

## 08-105 RvT Utrecht

### RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

**Te hoge verkoopopbrengst geschat. Geen schadevergoeding door Raad van Toezicht. Twijfel over reële schade. Tuchtrechtelijke veroordeling en civielrechtelijke aansprakelijkheid.**

*De makelaar zegt dat de woning van klagers € 1.750.000 tot € 1.800.000 bij een verkooptijd van 1 tot 1,5 jaar kan opbrengen. De woning wordt na ruim 1,5 jaar voor € 1.315.000 verkocht. Nu de makelaar erkent dat hij onvoldoende rekening hield met het feit dat de stijl van afwerking slechts een beperkte groep gegadigden zal aanspreken, en nu de door hem in vergelijking gebrachte panden een excessief verschil in bedragen per m<sup>2</sup> te zien geven, is hij onzorgvuldig geweest met zijn verwachtingen.*

*Op de verkochte woning zaten hypothecaire leningen tot een bedrag van € 1.800.000 verstrekt door de BV waarvan klager enig aandeelhouder is. Die leningen zijn niet gebaseerd op een taxatie van beklagde. In dat verband acht de raad het aannemelijk dat de schade voor klager wordt vastgesteld op het bedrag van de leningen minus de opbrengst van de woning.*

*De raad merkt tenslotte opdat een tuchtrechtelijke veroordeling van een makelaar nog niet automatisch betekent dat de makelaar ook civielrechtelijk aansprakelijk is (HR 2003, 537).*

#### **UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:**

De heer en mevrouw **E**, beiden wonende te S, hierna te noemen: klagers,

tegen:

De heer **V.D.**, makelaar o.g. te S, lid van de NVM, hierna te noemen: beklagde.

#### **1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Klagers hebben bij brief van 3 december 2007 tegen beklagde een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief van 12 juni 2008 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 20 oktober 2008 zijn verschenen:
  - Klager, de heer E, vergezeld van mr. H. jurist te L.;
  - Beklaagde, vergezeld van mr. C.W. Kniestedt, advocaat te Utrecht.

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

## 2. **De feiten**

2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Beklaagde heeft in opdracht van klagers bemiddeld bij de verkoop van de woning van klagers gelegen aan de F-laan 4 te S. (hierna: “de woning”). Op 16 december 2004 heeft beklagde een taxatie van de woning afgegeven ad € 1.750.000,- à € 1.800.000,- met een geschatte verkooptijd van 1 tot 1½ jaar. In april 2005 hebben klagers de woning voor verkoop aangeboden. De woning is verkocht aan een derde voor een bedrag ad € 1.315.000,- en de levering heeft plaatsgevonden op 2 april 2007.

2.3 Klagers hebben een appartement te S (hierna: “het appartement) gekocht. Op 13 oktober 2005 is het appartement casco opgeleverd. Klagers hebben voor de aankoop en het afbouwen van het appartement bedragen ad € 700.000,- respectievelijk € 400.000,-, ergo in totaal € 1.100.000,-, betaald. Klagers zijn het appartement met ingang van 1 juli 2006 gaan bewonen.

## 3. **De klacht**

3.1 De klacht van klagers houdt, samengevat, het navolgende in.

3.2 Klagers verwijten beklagde dat hij de woning onjuist heeft getaxeerd. De woning is verkocht voor een bedrag ad € 1.315.000 en niet voor een bedrag binnen de door beklagde afgegeven bandbreedte.

3.3 Bij brief van 7 maart 2007 heeft beklagde erkend dat hij een onjuiste inschatting had gemaakt, omdat hij een aantal van belang zijnde zaken niet goed had beoordeeld.

3.4 Klagers stellen op basis van de waardetaxatie van beklagde het appartement te hebben gekocht. Klagers hebben overwogen om vanwege de tegenvallende opbrengst van de verkoop van de woning het appartement opnieuw voor verkoop aan te bieden, maar dat was, gezien onder andere de in het appartement gedane investeringen, niet mogelijk. Het was daarom ook niet mogelijk voor klagers om in de woning te blijven wonen.

