

## **Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.**

*G heeft in 2011 een gedeelte van een pand gekocht als woon- en atelierruimte. In verband met de financiering is het pand door beklagde getaxeerd. Beklaagde stelde de marktwaarde vast op EUR 155.000,--. Klaagster (een validatie instituut) heeft de taxatie van beklagde gevalideerd. In 2012 werd G aangeschreven door de gemeente en bleek het gebruik als woonruimte in strijd met het bestemmingsplan te zijn. Klaagster verwijt beklagde dat zij bij haar taxatie destijds onvoldoende zorgvuldig is geweest en onvoldoende heeft gerechercheerd. In 2013 werd het object door een andere taxateur getaxeerd op EUR 55.000,--. De Raad houdt de behandeling van de klacht in eerste instantie aan om nader onderzoek te kunnen doen, o.a. naar de rol die de verkoper, NVM-makelaar V, destijds gespeeld heeft. Nadat de behandeling is voortgezet concludeert de Raad dat veel vragen onbeantwoord zijn gebleven. De Raad stelt vast dat zij genoodzaakt wordt om op basis van beperkte informatie uitspraak te doen. De Raad komt tot de slotsom dat tuchtrechtelijk laakbaar handelen onvoldoende is komen vast te staan en dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.*

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:

### **Validatie Instituut X,**

gevestigd en kantoorhoudende aan [adres],

klaagster,

Tegen:

**Mevrouw D.**, aangesloten NVM-makelaar,

verbonden aan het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] te W.,

gevestigd en kantoorhoudende te W., beklagde,

gemachtigde mw. mr. S., verbonden aan [bedrijfsnaam],

[adres]

in welke zaak de Raad ambtshalve heeft betrokken:

**NVM makelaar V.,**

kantoorhoudende bij [naam makelaarskantoor]

[adres].

## **1. De procedure**

1.1. De Raad verwijst naar haar tussenuitspraak d.d. 29 oktober 2014 en hetgeen daarin omtrent de procedure is uiteengezet. Dat geldt als hier herhaald en ingelast.

De Raad heeft in de tussenuitspraak NVM makelaar V. (verder te noemen: V.) ter verantwoording geroepen. V. is bij brief van 5 november 2014 in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren en in te gaan op in de uitspraak geformuleerde vraagpunten.

1.2. De Raad heeft vervolgens ontvangen:

- een e-mailbericht van 24 november 2014 met een korte reactie van V.;
- een aanvullend e-mailbericht van V. d.d. 25 november 2014;
- een e-mailbericht van 2 december 2014 van V., onder meer inhoudende dat hij verhinderd was om op een nadere zitting van 7 januari 2015 te verschijnen en enige aanvullende opmerkingen;
- een e-mailbericht van 23 december 2014 met een nadere schriftelijke reactie van V.;
- een korte aanvulling door V. op die nadere schriftelijke reactie in een e-mailbericht van dezelfde datum.

1.3. De Raad heeft een nadere mondelinge behandeling bepaald op woensdag 18 maart 2015. Voor die zitting zijn bij brieven van 18 februari 2015 opgeroepen, klagster [validatie instituut X], beklaagde D. via haar gemachtigde mw. mr. S., belanghebbende de heer G. (via [validatie instituut X]) en V.

Op 27 februari 2015 is namens G. verzocht om een andere zittingsdatum omdat hij op 18 maart 2015 oppasproblemen had.

Daarop heeft de Raad doen weten dat het verplaatsen van de zitting niet mogelijk was, nu bij de planning al met de agenda's van 10 personen rekening was gehouden.

Mevrouw mr. S. heeft bij e-mailbericht van 10 maart 2015 bevestigd met D. op de nadere zitting aanwezig te zullen zijn.

[Klaagster] heeft bij e-mailbericht van 12 maart 2015 daarentegen een eerdere telefonische mededeling bevestigd niet op de nadere zitting aanwezig te zullen zijn, maar de klacht tegen D. nadrukkelijk gehandhaafd.

