de bank tot veiling over te gaan. Vóór de veiling wordt een bod uitgebracht van € 400.000. In april 2015 taxeert beklaagde in opdracht van genoemde bieder het pand op een marktwaarde van € 475.000. Kort daarvoor kwam een andere makelaar op een marktwaarde van € 530.000. In juni 2015 geeft weer een andere makelaar een waardeverklaring af van € 660.000. Klager meent dat de waardering van beklaagde onaanvaardbaar afwijkt van de andere waarderingen. Hij denkt bovendien dat beklaagde zich heeft laten leiden door het door zijn opdrachtgever uitgebrachte bod van € 400.000.

De Centrale Raad is van oordeel dat beklaagde in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen. Klager gaat ervan uit dat de taxatie uit 2013 juist is, maar dat staat niet vast: mogelijk was die te hoog. De makelaar heeft terecht rekening gehouden met het feit dat het pand een jaar lang tevergeefs te koop stond voor € 695.000 en dat ook de prijsverlaging met € 1 ton geen kopers bracht. De makelaar was op de hoogte van de WOZ-waarde van € 427.000. De makelaar heeft zijn taxatie voldoende onderbouwd en verklaard.

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

de heer **J.N. W.**, wonende te B, appellant,

tegen

de heer **D. U.**, aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te T, beklaagde.

1. Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 28 september 2015 heeft klager een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Zuid. In de beslissing van 8 januari 2016, verzonden op 13 januari 2016, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklaagde (hierna: de Makelaar) ingediende klacht ongegrond verklaard. Klager is bij brief van 1 februari 2016, ontvangen op 4 februari 2016, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.

1.2 In zijn beroepschrift heeft klager de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.

1.3 De Makelaar heeft verweer gevoerd in hoger beroep.

1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

1.5 Ter zitting van 12 mei 2016 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

1. - klager in persoon;
2. - de Makelaar in persoon.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

2.1 Klager heeft in 1997 een woonboerderij, adres Op den B 3 te B (hierna: het Pand) gekocht voor de prijs van NLG 800.000,-, ongeveer € 370.000,-. In 1999 is het Pand na een verbouwing in opdracht van klager getaxeerd. Makelaar P. S. schatte de marktwaarde toen op € 584.000,-. In 2004 heeft makelaar M. B. het pand in opdracht van klager opnieuw getaxeerd, ditmaal op een marktwaarde van € 820.000,-.

2.2 Op 6 februari 2013 is de marktwaarde in opdracht van de ABN Amro bank (hierna: de Bank) door makelaar M. S. getaxeerd op een bedrag van € 663.000,-. De executiewaarde werd door hem bepaald op € 440.000,-. Het Pand is vervolgens op Funda te koop gezet voor € 695.000,-. Vanwege een gebrek aan respons is de vraagprijs ongeveer een jaar later verlaagd naar € 595.000,-.

2.3 In januari 2015 heeft de Bank te kennen gegeven het pand te willen veilen. Voordat de veiling in gang werd gezet, werd een bod op het pand uitgebracht van € 400.000,-.

2.4 Op 23 april 2015 heeft de Makelaar in opdracht van de bidder het object ten behoeve van het verkrijgen van hypothecaire financiering getaxeerd. In het taxatierapport heeft de Makelaar 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,-.

2.5 Een andere makelaar, de heer S, heeft het pand kort voor de taxatie door de Makelaar, gewaardeerd op een marktwaarde van € 530.000,-.

2.6 Op 5 juni 2015 heeft makelaar E. S. op verzoek van klager een waardeverklaring afgegeven. Daarin verklaart E.S. - zonder rapport of nadere toelichting - dat hij de onderhandse verkoopwaarde van het pand 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,-.

2.7 Het pand is verkocht voor € 400.000,-, nadat de Voorzieningenrechter daartoe in kort geding toestemming had gegeven.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.

3.2 Klager verwijt de Makelaar dat jegens hem tuchtrechtelijk onjuist is gehandeld doordat de Makelaar zich heeft laten beïnvloeden door de koper, waardoor hij niet de waarde heeft bepaald die het object zou moeten opbrengen bij normale verkoop. De Makelaar heeft volgens klager onvoldoende kennis van de markt en heeft een vergissing gemaakt bij zijn taxatie, danwel heeft opdracht van de koper gekregen een taxatie te doen die een bod van € 400.000,- zou rechtvaardigen.

3.3 Volgens klager stemde de Voorzieningenrechter in kort geding tussen klager en de Bank in met de door de Bank verlangde verkoop van € 400.000,-, nadat hij kennis had genomen van de taxatie van de Makelaar waarin sprake was van een taxatiebedrag van € 475.000,-. Klager acht het haast niet te geloven dat de Makelaar met een taxatie is gekomen die 29% lager is dan die van de makelaars S (€ 660.000,-) en M.S. (€ 663.000,-).

