

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.

In verband met een mogelijke verkoopopdracht heeft beklaagde aan de eigenaar van een woning een vraagprijs geadviseerd van EUR 349.500 k.k. Een maand later werd beklaagde door de eigenaar gevraagd of hij de waardeverklaring zou kunnen verhogen. De eigenaar kon geld lenen van zijn familie mits de waarde van de woning tenminste EUR 400.000,-- zou zijn. Beklaagde heeft nog diezelfde dag een waardeverklaring van EUR 410.000,-- afgegeven en heeft daarbij aangegeven dat die verklaring niet voor een bank gebruikt mocht worden. De eigenaar heeft vervolgens toch geprobeerd om met de verklaring van beklaagde zijn hypotheek bij de bank te verhogen. In deze zaak wordt beklaagde door de bank verweten dat hij een veel te hoge waardeverklaring heeft afgegeven.

De Raad acht de klacht van de bank gegrond. Beklaagde kon in redelijkheid niet tot de door hem afgegeven taxatie komen. Bij de bepaling van de strafmaat houdt de Raad rekening met het feit dat hier sprake is van een incident.

Raad van Toezicht Haarlem
van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen
en vastgoeddeskundigen NVM geeft uitspraak in de zaak van:

[Bankinstelling X]

kantoorhoudende te Z.

klaagster

tegen

N.

NVM-makelaar, verbonden aan het kantoor [naam makelaarskantoor], gevestigd te B.

beklaagde

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 4 februari 2014. Aldaar zijn verschenen:

- klaagster, vertegenwoordigd door de heer Y en de heer Z;
- beklaagde in persoon.

2. De feiten

2.1 In verband met een mogelijke opdracht tot verkoop van het woonhuis met bedrijfsopstallen te [adres] heeft beklagde op 18 juni 2013 ter plaatse een opname gedaan.

2.2 In de door beklagde uitgebrachte offerte is een vraagprijs geadviseerd van € 349.500,-- k.k.

2.3 Daar [bank X] de hypotheek van de eigenaar niet verder wilde verhogen en zijn familie bereid was de eigenaar geld te lenen mits de woning meer waard zou zijn dan € 400.000,--, heeft de eigenaar beklagde op 22 juli 2013 verzocht om een hogere waardeverklaring.

2.4 Nog die dag heeft beklagde een waardeverklaring afgegeven, waarin hij de marktwaarde vrij van huur en gebruik heeft gesteld op € 410.000,--. Hij heeft de eigenaar daarbij aangegeven, dat de verklaring niet voor een bank gebruikt mag worden.

2.5 De eigenaar heeft gepoogd met de waardeverklaring een hogere hypothecaire lening van [bank X] te verkrijgen.

2.6 De eigenaar heeft beklagde in december 2013 opdracht verleend tot bemiddeling bij verkoop van de woning.

3. De klacht

Klaagster verwijt beklagde – zakelijk weergegeven – het volgende:

Beklaagde heeft zich schuldig gemaakt aan handelen in strijd met artikel 34 van Statuten NVM doordat hij een veel te hoge waardeverklaring heeft afgegeven, die bij gebruik door de bank geleid zou kunnen hebben tot een te hoge hypotheek.

4. Het verweer

Beklaagde heeft verweer gevoerd, waarop, voor zover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 Het is vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht van de NVM, dat een door een makelaar uitgebrachte taxatie door de tuchtrechter slechts marginaal kan worden getoetst met dien verstande, dat de vraag moet worden beantwoord, of de betrokken makelaar onder de onderhavige omstandigheden in redelijkheid tot de door hem afgegeven taxatiewaarde had kunnen komen.
- 5.2 In casu heeft dan te gelden, dat – mede gezien de ruiterlijke erkenning van beklagde – de waardeverklaring van € 410.000,00 niet is gebleven binnen de bandbreedte, waarmee rekening moet worden gehouden bij de beantwoording van de vraag of beklagde bij het bepalen van die waarde de vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen.
- 5.3 Daar waar beklagde kort voor het afgeven van de waardeverklaring de eigenaar een vraagprijs heeft geadviseerd van € 349.500,00 k.k. heeft beklagde klaagster desgevraagd direct laten weten geen taxatierapport te kunnen maken op basis van de waardeverklaring, omdat beklagde niet achter de door hem opgegeven waarde stond.
- 5.4 De Raad kan derhalve niet anders dan constateren, dat beklagde niet in redelijkheid tot de waardeverklaring van € 410.000,00 heeft kunnen komen.
- 5.5 De Raad gaat er bij de bepaling van de strafmaat enerzijds van uit, dat er sprake is van een incident - beklagde heeft onweersproken gesteld, dat hij de waardeverklaring slechts heeft afgegeven om de familie van de eigenaar ertoe over te halen hem een overbruggingslening te verstrekken in afwachting van de verkoop van zijn woonhuis c.a. - doch anderzijds, dat beklagde heeft gehandeld in strijd met de betrouwbaarheid en deskundigheid, die van een NVM-makelaar mag worden verwacht.
- 5.6 Deze feiten en omstandigheden, alle bijeengenomen, leiden tot de slotsom, dat aan beklagde de navolgende straf dient te worden opgelegd.
- 5.7 Gelet op het Reglement Tuchtuitspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

- verklaart de klacht gegrond;
- legt aan beklagde de straf van een berisping op;
- bepaalt dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten tot een bedrag van € 2.200,00 door beklagde aan de Vereniging moeten worden betaald.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. W. Aardenburg, voorzitter, en Th.A.W. Heijmeijer, lid, in aanwezigheid en gehoord het advies van mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op 4 maart 2014.

mr. W. Aardenburg,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris

Zowel klager als beklagde kan in hoger beroep komen bij de Centrale Raad.

Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, welke door het algemeen bestuur moet zijn ontvangen binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden. De kennisgeving dat hoger beroep wordt ingesteld behoeft de gronden van dit beroep niet te bevatten. Het algemeen bestuur draagt er zorg voor dat de secretaris van de Centrale Raad van een ingesteld hoger beroep op de hoogte wordt gesteld.

Wordt hoger beroep ingesteld door een klager in eerste aanleg, dan is een beroepsgeld van € 200,- verschuldigd, aan de NVM te storten op een door de NVM te bepalen bankrekening. Wordt dit bedrag niet binnen een door de secretaris van de raad gestelde termijn ontvangen, dan wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. Het beroepsgeld wordt aan de klager in eerste aanleg gerestitueerd indien zijn beroep geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

- a. **Per post**
Het postadres van het algemeen bestuur van de NVM is: Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein..
- b. **Bezorging**
Het algemeen bestuur van de NVM is gevestigd aan het adres Fakkelseste 1 te Nieuwegein. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.
- c. **Per fax**
Het faxnummer van het algemeen bestuur van de NVM is: 030 6034003. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan het algemeen bestuur van de NVM.