3.5 De handelwijze van beklagde heeft tot schade geleid. Op de woning rustte een hypothecaire schuld ad € 1.763.749,-. Er resteerde na aflossing uit verkoop van de Woning nog een schuld ad € 448.749,-. Klagers vinden dat beklagde door af te zien van zijn courtage onvoldoende heeft gedaan om de door diens toedoen door klagers geleden schade als gevolg van de onjuiste taxatie, te compenseren en achten beklagde schadeplichtig voor het genoemde bedrag in hoofdsom ad € 448.749,-.

## 4. **Het verweer**

4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

- 4.2 Beklaagde stelt gezien alle feiten en omstandigheden als een redelijk en vakbekwaam makelaar te hebben gehandeld. Beklaagde heeft de woning getaxeerd op basis van de gerealiseerde verkoopprijzen van vergelijkbare objecten. Daarbij heeft beklagde een gebruikelijke werkwijze toegepast en zich gebaseerd op objectieve en verifieerbare gegevens. Zo heeft beklagde in zijn taxatie de verkoopprijzen van de woningen aan de L-laan 13 en de F-laan 18 te S betrokken door de waarde per m<sup>2</sup> om te rekenen. Beklaagde wijst erop dat ook recente verkopen van vergelijkbare woningen erop duiden dat de taxatie van beklagde juist is geweest. Voort is van belang, aldus beklagde, dat door verschillende omstandigheden een object minder goed in de markt kan komen te liggen, hetgeen niet aan beklagde kan worden toegerekend. Beklaagde staat onverkort achter de door hem uitgevoerde taxatie.
- 4.3 Beklaagde vindt tevens dat hem geen verwijt treft, omdat een hogere verkoopwaarde mogelijk zou zijn geweest. Het was aan de stellingheid van klagers te wijten dat de mogelijkheden om tot een hogere verkoopwaarde te geraken niet zijn afgetast. Beklaagde stelt na de taxatie ruggespraak te hebben gevoerd met collega makelaars van andere makelaarskantoren. Daaruit is beklagde van de juistheid van zijn taxatie gebleken.

## 5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 Beklaagde heeft bij brief van 16 december 2004 het volgende aan klagers laten weten: *“Rekenschap (red. correctie “Rekening”) houdend met de ligging, de staat van onderhoud, alsmede na vergelijking met transacties van enigszins vergelijkbare woningen, acht ik in de huidige marktomstandigheden een verkoopopbrengst van € 1.750.000,- à €1.800.000,- haalbaar. De verkooptijd van de woning bedraagt mijns inziens 1 tot (maximaal) 1½ jaar.”*
- 5.3 In zijn brief van 7 maart 2007 schrijft beklagde, voor zover hier van belang, het volgende:
- “Ik kan niet anders dan erkennen dat ik ‘de markt’ voor uw woning niet goed heb ingeschat. Ondanks dat ik er stellig van overtuigd was dat het bij aanvang van de verkoop door mij afgegeven advies ten aanzien van de te verwachten verkoopopbrengst op basis van cijfermatige onderbouwing reëel was, heb ik een aantal voor de verkoop van belang zijnde zaken toch niet goed ingeschat.”*
- 5.4 Ter zitting heeft beklagde aangegeven dat hij met *“een aantal voor de verkoop van belang zijnde zaken”* doelt op de groep van geïnteresseerden in de woning. Beklaagde gaf daarbij aan zich wellicht te veel te hebben laten leiden door het uitzonderlijk hoge afwerkingniveau van de woning en dat hij er onvoldoende rekening mee heeft gehouden dat de stijl van afwerking slechts een bepaalde (selectieve) groep geïnteresseerden aantrekt.
- 5.5 De Raad van Toezicht is de mening toegedaan dat een vergelijking van de woning met de woningen aan de L-laan en de F-laan te S niet had mogen leiden tot een taxatie van