Op 13 maart 2015 is nog een e-mailbericht van V. d.d. 13 maart 2015 ontvangen met als bijlage een leveringsakte. In dit e-mailbericht heeft V. tevens bericht dat hij na overleg met zijn advocaat niet op de nadere mondelinge behandeling van 18 maart 2015 aanwezig zou zijn.

- 1.4. De Raad heeft vanwege de aangekondigde afwezigheid van de meeste betrokkenen bij de voortgezette behandeling doen weten dat op 18 maart 2015 geen mondelinge behandeling zou plaatsvinden en dat zij zich zou beraden over het vervolg.

De Raad is na 18 maart 2015 op de hieronder weer te geven gronden tot een beslissing gekomen op basis van de thans voorhanden informatie. Het makelaarslid de heer H.J. van den Berg MRE RMT heeft niet meer aan de beraadslagingen deelgenomen. In zijn plaats is gekomen het makelaarslid B.J.F.G.J. Teeuwen. Deze heeft uiteraard kennis genomen van de eerder gewisselde stukken en de zittingsaantekeningen van de secretaris van 24 september 2014.

## 2. De feiten

Thans wordt van de volgende feiten uitgegaan.

- 2.1. Op 2 september 2004 is het woonhuis met ondergrond, erf, tuin, berging en garage en verdere aanhorigheden aan de [adres A], indertijd kadastraal bekend gemeente T., sectie [X] nummer [Y], geleverd aan V. voor de koopsom van € 261.000,00. Voordien is in dit pand een kinderdagverblijf gevestigd geweest. Blijkens de leveringsakte was het pand door koper V. te gebruiken als woonhuis voor particuliere bewoning.

Op verzoek van V. heeft het Kadaster het perceel op 2 juli 2007 gesplitst in de huisnummers [A] en [B], met de nieuwe kadastrale nummers [C] [D] respectievelijk [E] [F].

Op 1 augustus 2008 heeft V. [adres A] (nieuw) te T. na verkoop voor € 185.000,-- geleverd aan derden met het oog op een gebruik als woonruimte.

Op 31 mei 2011 heeft V. het gedeelte van het pand dat inmiddels werd aangeduid als [adres B] verkocht aan de heer G. (verder: G.). G. had dit gedeelte voordien al enige tijd gehuurd van V., onder meer om het te gebruiken als opslagruimte en fotostudio.

- 2.2. [Adres B] bestaat uit een ingang op de begane grond, met een trap naar boven en diverse ruimtes op de eerste verdieping.

In opdracht van G. heeft beklaagde D. [adres B] in 2011 getaxeerd met het oog op het verkrijgen van een hypothecaire geldlening en de Nationale Hypotheek Garantie.

Beklaagde heeft de marktwaarde van [adres B] bij taxatierapport van 6 juli 2011 vastgesteld op € 155.000,00 en de executiewaarde op € 140.000,00.

In haar taxatierapport schrijft D. onder N "Nadere mededelingen":

*"Het pand is opgesplitst en behoorde eerst aan nummer [A] toe, er is nog geen splitsingsakte gemaakt, maar dit zal in nieuwe leveringsakte plaatsvinden, nu behoort het nog aan [A] toe, maar alleen kadastraal nummer [F] [adres B] heb ik getaxeerd voor de financiering en waarde toegekend".*

Onder M "Publiekrechtelijke aspecten" vermeldt D. in het taxatierapport dat zij gebruik heeft gemaakt van de informatiebronnen Kadaster en gemeente en dat het gebruik van het object conform het bestemmingsplan is.

[Klaagster] heeft de taxatie in juli/augustus 2011 gevalideerd.

- 2.3. Op 23 augustus 2011 heeft V. [adres B] geleverd aan G. als woonruimte/atelierruimte (loft) voor een koopsom van € 150.000,--. G. heeft deze koopsom voldaan.

