

11-46tus RvT Utrecht

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

Taxatie. Summiere onderbouwing van vastgestelde waarden. Taxateurs opgedragen met nadere toelichting te komen.

Klager beklagt zich over de aanzienlijk te laag vastgestelde waarden van een hem in eigendom toebehorende verhuurde woning. Die waarden zijn vastgesteld in opdracht van de curator in het faillissement van klager.

De raad van toezicht stelt vast dat de in het taxatierapport genoemde waarden ook ter zitting summier zijn onderbouwd. Met name de lage waarde in huidige gedeeltelijke verhuurde staat (€ 140.000) in verhouding tot de waarde leeg en onverhuurd (€ 400.000) vergt een nadere toelichting.

UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:

De heer S wonende te N, hierna te noemen: "klager"

tegen:

1. de heer D, NVM- makelaar in en taxateur o.g. te B,
2. de heer V NVM- makelaar in en taxateur o.g. te Z,
3. de heer H NVM- makelaar in en taxateur o.g. te D,

hierna te noemen: "beklaagden"

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klager heeft bij brief d.d. 1 november 2010 een klacht ingediend tegen beklaagden bij de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagden hebben bij brief d.d. 23 december 2010 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de tussen partijen gewisselde stukken, daaronder begrepen de toegestuurde aanvullende producties.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 29 april 2011 zijn verschenen:
 - klager;
 - beklaagden.
- 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 is gerechtigd tot de eigendom van het perceel met bebouwingen gelegen te W, plaatselijk bekend als K-dijk. en K. (hierna: “het object”).
- 2.3 Beklaagden hebben in opdracht van mr. F.J.H. Somers., curator in het faillissement van klager, het object getaxeerd. De taxatie is vastgelegd in een rapport van 25 november 2009 (hierna: “het rapport”). Aan het object zijn blijkens het rapport de volgende waarden door beklagden toegekend: een onderhandse verkoopwaarde, leeg en onverhuurd, ad € 400.000, een onderhandse verkoopwaarde in de huidige gedeeltelijke verhuurde staat ad € 140.000 en een onderhandse verkoopwaarde in de huidige gedeeltelijke verhuurde staat aan de zittende verhuurder van € 270.000.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Beklaagden hebben het object onjuist getaxeerd. De door beklagden toegekende onderhandse verkoopwaarden stroken niet met de toegekende WOZ-waarden als volgend uit de verschillende waardebeschikkingen, alsmede niet met een waardering door de heer D, werkzaam bij de gemeente. Ook verdragen de getaxeerde waarden zich niet met de taxatie van drs. B. uit 2006 en de toegekende verzekerde waarden.
- 3.3 Het rapport is gebaseerd op ondeugdelijk onderzoek door beklagden. De waarden in het rapport zijn voorts tot stand gekomen conform een instructie van de opdrachtgever, de curator, om zo laag mogelijk te waarderen. Een juiste taxatie zou hebben meegebracht dat klager niet van surséance van betaling in een faillissement zou zijn terechtgekomen. De curator heeft daarom belang bij een lage taxatie. Er is in feite sprake van faillissementsfraude.
- 3.4 Beklaagden hebben voorts ten onrechte geen gehoor gegeven aan herhaaldelijke verzoeken van klager om inzage te krijgen in de precieze opdracht van de curator en de in dat kader tussen de curator en beklagden gevoerde correspondentie.
- 3.5 Beklaagden hebben, aldus klager, ernstig klachtwaardig gehandeld.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagden hebben, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende als verweer aangevoerd.
- 4.2 Beklaagden hebben de taxatie van het object op te doen gebruikelijke wijze en naar eer en geweten uitgevoerd. De door de curator als opdrachtgever verstrekte informatie was voldoende om de taxatie te kunnen uitvoeren. Beklaagden hebben ten behoeve van de

taxatie het volledige gemeentelijke bouwdoosier ingezien. Het object is ter plaatse geïnspecteerd en voorts zijn bij de waardebeoordeling ook referenties betrokken. De uitkomsten zijn op juiste wijze vastgelegd in het rapport. Het ten onrechte niet meenemen van een deel van de oppervlakte van het object is door beklagden gecorrigeerd middels de brief van 25 februari 2010. Beklagden staan, met inachtneming van voornoemde correctie, onverkort achter de toegekende waarden vermeld in het rapport.