de woning zoals die door beklagde is afgegeven. Uitgaande van het woonoppervlak komt de taxatie van beklagde neer op een bedrag van circa € 6.750,- per m<sup>2</sup>, tegen bedragen van circa € 4.000,- en € 3.500,- per m<sup>2</sup> woonoppervlakte voor de F-laan respectievelijk de L-laan te S.. Dit verschil is dermate groot dat de door beklagde beschreven vergelijking mank loopt en dat mitsdien beklagde zich naar het oordeel van de Raad van Toezicht niet op externe factoren kan beroepen ter verontschuldiging van de afwijking tussen geprognosticeerde en gerealiseerde opbrengst van de woning. In dit opzicht treft de klacht doel.

- 5.6 Beklaagde heeft onbetwist gesteld dat hij onkundig was van de aankoop van het appartement en dat hij niet wist dat de door hem afgegeven taxatie van de woning een rol speelde bij de beslissing van klagers om tot koop van het appartement over te gaan. Voor zover klagers stellen dat door toedoen van beklagde het appartement is gekocht, omdat hij onjuist heeft getaxeerd, en klagers daar bij een lagere taxatie van zouden hebben afgezien, geldt dat naar de mening van de Raad van Toezicht, voor zover die stelling op zich al juist zou zijn, beklagde hiervan geen verwijt kan worden gemaakt.
- 5.7 Met betrekking tot de stellingen van klagers ter zake de schade verband houdende met de onderhavige taxatie, merkt de Raad van Toezicht, zoals ook ter zitting is aangegeven, op dat zij zich niet kan uitspreken over een mogelijke schadeplichtigheid van beklagde. In dat deel van de klacht zijn klagers niet ontvankelijk. Ten overvloede merkt de Raad van Toezicht daarover nog wel het volgende op. Het is duidelijk geworden dat de hypothecaire leningen ad in totaal € 1.800.000,- ter zake van de woning zijn verstrekt door EG B.V., zijnde de vennootschap waarvan klager E alle aandelen houdt. Deze hypothecaire leningen dateren van voor 2004 en zijn niet gebaseerd op de door beklagde afgegeven taxatie. De Raad van Toezicht plaatst voorts vraagtekens bij de waarde van de leningen ad € 1.800.000,- en acht het op grond van een en ander niet aannemelijk dat een eventuele schadeplichtigheid van beklagde kan worden bepaald op het bedrag dat resteert als de opbrengst van de woning in mindering wordt gebracht op het bedrag van hypothecaire geldleningen. De Raad van Toezicht wijst er voorts op dat, naar vaste rechtspraak van de Hoge Raad der Nederlanden, het oordeel dat beklagde ter zake de taxatie klachtwaardig heeft gehandeld niet ook automatisch betekent dat beklagde civielrechtelijk aansprakelijk is. In zijn arrest van 10 januari 2003 (NJ 2003, 537) heeft de Hoge Raad overwogen, samengevat, dat aan het oordeel van de tuchtrechter dat in strijd is gehandeld met de voor de betreffende beroepsgroep geldende normen en regels, niet zonder meer de gevolgtrekking kan worden verbonden dat de betrokkene civielrechtelijk aansprakelijk is wegens schending van een zorgvuldigheidsnorm.
- 5.8 De Raad van Toezicht stelt tot slot vast dat, afgezien van de taxatie, klagers tevreden zijn over de wijze waarop beklagde de aan hem verstrekte opdracht heeft uitgevoerd.
- 5.9 Gelet op de inhoud van de statuten en het reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

## 6. **Beslissing**

- 6.1 Verklaart de klacht:

**- G E G R O N D -**

6.2 En legt beklagde de maatregel op van:

**- WAARSCHUWING -**

6.3 Veroordeelt beklagde tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.200.

Aldus gewezen te Utrecht op 1 december tweeduizendacht, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. H.J. Schepen, voorzitter, de heer W.J.M. van Loon, makelaar-lid en de heer mr. J.W. van Ee, lid, met bijstand van mr. B.A. Bendel als plaatsvervangend secretaris.