

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Inspectie na verbouwing i.v.m. verhoging taxatiewaarde.

Beklaagde heeft in opdracht van het bedrijf van klager, in juli 2007 een woning getaxeerd. Beklaagde stelde de onderhandse verkoopwaarde vast op EUR 400.000,-. Drie weken later gaf beklagde m.b.t. dezelfde woning een nieuwe taxatieverklaring af, waarbij de verkoopwaarde i.v.m. een verbouwing van de woning werd verhoogd tot EUR 457.000,-. In 2013 is de woning door een andere taxateur opnieuw getaxeerd. Deze taxateur kwam tot een veel lagere waarde (EUR 170.000,-) dan beklagde. Klager verwijt beklagde dat hij in 2007 de woning veel te hoog heeft getaxeerd. Bovendien wordt beklagde verweten dat hij de woning, voorafgaande aan de verhoging van zijn taxatie, niet heeft geïnspecteerd. Beklaagde zou dan hebben kunnen constateren dat de voorgenomen verbouwing niet was uitgevoerd.

De Raad heeft niet kunnen vaststellen dat beklagde m.b.t. zijn eerste taxatie tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft. Hierbij wordt opgemerkt dat ook het rapport uit 2013 bij de Raad vragen oproept. Wel is gebleken dat beklagde in 2007 niet heeft gecontroleerd of er daadwerkelijk werkzaamheden aan de woning waren uitgevoerd die de verhoging van zijn taxatie konden rechtvaardigen. De klacht is in zoverre gegrond.

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

de heer **K.**,

verbonden aan [X B.V.],

[adres],

klager,

tegen:

de heer **C.**,

aangesloten makelaar,

verbonden aan makelaarskantoor [Y].

gevestigd en kantoorhoudende aan de [adres],

beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 24 december 2013, met bijlagen, heeft klager een klacht ingediend tegen beklaagde bij de NVM, die bij brief van 31 oktober 2014 de klacht heeft doorgeleid aan de Raad na het daartoe strekkend verzoek van klager d.d. 21 mei 2014.
- 1.2. Bij brief van 15 december 2014 met bijlagen heeft beklaagde zich verweerd.
- 1.3. Bij de mondelinge behandeling op 7 januari 2015 heeft de Raad klager en beklaagde in persoon gehoord en hebben zij hun standpunten nader toegelicht aan de Raad.

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. Op 6 juli 2007 heeft beklaagde in opdracht van [X B.V.] een taxatierapport uitgebracht betreffende een woonhuis te T. dat hij toen heeft gewaardeerd op een onderhandse verkoopwaarde van € 400.000,00. Vervolgens heeft beklaagde per brief van 20 juli 2007, gericht aan [financiële instelling Z], een waardeverklaring afgegeven met betrekking tot datzelfde woonhuis, zulks onder de vermelding: *“Inmiddels is gebleken dat de voorgenomen verbouwing is uitgevoerd. Voor een omschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden zie bijgaande offertes d.d. 5 april 2007 ([Keukencentrum A]) en 9 april 2007 ([bouwbedrijf B]) Dit leidt per heden, 27 juli 2007, tot de navolgende* *waardes:*
een onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik: € 457.000,00 (vier honderd zeven en vijftig duizend euro);
een executiewaarde, vrij van huur en gebruik: € 406.000,00 (vier honderd zes duizend euro)”.

- 2.3. Op 25 juni 2013 heeft taxateur M. in opdracht van [X B.V.] ten behoeve van [financiële instelling C], een taxatierapport uitgebracht van hetzelfde woonhuis. Daarbij is dit object gewaardeerd op een marktwaarde van € 170.000,00 en een executiewaarde van € 119.000,00.

3. De klacht

- 3.1. De klacht bevat 2 onderdelen.

Op de eerste plaats verwijt klager beklaagde dat die in 2007 een waardevaststelling heeft gedaan die ver van de waarheid ligt.

Op de tweede plaats stelt klager dat de waardeverklaring van 20 juli 2007 een frauduleuze handeling betreft omdat beklaagde deze heeft gegeven terwijl hij het pand niet heeft bezocht om te controleren of de verbouwing in feite was uitgevoerd en of die verbouwing tot de nieuwe waarde van € 457.000,00 heeft geleid. Beklaagde heeft, buiten klager om, nader gerapporteerd aan [Z], die uiteindelijk klager ter verantwoording heeft geroepen. Door het handelen van beklaagde leidt klager, [X B.V.], imagoschade.