De gemeente T. heeft G. op 11 september 2012 een waarschuwing gezonden om het object te verlaten, omdat het gebruik als woonruimte niet was toegestaan. Na overleg met de gemeente heeft G. een persoonsgebonden gedoogbesluit d.d. 29 augustus 2013 ontvangen betreffende de bewoning van [adres B]. Dit gedoogbesluit eindigt bij verkoop van het pand en ook wanneer G. het pand niet meer zelf bewoont. De gemeente acht bewoning in strijd met het bestemmingsplan [naam bestemmingsplan]. Het pand heeft de bestemming "wonen".

Op grond van het bestemmingsplan zijn ter plaatse uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, maar G. bewoont (volgens de gemeente) een atelierruimte op de eerste verdieping die oorspronkelijk hoorde bij de woning op nummer [A]. Daarnaast stelt de gemeente T. dat de atelierruimte is verbouwd en kadastraal gesplitst van de oorspronkelijke woning. Het is echter niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning een extra woning te creëren en de gemeente heeft geen omgevingsvergunning verleend voor deze wijzigingen. Legalisering is niet mogelijk.

- 2.4. Op 11 oktober 2013 heeft een andere taxateur de waarde van [adres B] getaxeerd op € 55.000,00.

Op 12 februari 2014 heeft G., de opdrachtgever tot het taxatierapport, zich met vragen omtrent het door [klaagster] gevalideerde taxatierapport van D. tot [klaagster] gewend. [Klaagster] heeft gemeend dat de door G. aan de orde gestelde handelwijze van D. ook [klaagster] aangaat en heeft gemeend deze opdrachtgever van dienst te moeten zijn door de klacht aan de NVM voor te leggen.

V. is voorheen als NVM-makelaar werkzaam geweest in T. ([naam makelaarskantoor]) en is dat thans te E.

Tussen G. en V. is omtrent de onderhavige verkoop een geschil gerezen. Daarin is V., naar de Raad heeft begrepen, inmiddels door G. gedagvaard.

### **3. De klacht**

3.1. De klacht van [klaagster] houdt, kort samengevat, het volgende in:

Naar aanleiding van de klacht van G. bij [klaagster] op 12 februari 2014 over het door D. in juli 2011 gemaakte taxatierapport van [adres B], heeft [klaagster] bij de NVM een klacht ingediend over de handelwijze en werkwijze van D.

3.2. Omdat [klaagster] het taxatierapport indertijd heeft gevalideerd heeft [klaagster] D. verzocht om inzicht te geven in de wijze waarop zij de publiekrechtelijke aspecten heeft onderzocht en informatie heeft gekregen van de gemeente over het gebruik van het pand als woning. Verder heeft [klaagster] aan D. verzocht een toelichting te geven over haar opmerking in het rapport onder N “Nadere mededelingen”, namelijk dat het object nog gesplitst zou moeten worden. Die splitsing had immers al in 2007 plaatsgevonden, waarna beide percelen een nieuw nummer hebben gekregen voor de adressen [A en B].

3.3. De door D. gehanteerde referentiepanelen betreffen andersoortige objecten. Zij maakt namelijk een vergelijking tussen het getaxeerde bijzondere object en “standaard” grondgebonden 2-laagse eensgezinswoningen.

3.4. [Klaagster] meent dat D. onvoldoende zorgvuldig is geweest en nagelaten heeft afdoende te rechercheren bij de gemeente, hoewel de situatie er voldoende aanleiding toe gaf, waardoor het onjuiste standpunt is ingenomen dat bewoning van het object was toegestaan. Het is zeer wel denkbaar dat dit heeft geleid tot een onjuist waardeoordeel, met grote gevolgen voor de opdrachtgever en de geldverstrekker.

[Klaagster] meent dat D. onvoldoende heeft laten blijken dat zij de complexe situatie heeft onderkend, wat wel van een deskundig NVM-taxateur verwacht mag worden. D. heeft onvoldoende de vragen van [klaagster] beantwoord zodat [klaagster] gereede twijfels heeft over de zorgvuldigheid waarmee het taxatierapport tot stand is gekomen.

