

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

**Taxatie. Beweerdelijk te hoge waardering.**

*In het kader van een echtscheidingsprocedure spreken partijen voor de rechter af dat elk een makelaar een taxatie van de echtelijke woning zal laten verrichten en dat de makelaar die de hoogste waardering geeft, de verkoopopdracht zal krijgen. Beklaagde (makelaar van de man) adviseert een vraagprijs van € 850.000 en een opbrengst van € 795.000. De makelaar van de vrouw schat een opbrengst van € 785.000 in. Beklaagde krijgt de opdracht maar slaagt niet in een verkoop. Een later ingeschakelde derde makelaar komt op € 650.000 opbrengst. De raad acht het verschil tussen beide eerste makelaars niet zodanig groot dat geoordeeld moet worden dat de eerste makelaar (beklaagde) kennelijk onjuist heeft gewaardeerd.*

**UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:**

de heer **W.E** wonende te A,  
hierna te noemen: “klager”

tegen

de heer **H.R**, makelaar OG te A,  
hierna te noemen “beklaagde”

**1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Klager heeft bij brief d.d. 7 maart 2010, met bijlagen, een klacht ingediend tegen beklagde bij de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief van 8 juli 2010, met bijlagen, 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. 29 oktober 2010 zijn verschenen:
  - klager;
  - beklagde, vergezeld van mevrouw E [werkzaam bij verzekeraar van Beklaagde].
- 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 Tussen klager en zijn (ex)echtgenote is in het kader van een echtscheidingsprocedure op 8 juni 2009 overeengekomen tijdens een mondelinge behandeling bij de Rechtbank Utrecht, dat de echtelijke woning verkocht dient te worden en dat ieder van hen een makelaar zal benaderen. Afsproken werd dat de (ex)echtgenote van klager beklagde zou benaderen en klager makelaar N. te A.. Tussen partijen is daarbij tevens afsproken dat de makelaar die de gunstigste taxatie doet, de opdracht tot verkoop van de echtelijke woning zal verkrijgen. Een en ander is vastgelegd door de rechtbank Utrecht in een beschikking van 16 september 2009.
- 2.3 Beklaagde heeft de (echtelijke) woning aan de A-laan te A. getaxeerd en een vraagprijs geadviseerd van € 850.000 met een te verwachten opbrengst van € 795.000. Makelaar N. heeft een vraagprijs geadviseerd van € 785.000,--. Beide makelaars hebben gewaardeerd met als peildatum september 2009.
- 2.4 Klager heeft nadien nog een taxatie laten verrichten door makelaar H., die een vraagprijs van € 695.000 adviseerde met een verwachte opbrengst van € 650.000.
- 2.5 In een vonnis van 27 januari 2010 heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht klager veroordeeld om binnen twee werkdagen na de betekening van het vonnis beklagde onvoorwaardelijk opdracht te geven tot de verkoop van de voormalige echtelijke woning, aangezien de waardering door beklagde het meest gunstig is.
- 2.6 De woning is uiteindelijk niet verkocht.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 De door klager omschreven klacht in zijn brief van 7 maart 2010 bevat twee onderdelen:
  1. beklagde heeft een taxatie afgegeven op een datum waarop volgens het Handelsregister er nog geen inschrijving bestond als makelaar;
  2. beklagde heeft een veel te hoge en niet-marktconforme taxatie afgegeven.

Tijdens de zitting van 29 oktober 2010 heeft klager de klacht, als geformuleerd onder 1, na een nadere toelichting van beklagde, ingetrokken.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van de klacht stelt klager dat het niet zo kan zijn dat twee NVM-makelaars, zijnde beklagde en H., zo uiteenlopende taxaties doen. Beklaagde had, mede gelet op de staat van onderhoud van de woning en de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen, nimmer tot een geadviseerde verkoopprijs van € 850.000 kunnen komen, met een verwachte opbrengst van € 795.000. De

waardering door beklagde is zoveel hoger dan de waardering door H., dat geconcludeerd moet worden dat de waardering door beklagde veel te hoog is. Aldus heeft beklagde laakbaar gehandeld.

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

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

4.2 Beklaagde heeft de woning opgenomen in mei/juni 2008. De waardering van september 2009 is derhalve gebaseerd op de informatie uit mei/juni 2008. Bij de waardering van de woning heeft beklagde alle mogelijke en beschikbare informatie betrokken. In het kader van de waardering heeft beklagde onder meer onderzoek gedaan in de gebruikelijke bronnen zoals het NVM-archief en Landmark. Daar komt bij dat het bedrag van € 850.000 een adviesvraagprijs is. Beklaagde heeft een verwachte verkoopopbrengst aangegeven van € 795.000.

In het kader van de echtscheidingsprocedure heeft klager een taxatie laten verrichten door makelaar N. Deze komt tot een adviesverkoopprijs van € 785.000,--. Die waardering wijkt niet zodanig af van de waardering door beklagde, dat de waardering door beklagde onjuist is.

Beklaagde heeft alle zorgvuldigheid betracht bij het uitbrengen van zijn rapport.

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

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 Aangezien het eerste onderdeel van de klacht door klager ter zitting is ingetrokken, zal de Raad van Toezicht daar geen oordeel over geven.

5.3 Met betrekking tot het tweede onderdeel van de klacht merkt de Raad van Toezicht het navolgende op. Tussen klager en zijn (ex)echtgenote is overeengekomen dat zijn (ex)echtgenote een waardering zou laten uitvoeren door beklagde en klager een waardering zou laten uitvoeren door N.. Beklaagde en N. komen tot een geadviseerde verkoopprijs van respectievelijk € 850.000 en € 785.000.

De Raad van Toezicht acht de later uitgebrachte waardering door H van ondergeschikt belang, omdat die waardering is uitgevoerd in opdracht van klager en niet is uitgevoerd ingevolge de afspraak tussen partijen, vastgelegd in de beschikking van de Rechtbank Utrecht van 16 september 2009.

De Raad van Toezicht dient te beoordelen of beklagde als redelijk handelend makelaar tot de afgegeven waardering heeft kunnen komen. In dat kader vergelijkt de Raad van Toezicht de waardering door beklagde met de waardering door N.. Het verschil in die waarderingen bedraagt € 65.000 (verkoopadviesprijs).

Dat verschil acht de Raad van Toezicht niet zodanig, dat geoordeeld moet worden dat er sprake is van een kennelijk onjuiste waardering en derhalve dat beklagde in redelijkheid niet tot deze waardering heeft kunnen komen.

Het enkele feit dat de woning uiteindelijk niet is verkocht, geeft onvoldoende kracht aan de stellingen van klager.

Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde voldoende zorgvuldigheid betracht bij het opstellen van de waardering en alle beschikbare informatie bij zijn waardering heeft betrokken.

Naar het oordeel van de Raad van Toezicht heeft beklagde derhalve niet laakbaar gehandeld en zal de klacht ongegrond worden verklaard.

5.4 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht van klager:

- **ONGEGROND** -

Aldus gewezen te Utrecht op 18 november 2010, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM, in de samenstelling: mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer N.J. Verhoeff, makelaar-lid, en mr. R. Imhof, lid en tevens secretaris.