4. Het verweer

- 4.1. Ten aanzien van het verwijt dat hij in zijn rapport van 6 juli 2007 de waarde van het woonhuis te hoog heeft vastgesteld, merkt beklaagde op dat hij na de afmelding omstreeks 5 augustus 2013 van de woning door de verkopend makelaar op basis van de afmeldgegevens in het NVM Midas systeem de modelwaarde heeft laten vaststellen per 6 juli 2007. Die modelmatige waardering kwam uit op € 406.000,00. Dat stemt nagenoeg overeen met de in juli 2007 opgegeven waarde van € 400.000,00.

In het rapport van 2007 wordt een grondprijs gehanteerd van € 400,00 per m² en in dat van 2013 van € 200,00 per m². Bovendien wordt in het rapport van 2007 uitgegaan van een prijs van € 475,00 per m³ en in het rapport van 2013 is dat € 250,00. De garage is in 2007 gewaardeerd op €

40.000,00 terwijl die in het rapport van 2013 niet als zodanig vermeld wordt.

- 4.2. Ten aanzien van het tweede onderdeel van de klacht stelt beklaagde dat hij op 20 juli 2007 een voor hem overtuigende mededeling had ontvangen dat de verbouwing was gerealiseerd. Die mededeling kan hij niet meer reproduceren omdat zijn archief van 2007 na 5 jaar is vernietigd. Beklaagde weet niet meer waarom de aanvullende rapportage per brief van 20 juli 2007 heeft plaatsgevonden buiten [X B.V.] om. Hij merkt op dat [Z] destijds niet heeft gereageerd op de afwijkende wijze van de aanvullende rapportage en dat de omissie eerder aan het licht was gekomen als dat wel was gebeurd.

Beklaagde stelt dat er van zijn zijde in ieder geval op geen enkele wijze een bedoeling is geweest om wie dan ook te misleiden of buiten spel te zetten.

5. De beoordeling

- 5.1. Wat betreft de klacht dat het grote verschil in waarde tussen de taxaties van 2007 en 2013 niet uit te leggen is zodat beklaagde het verwijt zou kunnen worden gemaakt dat hij veel te hoog heeft getaxeerd, heeft de Raad niet kunnen vaststellen dat beklaagde die taxatie op 6 juli 2007 op onjuiste wijze heeft gedaan. In dat verband zij opgemerkt dat ook het rapport van 2013 bij de Raad vragen oproept. Zo kan bij het rapport van 2013 bijvoorbeeld worden opgemerkt dat daarin wordt uitgegaan van een grondprijs van € 200,00 per m² terwijl de Raad uit openbare bronnen aanwijzingen heeft dat de relevante grondprijs in T. in 2013 ongeveer € 350,00 per m² bedroeg.
- 5.2. Wat het tweede onderdeel van de klacht betreft is vast komen te staan dat beklaagde de verhoging van de getaxeerde waarde van € 400.000,00 naar € 457.000,00 niet heeft gebaseerd op een nadere inspectie van het pand nadat hij kennelijk de mededeling had gekregen dat de voorgenomen verbouwing was uitgevoerd. Vergelijking van de taxatierapporten uit 2007

en 2013 en dan met name van de foto's van de keuken, badkamer en het toilet, alsmede verkoopdocumentatie uit 2013 betreffende de woning die de Raad op internet heeft aangetroffen, toont aan dat de verbouwing niet is uitgevoerd. De Raad merkt ook op dat beklagde bij de waardebepaling van 20 juli 2007 slechts offertes heeft gevoegd en geen facturen. Uit de bij de waardebepaling gevoegde stukken kan aldus geen (begin van) bewijs van uitvoering van de verbouwing worden geput. Voor zover de werkzaamheden wel zouden zijn uitgevoerd, had het ook voor de hand gelegen dat de resultaten door beklagde bezichtigd zouden zijn, nu een waardestijging mede wordt bepaald door de aard van de verbouwing en de kwaliteit van de uitvoering ervan.

- 5.3. Regel 1 van de Erecode waaraan beklagde als aangesloten NVM makelaar gebonden is luidt, voor zover hier aan de orde, als volgt:

“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”.