- 4.3 Beklagden zijn bij de inspectie ter plaatse de gerealiseerde bebouwing aan de achterzijde niet binnengetroten, omdat zij niet over de sleutels beschikten. Dit heeft niet aan het kunnen uitvoeren van de taxatie in de weg gestaan.
- 4.4 Beklagden hebben aan verzoeken van klager om de correspondentie met de curator geen gehoor gegeven, omdat op verzoek van de curator, als opdrachtgever, slechts met de curator over de taxatie diende te worden gecorrespondeerd.
- 4.5 De door klager gestelde waarden uit de WOZ-beschikkingen, de waarden ter zake verzekering, de waarde volgens de opgave van de heer D. en de taxatie van de heer B. uit 2006, kunnen niet dienen ter weerlegging van de door beklagden getaxeerde waarden.
- 4.6 Beklagden concluderen dat de klacht in zijn geheel als ongegrond moet worden beschouwd.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad van Toezicht ziet in de stellingen van klager en de geproduceerde stukken geen begin van enig aanknopingspunt voor de stelling dat opzettelijk laag is getaxeerd in opdracht van de curator.
- 5.3 De Raad van Toezicht is van oordeel dat de door klager voorgehouden WOZ waarden, de verzekerde waarden en de opgave van de waarde volgens de heer D en de door klager daarbij gehanteerde berekeningen geen onderbouwing geven voor de stelling dat de waarden in het rapport onjuist zijn. De Raad van Toezicht stelt wel vast dat vergelijking met de door de heer B in 2006 uitgevoerde taxatie een opmerkelijk verschil in waarden geeft. Ook dat geeft echter op zich beschouwd onvoldoende aanknopingspunten om daarop de onjuistheid van de door beklagden uitgevoerde taxatie te baseren.
- 5.4 De toelichting van beklagden op de uitgevoerde onderzoekshandelingen ten behoeve van taxatie acht de Raad van Toezicht afdoende.
- 5.5 Er rust op beklagden in beginsel geen verplichting om inzage te geven in de correspondentie met de curator. Het is juist dat beklagden handelden in opdracht van de curator. Er zijn geen feiten en omstandigheden gesteld of gebleken, op grond waarvan beklagden die correspondentie aan klager toch zouden moeten overhandigen. De Raad van Toezicht ziet dan ook geen aanleiding om hierover nadere inlichtingen in te winnen.

- 5.6 In de hiervoor omschreven onderdelen acht de Raad van Toezicht de door klager geformuleerde klacht ongegrond.
- 5.7 De Raad van Toezicht is voorts van oordeel dat het rapport zeer summier is ingericht voor wat betreft de onderbouwing van de daarin toegekende waarden, alsmede dat hier en daar in het rapport is gekozen voor ongelukkige bewoordingen. Dat geeft als zodanig geen reden te oordelen tot klachtwaardig handelen.
- 5.8 Gelet op de hiervoor genoemde summiere onderbouwing is de Raad van Toezicht echter wel van oordeel dat de door beklagden aan het object toegekende waarden een nadere motivering behoeven. Een toereikende motivering is ook tijdens de mondelinge behandeling niet gegeven. De Raad van Toezicht heeft behoefte aan een nadere toelichting van de toegekende waarden door beklagden, in het bijzonder met betrekking tot de onderhandse verkoopwaarde in huidige gedeeltelijke verhuurde staat ad € 140.000 en de onderhandse verkoopwaarde in de huidige gedeeltelijk verhuurde staat aan de zittende verhuurder van € 270.000 enerzijds ten opzichte van de onderhandse verkoopwaarde leeg en onverhuurd ad € 400.000 anderzijds. In zijn algemeenheid komt het de Raad van Toezicht voor dat de toegekende waarden laag lijken. De Raad van Toezicht twijfelt ernstig aan de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde in huidige gedeeltelijke verhuurde staat ad € 140.000. Ook het verschil tussen voornoemde waarden vraagt om een nadere toelichting. Daarbij is voorts relevant dat de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde in gedeeltelijk verhuurde staat van belang is voor klager in verband met diens faillissement. Ter zitting stelden beklagden dat de waarde “in de huidige staat en gedeeltelijk verhuurd” de beleggingswaarde is van het object. De Raad van Toezicht vraagt beklagden bij hun toelichting ook een nadere uitleg te geven over de door hen toegekende beleggingswaarde aan het object, mede gezien de locatie van het object.

6. **Beslissing**

- 6.1 De Raad van Toezicht houdt een beslissing omtrent de gegrondheid van de klacht op het onderdeel omschreven hiervoor onder 5.8 aan en verklaart de klacht van klager voor het overige ongegrond.
- 6.2 Beklaagden dienen op een termijn van uiterlijk twee weken na datum van deze uitspraak een nadere schriftelijke motivering te geven voor de getaxeerde waarden op de onderdelen hiervoor omschreven onder 5.8.
- 6.3 Klager zal hierna een termijn van 2 weken krijgen voor uitsluitend een reactie op de schriftelijke motivering als te geven door beklagden.
- 6.4 De Raad van Toezicht houdt voor het overige iedere beslissing aan.

Aldus gewezen te Utrecht op 26 mei tweeduizendelf, 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. B.A. Bendel, lid en tevens plaatsvervangend secretaris.