3.4 De Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat geen feiten zijn gesteld of gebleken, waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de Makelaar zich bij het opstellen van zijn taxatierapport heeft laten leiden of beïnvloeden door de Bank of door zijn opdrachtgever, de koper van het pand. Evenmin is aannemelijk geworden dat de Makelaar onvoldoende kennis van de markt heeft of dat zijn rapport onzorgvuldig tot stand is gekomen. Het verschil met de andere taxaties maakt niet dat de Makelaar in de gegeven omstandigheden niet tot de door hem bepaalde waarde heeft kunnen komen. De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

4. Het hoger beroep

4.1 Klager heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Klager stelt dat het oordeel van de Raad van Toezicht dat het verschil met door andere taxateurs bepaalde waarden niet tot de conclusie leidt dat de Makelaar in de gegeven omstandigheden in redelijkheid niet tot de door hem bepaalde waarde had kunnen komen niet juist is. De Makelaar heeft niet kunnen verklaren waarom zijn taxatie van het Pand in 2015 30% lager is dan de taxatie door makelaar S in 2013, terwijl de markt na juni 2013 weer is gaan stijgen, ook in Limburg. Op zijn minst zou de taxatiewaarde in 2015 gelijk moeten zijn als de in 2013 op het absolute dieptepunt van de markt getaxeerde waarde.

4.3 De taxatie is volgens klager met een doelredenering tot stand gekomen. De Makelaar had kennis van het bod van € 400.000,- dat door de uiteindelijke koper van het Pand is uitgebracht. Met dat bedrag in zijn achterhoofd heeft de Makelaar omstandigheden gezocht om tot een bij de verkoopprijs aansluitende waardering te komen. De Makelaar was echter op de hoogte van het belang van de taxatie en wist dat zijn taxatie grote schade aan klager zou kunnen toebrengen.

4.4 Ook zijn de door de Makelaar aangedragen referentiepanden niet te vergelijken met het Pand van klager. Een referentiepand dat door de Makelaar is aangedragen, is bijvoorbeeld een stuk kleiner dan het Pand van klager, maar heeft bij verkoop 11,2% meer opgebracht dan de door de Makelaar getaxeerde waarde van het Pand.

4.5 Tot slot is klager niet begrijpelijk waarom de Raad van Toezicht heeft overwogen dat niet duidelijk is geworden dat beklaagde onvoldoende kennis van de markt zou hebben, terwijl de Makelaar in zijn verweer daar niets over heeft gesteld en het punt niet aan de orde is gekomen tijdens de mondelinge behandeling.

5. Het verweer

5.1 De Makelaar heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

5.2 De opdrachtgever van de Makelaar heeft bij het verstrekken van de opdracht te kennen gegeven dat hij het Pand had aangekocht voor € 400.000,- en dat hij voornemens was om het Pand nog voor € 105.000,- te verbouwen. De Makelaar heeft geen weet gehad van andere taxaties van het Pand en heeft ook op geen enkele wijze contact gehad met de Bank. Wel wist hij van de koopsom die met koper overeen was gekomen. Volgens de Makelaar dient hij met het taxeren van objecten niet de ogen te moeten sluiten voor de koopsom die op de markt tot stand is gekomen.

5.3 Verder heeft de Makelaar aangevoerd dat hij het Pand op 13 april 2015 heeft opgenomen en geïnspecteerd. Naast positieve zaken, heeft hij ook negatieve, zorgwekkende zaken waargenomen. Hij heeft het binnenonderhoud, buitenonderhoud en de bouwkundige constructie als voldoende omschreven. Er is echter ook asbestverdacht dakbeschoot geconstateerd, het isolatieniveau van het Pand was zeer matig, er zijn op diverse plaatsen in en om het Pand vochtproblemen waargenomen en de staat van de zwembadruimte baarde hem zorgen. Het gehele afwerkingsniveau was volgens hem voldoende, maar niet meer dan dat.

5.4 Tot slot heeft de Makelaar nog aangevoerd dat hij ruim voldoende kennis heeft van de markt in B. De verkoop van vrijstaande objecten in B verloopt zeer moeizaam. In het vrijstaande segment in combinatie met een hoger prijsniveau wordt nagenoeg niet verkocht. Uiteraard heeft de Makelaar getracht de door hem getaxeerde marktwaarde met referentiepanden te onderbouwen. Volledig vergelijkbare objecten zijn echter nagenoeg niet te vinden. De door hem genoemde referentiepanden zijn derhalve zo goed mogelijk vertaald naar het getaxeerde Pand, aldus de Makelaar.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

6.1 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.