Hierin ligt, ook volgens jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht, besloten dat een makelaar, dus ook beklagde, zich er bij het uitbrengen van taxaties rekenschap van moet geven dat opdrachtgevers en derden op basis van taxatierapporten vergaande beslissingen moeten kunnen nemen en vaak nemen. Dit brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van de rapporten, waaronder het daarin gegeven waardeoordeel, die beklagde afgeeft, hoge eisen mogen worden gesteld: men moet in het maatschappelijk verkeer op zijn rapporten kunnen afgaan.

Het feit dat beklagde in dit geval een aanvulling op zijn taxatierapport heeft afgegeven zonder het te taxeren object, na de vermeende verbouwing, zelf op te nemen, wijst uit dat hij de daaraan te stellen hoge eisen in ernstige mate heeft miskend. Door deze handelwijze heeft beklagde in strijd met de werkelijkheid bij een financiële instelling (in casu

[Z]) de indruk gewekt dat de betreffende woning aanzienlijk in waarde was gestegen, waarmee beklagde het risico in het leven heeft geroepen dat een beslissing omtrent het verstrekken van een financiering op onjuiste aannames zou worden gebaseerd. Gelet op de omstandigheid dat de woning in 2013, klaarblijkelijk onder druk van de afdeling bijzonder beheer van [financiële instelling C], voor een aanzienlijk lager bedrag dan de op 20 juli 2007 onterecht als waarde opgegeven € 457.000,00 is verkocht doet ernstig vrezen dat met de nadere waardebepaling is bevorderd dat er een financier met een strop is blijven zitten en een gewezen huiseigenaar met een te grote restschuld is achtergebleven.

- 5.4. De Raad van Toezicht verbindt aan een en ander het oordeel dat beklagde zijn rol als makelaar in dit geval niet betrouwbaar en niet professioneel heeft uitgevoerd. Beklagde heeft het vertrouwen dat in hem als aangesloten NVM makelaar moet worden gesteld beschadigd. Er is sprake van een nalatigheid die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnt. De Raad van Toezicht oordeelt de klacht op het tweede onderdeel dan ook gegrond.
- 5.5. Niet volstaan kan worden met een berisping als straf. Daarvoor is de onzorgvuldigheid van beklagde te ernstig. Het is de Raad bekend dat zij beklagde bij uitspraak van 25 juni 2011 eerder heeft berispt vanwege een onvoldoende onderbouwing van een taxatie (zaak NVM [nr...]) en dat de Centrale Raad van Toezicht deze beslissing op 21 maart 2012 heeft bekrachtigd (zaak CR [nr ...]). Dat is zorgelijk.
De waardebepaling waar het in de onderhavige zaak over gaat dateert wel van voor die eerdere veroordeling, zodat niet kan worden gezegd dat beklagde na de eerdere berisping in herhaling is gevallen. Een en ander maakt dat een onvoorwaardelijke schorsing thans te ver gaat, maar dat een voorwaardelijke schorsing wel geïndiceerd is.
- 5.6. De op de behandeling van de zaak vallende kosten komen overeenkomstig de daarvoor geldende hoofdregel ten laste van beklagde. Het zou in dit

geval ook onredelijk zijn dat deze kosten, die het gevolg zijn geweest van door klager terecht aan de orde gesteld duidelijk falen van beklaagde, ten laste van de NVM, en aldus indirect van haar leden, zouden moeten blijven.

6. **Beslissing**

6.1. De Raad van Toezicht NVM Eindhoven/Maastricht:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan beklaagde de navolgende straffen op:

- berisping;
- voorwaardelijke schorsing voor de duur van 3 maanden als aangesloten NVM makelaar, met bepaling dat indien beklaagde binnen 2 jaar na het wijzen van deze beslissing opnieuw door de tuchtrechter wordt veroordeeld, de voorwaardelijke schorsing kan worden omgezet in een onvoorwaardelijke schorsing;

6.2. Bepaalt voorts, dat beklaagde ter zake de kosten van de behandeling van de zaak een bijdrage van € 2.767,92 exclusief BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na verzending van deze uitspraak moet worden voldaan aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg MRE RMT, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

januari 2015

mr. A.H.L. Roosmale Nepveu
voorzitter

januari 2015

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris