

Onjuiste taxatiewaarde. Boedeltaxatie. Belangenverstrengeling.

Klager en zijn ex-partner waren eigenaar van een woning. I.v.m. boedelscheiding heeft beklaagde de woning in opdracht van klagers ex-partner getaxeerd. Klager kwam uit op een waarde van EUR 425.000,-- terwijl twee andere taxateurs de waarde van de woning vaststelden op EUR 365.000,-- resp. EUR 370.000,--. Klager verwijt beklaagde dat er aan zijn zijde sprake was van belangenverstrengeling en dat hij de woning te hoog heeft gewaardeerd.

De Raad stelt vast dat op geen enkele wijze is aangetoond dat er sprake was van belangenverstrengeling. De Raad merkt voorts op dat er tussen twee of meer taxaties van hetzelfde object altijd een marge kan zitten zonder dat gesteld kan worden dat een der taxateurs niet naar eer en geweten zou hebben gehandeld. De inhoud van het rapport van beklaagde, de omstandigheid dat dit rapport is gevalideerd, de toelichting van beklaagde op het rapport en de eerdergenoemde marge, kunnen de Raad niet tot het oordeel leiden dat de taxatie door beklaagde onjuist is geweest en dat beklaagde dit rapport niet naar eer en geweten heeft vervaardigd.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van het de heer **H.**, (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **A** (hierna te noemen: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij brief van 30 november 2015 met bijlagen. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mevrouw mr. K., verbonden aan [naam beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar], bij brief van 29 februari 2016 met bijlagen.

Vervolgens heeft mevrouw mr. L., verbonden aan [naam rechtsbijstandsverzekeraar] het standpunt van klager nader toegelicht bij brief van 22 maart 2016, waarna mr. K. voornoemd nog heeft gereageerd bij brief van 13 april 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 26 mei 2016, is klager in persoon verschenen, bijgestaan door mr. L. voornoemd. Ook beklaagde is in persoon verschenen, bijgestaan door mr. K. voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In oktober 2012 heeft beklagde in opdracht van mevrouw R., de ex-partner van klager, de woning aan de [adres] getaxeerd. De taxatie vond plaats in het kader van een voorgenomen boedelscheiding tussen klager en mevrouw R., die de woning in gemeenschappelijk eigendom hadden.

- Beklagde verkreeg de taxatieopdracht via [naam taxatieadviesbureau], alwaar door de heer B van [naam adviesbureau] namens mevrouw R. een verzoek tot taxatie van genoemde woning was neergelegd.

- Beklagde heeft sub C. van zijn taxatierapport ('Doel van de taxatie') alleen aangegeven dat dit doel niet was de verkrijging van Nationale Hypotheekgarantie. Sub K van het rapport heeft beklagde vermeld dat de taxatie een voorgenomen boedelscheiding betrof. Beklagde taxeerde de woning op een marktwaarde van € 425.000,--. Sub E. van het taxatierapport staat vermeld dat de taxatie uitsluitend bestemd is voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever en dat geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

- Op 19 oktober 2012 zond mevrouw R. het door beklagde vervaardigde taxatierapport door aan klager. Het rapport van beklagde is gevalideerd door [bedrijfsnaam], validatieplatform voor woningtaxaties.

- Klager was het niet eens met de door beklagde vastgestelde waarde en de wijze waarop beklagde tot die waardebepaling was gekomen. Klager heeft vervolgens zijnerzijds een taxatieopdracht verstrekt aan [naam makelaarskantoor] te A. De heer C taxeerde op 31 oktober 2012 de verkoopwaarde van de woning in vrij opleverbare staat op € 360.000,--.

- Klager, die zich onder meer verbaasde over het grote verschil in taxatiewaarde als opgenomen in de rapporten van beklagde en makelaar C, verzocht mevrouw R. een nieuw taxatierapport te laten opstellen overeenkomstig de bepalingen daaromtrent in het destijds tussen klager en mevrouw R. opgemaakte samenlevingscontract. Mevrouw R. zond klager vervolgens kopie van de brief d.d. 31 december 2012 van beklagde waarin deze aangaf dat in diens eerder vervaardigd taxatierapport als doel van de taxatie had dienen te worden vermeld: 'het verkrijgen van de verkoopwaarde in vrij opleverbare staat'.

- Omdat mevrouw R. geen nieuw taxatierapport wilde laten vervaardigen heeft klager haar in maart 2013 gedagvaard. In die

procedure heeft klager zich op het standpunt gesteld dat de door beklagde in opdracht van mevrouw R. vervaardigde taxatie niet juist was en dat beklagde de waarde van de woning te hoog had getaxeerd.

- De rechtbank heeft in 2014 bepaald dat de woning van klager en mevrouw R. opnieuw getaxeerd diende te worden overeenkomstig het bepaalde in het samenlevingscontract.

- De door de rechtbank opgedragen taxatie is uitgevoerd door mevrouw S., verbonden aan [naam makelaarskantoor]. Mevrouw S. taxeerde op 4 november 2014 de waarde van de woning 'bij verkoop vrij van huur en/of enig ander gebruiksrecht' op € 370.000,--.
Op basis van laatstgenoemd bedrag heeft klager mevrouw R.'s aandeel in de woning gekocht.

- De gemeente A. heeft de WOZ-waarde van de woning op € 365.000,-- gesteld met als waardepeildatum 1 januari 2012.

- Bij brief van 3 november 2015 heeft klager beklagde laten weten dat beklagde in zijn taxatierapport gesjoemeld had met de waarde van de woning. Klager stelde dat hij door toedoen van beklagde schade had geleden, doordat hij hoge advocaat- en proceskosten had moeten maken teneinde een nieuw taxatierapport te verkrijgen.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in twee onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij

- a.** niet onafhankelijk is opgetreden bij de vervaardiging van zijn taxatierapport en zich schuldig heeft gemaakt aan belangenverstrengeling;
- b.** niet naar eer en geweten heeft getaxeerd door de waarde van de woning van klager en mevrouw R. op een te hoog bedrag te stellen.

Klager verwijt beklagde nalatig en in strijd met de eer en de stand der makelaars te hebben gehandeld en derhalve onzorgvuldig te hebben gehandeld bij het uitbrengen van zijn taxatie.

HET VERWEER

Beklagde stelt dat er geen sprake is geweest van belangenverstrengeling aan zijn zijde en dat hij naar eer en geweten zijn

taxatierapport heeft vervaardigd. Beklaagde heeft een toelichting gegeven op de wijze waarop hij tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Hij is van oordeel niet klachtwaardig te hebben gehandeld.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a (belangenverstrengeling)

Beklaagde heeft gesteld dat hij zijn opdracht tot taxatie van de woning van klager en mevrouw R. via [naam taxatieadviesbureau] heeft gekregen van [naam adviesbureau]. Klager heeft er op gewezen dat de heer B van [naam adviesbureau] een zwager is van mevrouw R. en dat de heer B volledig op de hoogte was van haar financiële situatie en dat hij ook haar financieel adviseur was. Volgens klager had mevrouw R. belang bij een vaststelling van de waarde van de woning op een bedrag van € 425.000,--, zijnde de aanschafwaarde van de woning. Bij verkoop van de woning voor laatstgenoemd bedrag zou mevrouw R. dan in een zodanige financiële positie komen te verkeren dat zij zonder hypotheek een ander huis of appartement zou kunnen kopen, aldus klager.

Beklaagde heeft uitdrukkelijk ontkend dat er aan zijn zijde sprake is geweest van belangenverstrengeling. Hij wijst er op dat hij de taxatieopdracht niet rechtstreeks van de heer B heeft gekregen en dat hij ook geen (familiaire) banden met de heer B of mevrouw R. heeft. Voorts stelt beklagde dat hij uitsluitend een zakelijke opdracht voor een taxatie heeft aanvaard van [naam taxatieadviesbureau] en dat hij ook geen enkel belang had bij de uitkomst van de taxatie. Beklaagde kende mevrouw R. niet. Beklaagde stelt eenzijdig te hebben getaxeerd en niet op de hoogte te zijn geweest van afspraken die tussen klager en mevrouw R. golden.

De Raad is van oordeel dat klager - in het licht van het verweer van beklagde - op geen enkele wijze heeft aangetoond of zelfs maar aannemelijk heeft gemaakt dat beklagde zich schuldig zou hebben gemaakt aan belangenverstrengeling door mee te werken aan een door de heer B en mevrouw R. gemaakte opzet, zoals door klager gesteld.

Dit klacht onderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b (te hoog taxatiebedrag)

Beklaagde heeft toegelicht dat het verschil in taxatiewaarde tussen het door hem vervaardigd taxatierapport en het door C vervaardigd rapport – een verschil van € 65.000,-- - is te verklaren doordat beide makelaars andere uitgangspunten hebben gehanteerd. Beklaagde stelt te hebben getaxeerd op basis van een verkoopperiode tussen 6 en 9 maanden, terwijl C in diens taxatie is uitgegaan van een verkoopperiode van 0 tot 3 maanden. Bij een kortere verkoopperiode hoort een substantieel lagere prijs, aldus beklagde.

Klager wijst er op zijn beurt op dat ook makelaar S. is uitgegaan van een verkoopperiode van 6 tot 9 maanden en dat zij de woning een waarde heeft toegekend van € 370.000,--, hetgeen nog altijd een verschil van € 55.000,-- met de door beklagde vastgestelde waarde oplevert.

Beklaagde heeft er op gewezen dat de taxatie van makelaar S. twee jaar later is vervaardigd.

Beklaagde bestrijdt ook de stelling van klager dat de verkoopprijzen van woningen in de periode tussen de aanschaf door klager en mevrouw R. van de litigieuze woning (2006) en het moment van taxatie door beklagde (oktober 2012) met 20% zouden zijn gedaald. Hij heeft de woning getaxeerd naar de waarde van dat moment met alle op dat moment van toepassing zijnde relevante omstandigheden. Beklaagde heeft niet toegerekend naar de aanschafwaarde van de woning in 2006. Beklaagde heeft voorts toegelicht dat hij de woning heeft beoordeeld op de gemiddelde vierkante meterprijs in het gebied en voorts dat de woning beschikte over een aanbouw en over een grote tuin en twee eigen parkeerplaatsen achter het huis.

De Raad stelt voorop dat het bepalen van een taxatiewaarde de eigen verantwoordelijkheid van de makelaar/taxateur is.

Nu de Raad niet beschikt over het volledige taxatierapport van makelaar C kan de Raad geen kennis nemen van de wijze waarop deze taxateur tot zijn waardeoordeel is gekomen en welke omstandigheden dan wel welke eigenschappen van de woning deze taxateur tot diens waardebeoordeling hebben gebracht.

Het rapport van de taxateur S. vermeldt wel de dubbele parkeerplaats op het eigen terrein en de uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Met deze eigenschappen van de woning is ook door beklagde rekening gehouden. De door de taxateur S. genoemde referentiepanden met koopsommen variërend van € 340.000,-- tot € 360.000,-- beschikken alle over een kleiner woonoppervlak dan de woning van klager. Vrijwel alle genoemde referentiepanden beschikken ook niet over een uitbouw en twee eigen parkeerplaatsen. Om die reden, aldus de taxateur S., waardeert zij de woning van klager en mevrouw R. op een iets hoger bedrag, te weten € 370.000,--.

Voor de Raad valt niet te beoordelen of die extra eigenschappen van de woning van klager het door taxateur S. genoemde taxatiebedrag rechtvaardigen. De Raad merkt op dat er tussen twee of meer taxaties van hetzelfde object altijd een marge kan zitten zonder dat gesteld kan worden dat een der taxateurs niet naar eer en geweten zou hebben gehandeld.

De Raad hecht belang aan de omstandigheid dat het door beklaagde vervaardigd taxatierapport is gevalideerd door [naam taxatieplatform].

De inhoud van het rapport van beklaagde, de omstandigheid dat dit rapport is gevalideerd, de toelichting van beklaagde op het rapport en de eerdergenoemde marge, kunnen de Raad niet tot het oordeel leiden dat de taxatie door beklaagde onjuist is geweest en dat beklaagde niet naar eer en geweten dit rapport heeft vervaardigd.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegron**d.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman, G.W.J.M. van den Putten, mr. W. van Otterloo en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 26 mei 2016, ondertekend op 20 juli 2016.