#### **4. Het verweer**

- 4.1. D. heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.
- 4.2. D. heeft, zoals ook vermeld in haar rapport, informatie ingewonnen bij de gemeente, maar zij weet drie jaar na dato niet meer wie zij destijds gesproken heeft. Ook heeft zij via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) het bestemmingsplan geraadpleegd. Daarin heeft het perceel de bestemming “wonen, niet gestapeld”. D. hoefde er niet van uit te gaan dat geen vergunning verleend was voor het splitsen van de woning. Zij heeft dan ook alle planologische eigenschappen van het pand op dat moment juist beoordeeld.
- D. mocht op het moment van taxeren in de veronderstelling zijn dat het om één woning zou gaan welke niet was gestapeld zodat er geen strijd met de bestemming was.
- Toen D. op het moment van taxatie vroeg om een splitsingsvergunning vernam zij van de eigenaar dat die niet noodzakelijk zou zijn omdat er sprake was van een verticale splitsing. Het is niet aan haar te wijten dat na verloop van tijd gebleken is dat een splitsingsvergunning volgens de gemeente wel noodzakelijk was en dat die niet kon worden verleend.
- Ten tijde van het uitvoeren van de taxatie heeft D. geen contact gehad met V., met wie zij overigens een zeer gebrouilleerde relatie had.
- 4.3. D. merkt nog op dat [klaagster] het concept van het taxatierapport heeft goedgekeurd voordat het definitief werd. Het had op de weg van [klaagster] gelegen om het concept zeer goed te controleren en op dat



moment als ondeugdelijk of incompleet te beschouwen, zodat D. het concept nog had kunnen aanvullen of aanpassen.

## **5. Visie V.**

5.1. V. heeft de vragen van de Raad summierlijk en fragmentarisch beantwoord. Zo heeft hij niet voldaan aan het verzoek om de op 31 mei 2011 met G. gesloten koopovereenkomst over te leggen, maar heeft hij uiteindelijk alleen de notariële leveringsakte toegezonden. Weliswaar stelt V. dat hij bereid is schriftelijk inlichtingen te verschaffen, maar heeft hij tevens te kennen gegeven dat hij het in het belang van de civiele zaak die G. tegen hem is begonnen beter acht om verder geen mededelingen te doen: *“ik ga mijn troeven niet verspelen”*.

5.2. Naar de Raad begrijpt stelt V.:

- dat V. bij de verkoop van [adres B] aan G. als privépersoon heeft gehandeld en niet als makelaar;
- dat hij G. niet voor deze taxatie naar D. heeft verwezen en dat hij haar in deze aangelegenheid ook nooit heeft gesproken; V. zou haar naam alleen genoemd hebben als antwoord op de vraag van G. naar de goedkoopste taxateur;
- dat G. bij de aankoop van [adres B] van de hoed en de rand wist met betrekking tot de visie van de gemeente T. op de gebruiksmogelijkheden van het pand en dat V. dat, onder meer aan de hand van e-mails, kan aantonen;
- dat G. reeds in 2012 vruchteloos heeft geprobeerd V. aansprakelijk te stellen en dat de advocaat van V. dat kan bevestigen;
- dat G. inmiddels een gerechtelijke procedure tegen V. is begonnen, zulks ten onrechte.

## **6. De beoordeling**

6.1. De Raad verwijst naar de uitspraak van de Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht d.d. 29 oktober 2014.

6.2. Thans moet de Raad vaststellen dat zij genoodzaakt wordt op basis van beperkte informatie te beslissen. Het is duidelijk dat hier kaarten voor de borst worden gehouden. V. is daar zelfs open over. Door de stellingen en stukken van de betrokkenen in hun onderlinge samenhang bezien te combineren heeft de Raad het hiervoor weergegeven feitenrelaas bijeen kunnen garen. De Raad heeft echter ook moeten constateren dat er nog veel vragen overblijven.

Zo heeft V. weinig exacte gegevens verstrekt, niet voldaan aan het verzoek om de koopovereenkomst tussen hem en G. toe te zenden en meent hij "zijn kruit droog te moeten houden" met het oog op zijn geschil met G. Waar [klaagster], G. en V. - anders dan beklagde D. en haar gemachtigde - om onderling verschillende redenen hebben besloten niet op de nadere mondelinge behandeling te verschijnen, is het ook niet mogelijk gebleken om de feitelijke vragen die zijn overgebleven door indringende ondervraging van betrokkenen en confrontatie van betrokkenen met elkaars stellingen nader op te helderen.