6.2 De Makelaar heeft aangevoerd dat klager niet zijn opdrachtgever was en dat zijn opdracht tot taxatie van een derde afkomstig was. Indien de Makelaar daarmee bedoelt dat klager geen belang heeft bij zijn klacht, wordt door hem miskend dat hij, gelet op Regel 1 van de Erecode, ook jegens derden dient in te staan voor de juistheid van het taxatierapport en de daarbij gehanteerde uitgangspunten en de zorgvuldigheid van het daaraan ten grondslag liggende onderzoek. Derhalve heeft ook klager belang bij zijn klacht over het door de Makelaar aan een derde uitgebrachte taxatierapport.

6.3 De Makelaar is in zijn taxatierapport d.d. 23 april 2015 uitgegaan van een marktwaarde van € 475.000,-. Vaststaat dat deze getaxeerde waarde van het Pand substantieel afwijkt van door andere makelaars afgegeven waarden: Makelaar S heeft het Pand in 2013 getaxeerd op een marktwaarde van € 660.000,- en makelaar M.S. heeft het Pand in 2015 op € 663.000,-. Dat enkele feit maakt echter nog niet dat de Makelaar niet in redelijkheid tot de door hem getaxeerde waarde heeft kunnen komen. Van belang is welke uitgangspunten de Makelaar heeft getaxeerd en op welke wijze het taxatierapport tot stand is gekomen.

6.4 Daarnaast is het volgende van belang. Klager baseert zijn stelling dat het taxatierapport van de Makelaar onjuist is op het feit dat de taxatie van het Pand in 2013, te weten een marktwaarde van € 660.000,-, correct is geweest. Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht kan echter bepaald niet worden uitgesloten dat die taxatie in beginsel te hoog is geweest. Het Pand heeft immers na die taxatie een jaar te koop gestaan tegen een vraagprijs van € 695.000,-. Na een jaar is de vraagprijs gezakt naar € 595.000,-. In de hele periode dat het Pand te koop heeft gestaan totdat door de Bank de veiling werd aangekondigd, is geen bod op het huis uitgebracht. Op het moment dat de Makelaar het Pand moest taxeren, was hij daar ook van op de hoogte hetgeen, zoals de Makelaar zelf tijdens de mondelinge behandeling ook heeft aangevoerd, ook een rol heeft gespeeld bij de taxatie. Anders dan klager stelt, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat dat geen doelredenering is. Een makelaar dient bij zijn taxatie niet alleen rekening te houden met de relevante feiten en omstandigheden. Daaronder is ook te verstaan de omstandigheid dat bij een bepaalde vraagprijs gedurende een lange periode geen interesse in het huis is getoond.

6.5 Klager verwijst naar de taxatie uit 2013 en stelt dat die taxatie heeft plaatsgevonden op het dieptepunt van de markt. Uit door hem overgelegde rapporten van de NVM en CBS volgt dat na juni 2013 de markt weer is gaan stijgen. Dit enkele gegeven maakt echter niet dat de taxatie van de Makelaar onjuist is geweest. De in 2013 uitgevoerde taxatie is immers geen absoluut gegeven.

6.6 De Makelaar heeft het Pand bezocht. Daarnaast heeft hij zes referentiepanden genoemd. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de Makelaar aangevoerd dat dat niet eenvoudig was en dat de genoemde panden niet volledig gelijk zijn aan het Pand van klager, maar dat hij heeft gezocht naar panden die op één of meerdere punten overeen kwamen met het Pand van klager. Ook wist de Makelaar, zoals hij ter mondelinge behandeling heeft aangevoerd, dat de WOZ-waarde van het Pand in 2015 op € 427.000,- was vastgesteld.

6.7 Met de Makelaar is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat sprake is van een bijzonder object, dat een bijzondere plaats inneemt in de markt. De ontwikkeling van de waarde van een dergelijk object kan ook afwijken van de gemiddelde tendens op de woningmarkt. De omstandigheid dat de taxatie van andere makelaars belangrijk uitstijgt boven de door de Makelaar getaxeerde waarde op 23 april 2015 is in het licht van hetgeen hiervoor is overwogen op zichzelf onvoldoende om anders te oordelen, temeer nu niet zonder meer kan worden aangenomen dat die taxaties juist zijn geweest.

6.8 De stelling van klager dat de Makelaar onvoldoende kennis van de markt zou hebben is door hem niet onderbouwd. Het dossier biedt ook overigens geen aanknopingspunten voor deze stelling, zodat de Centrale Raad van Toezicht daaraan voorbij zal gaan.

6.9 Uit het voorgaande volgt de Makelaar voldoende zorgvuldig heeft getaxeerd en ook in redelijkheid tot zijn waardebeoordeling heeft kunnen komen. De door hem getaxeerde waarde voor het Pand laat zich, ook gelet op de WOZ-waarde van € 427.000,-, goed verdedigen en is niet gebleken dat de makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Evenals de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

6.10 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. Beslissing in hoger beroep

7.1 Bekrachtigt de beslissing van 8 januari 2016 van de Raad van Toezicht Zuid.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 25 augustus 2016.