6.3. Veilig kan worden gesteld dat het taxatierapport van D. waarschijnlijk niet tot de hoogtepunten uit haar oeuvre zal behoren. Zo is de nadere mededeling in het rapport onder N niet alleen kreupel geformuleerd, maar roept deze ook vragen op.

De keuze van de referentiepanden is mogelijk ook suboptimaal geweest, al kan aan D. worden toegegeven dat het onderhavige wel heel bijzondere object dat is ontstaan na de splitsing door V. zich moeilijk met andere woningen ter plaatse laat vergelijken.

Anderzijds acht de Raad het in casu niet zonder meer onbegrijpelijk dat D. de woning, anders dan de gemeente T., als grondgebonden heeft aangemerkt nu de eigen opgang wel vanaf een klein perceel inpandige eigen grond naar de eerste verdieping leidt.

- 6.4. De juistheid van de suggestie dat V. en D. hier gemene zaak hebben gemaakt is niet komen vast te staan, nu D. uitdrukkelijk heeft ontkend dat zij voor deze taxatie contact heeft gehad met V., V. dat bevestigt en het tegendeel niet aannemelijk is geworden.
- 6.5. Anderzijds moet met de mogelijkheid rekening worden gehouden dat G. bij de aankoop van [adres B] van V. wel degelijk van de hoed en de rand wist en ermee bekend was dat de splitsing – al dan niet ten onrechte – niet zou worden geaccepteerd door de gemeente T. Die mogelijkheid vindt een begin van onderbouwing in een door V. in het geding gebrachte mailwisseling d.d. 11 mei 2011 tussen V. en G. (dus daterend van vóór de totstandkoming van de koopovereenkomst van 31 mei 2011 en van het taxatierapport van D. d.d. 6 juli 2013). Als dat juist zou zijn, zou ook verdedigd kunnen worden dat D. door opdrachtgever G. als taxateur is ingeschakeld zonder dat hij haar van informatie heeft voorzien die zeer relevant was. In dat geval zou het unfair zijn om D. drie jaar later (via [klaagster]) met de onderhavige klacht te confronteren. Duidelijk is immers dat de klacht van [klaagster] hier in feite in hoge mate de klacht van G. is.

Van een makelaar die een taxatieopdracht uitvoert mag kritische zin en een onderzoekende instelling worden verwacht, maar die makelaar, in casu D., mag ook van de opdrachtgever verlangen dat deze haar correct informeert over de hoedanigheden van het te taxeren object.

- 6.6. De Raad wenst de zaak thans af te doen. Het gaat niet aan op basis van onvolledige informatie D. mogelijk ten onrechte tuchtrechtelijk te veroordelen, zeker niet nu de geenszins te verwaarlozen kans lijkt te bestaan dat een dergelijke uitspraak in een eventueel civiel geschil tegen D. gebruikt zou kunnen worden om haar (dan wel haar aansprakelijkheidsverzekeraar) de financiële schade te laten dragen van een creatieve splitsing van onroerend goed, waar naar het zich laat aanzien D. zelf geen deel aan heeft gehad en waaruit zij zelf ook geen voordeel heeft genoten.
- 6.7. De rol van V. is grotendeels in nevelen gehuld gebleven. Een NVM makelaar die tegenover zijn eigen tuchtrechter zijn kruit droog wenst te houden boezemt bij de Raad weinig vertrouwen in. Voldoende harde feitelijke aanknopingspunten om V. in casu een tuchtrechtelijk verwijt te maken heeft de Raad echter niet.
- 6.8. De slotsom is dat de klacht ongegrond wordt verklaard.

## **7. De beslissing**

- 7.1. De Raad van Toezicht:
- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer B.J.F.G.J. Teeuwen, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris, en ondertekend op 15 april 2015.