Taxatie. Financieringstaxatie.

Een taxateur (beklaagde) heeft in juni 2007 twee geschakelde panden getaxeerd i.v.m. een financieringsaanvraag. Beklaagde taxeerde de onderhandse verkoopwaarde op EUR 2.520.000,-- en de executiewaarde op EUR 2.265.000,--. In 2011 werd door een andere taxateur i.v.m. herfinanciering opnieuw een taxatie verricht. De hertaxateur stelde de marktwaarde van de panden vast op EUR 1.300.000 en de executiewaarde op EUR 1.170.000,--. Klaagster (een financieringsinstelling) verwijt beklaagde dat zij aan haar taxatierapport onjuiste uitgangspunten ten grondslag heeft gelegd althans bij de opstelling hiervan onjuiste maatstaven heeft gehanteerd.
De Raad overweegt dat ten tijde van de taxatie door beklaagde (2007) sprake was van wezenlijk andere marktomstandigheden dan in 2011. De gemiddelde marktwaarde lag in 2007/2008 beduidend hoger dan in 2011. Daarbij komt dat het hier een incourant en bijzonder object van relatief grote omvang betreft. Dit brengt met zich mee dat een relatief grotere waardedaling heeft plaatsgevonden dan bij meer courante objecten. Voorts zijn bij objecten als de onderhavige vergelijkingsobjecten minder eenvoudig aan te wijzen en betrekt de Raad in zijn overwegingen dat de taxatie in geschil ten behoeve van een herfinancieringsaanvraag was bedoeld en de hertaxateur, zoals die ook heeft toegelicht, defensief te werk is gegaan. De Raad concludeert dat van tuchtrechtelijk laakbaar handelen niet is gebleken.

<u>De loop van de procedure</u>
De Raad heeft kennis genomen van een klacht d.d. 29 juni 2012 van S, hierna te noemen klaagster, gericht tegen makelaar mevrouw E., verbonden aan [naam makelaarskantoor], hierna te noemen beklaagde. Op deze klacht heeft beklaagde geantwoord bij brief van 25 oktober 2012. Vervolgens heeft klaagster gerepliceerd bij brief van 10 december 2012 waarna beklaagde heeft gedupliceerd bij brief van 24 december 2012.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad op 17 april 2013 is klaagster verschenen, vertegenwoordigd door de heer P., werkzaam als adviseur veiligheidszaken bij klaagster. Beklaagde is in persoon verschenen, vergezeld door haar gemachtigde mevrouw mr H., advocaat te A.

DE FEITEN

Beklaagde heeft op 6 juni 2007 een taxatierapport financiering woonruimte opgesteld met betrekking tot het gerenoveerde pand aan [adres 1] en het pand aan [adres 2]. Het betrof twee geschakelde panden waarvan de begane grond aan [adres 1] ten tijde van de taxatie bedrijfsmatig was verhuurd en de bovenwoning daarvan bij de eigenaar in gebruik was. Het pand aan [adres 2] was voorzien van een garage met daarboven woningen alsmede een werkkamer die bij de eigenaar in gebruik was.

In het taxatierapport is als doel opgenomen inzicht te verstrekken in de waarde ten behoeve van een aanvraag voor een hypothecaire geldlening bij een niet nader genoemde financier. In het taxatierapport zijn de panden getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde, deels vrij van huur en gebruik, en deels in verhuurde staat van € 2.520.000,=, respectievelijk een executiewaarde van € 2.265.000,=.

Tevens is opgenomen in het taxatierapport:

"Aan het gehuurde gedeelte ([adres 1] begane grond) kennen wij 35% van de getaxeerde waarden toe en aan het gedeelte dat in eigen gebruik is ([adres 1] boven en het gehele pand [aan adres 2]) kennen wij 65% van de getaxeerde waarden toe."

In opdracht van X, gelieerd aan klaagster, heeft makelaar de heer Y, lid van de Vereniging en verbonden aan het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor], op 25 augustus 2011 een taxatierapport financiering woonruimte opgesteld, hierna te noemen de hertaxateur en de hertaxatie. In de hertaxatie is als doel opgenomen het vaststellen van de marktwaarde van de evengenoemde panden ten behoeve van een waardebepaling voor de bank. Daarbij is de marktwaarde getaxeerd op € 1.300.000,= en de executiewaarde op € 1.170.000,=.

DE KLACHT

Klaagster heeft in haar klachtbrief de Raad verzocht te berichten of de getaxeerde waarden een voor die tijd marktconforme waarde weergeeft. Hierbij heeft klaagster gewezen op het belang van de Vereniging om transparantie in de markt te bewerkstelligen. Ter zitting is aan de orde gesteld dat de Raad uitsluitend bevoegd is over de klachtwaardigheid van het handelen of nalaten van haar leden een uitspraak te doen. In verband hiermee is met klaagster besproken dat haar klacht luidt als volgt:

Beklaagde heeft aan haar taxatierapport onjuiste uitgangspunten ten grondslag gelegd althans bij de opstelling hiervan onjuiste maatstaven gehanteerd.

Door deze handelwijze heeft beklaagde, zo meent klaagster, tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

<u>Het standpunt van klaagster:</u>

Klaagster heeft aangevoerd dat als men de twee taxatierapporten vergelijkt de conclusie moet worden getrokken dat de marktwaarde van de panden in 2011 zo'n 50% is gedaald

ten opzichte van 2007. Het moge zo zijn dat de marktomstandigheden in 2011 sterk verslechterd zijn versus die van 2007, maar bij klaagster is hierdoor het vermoeden gerezen dat de taxatie door beklaagde te hoog is geweest en dat zij daarbij verkeerde uitgangsunten heeft gehanteerd. Wanneer men vervolgens meer inhoudelijk de rapporten vergelijkt, zo heeft klaagster naar voren gebracht, dan blijken meerdere onduidelijkheden en tegenstrijdigheden waar te nemen. Met name wordt daarbij door klaagster gewezen op het volgende:

1. Beklaagde heeft de kantoorruimte als fraai gerenoveerd beschreven terwijl de hertaxateur die ruimte als casco beschrijft. Beklaagde heeft in haar taxatierapport opgenomen dat [adres 1] boven grondig is gerenoveerd en dat er een nieuwe badkamer is aangelegd terwijl de hertaxateur de badkamer gedateerd heeft genoemd.
2. Het object kent een oppervlakte van circa 475 m² exclusief dakterras en kelder terwijl beklaagde in haar rapport een oppervlakte van 565 m² heeft opgenomen. Dit betreft een verschil van 19%.
3. Beklaagde heeft gesteld dat in de garage plaats is voor twee à drie auto's terwijl een parkeervergunning – als die al kon worden verleend – op slechts één auto betrekking kan hebben.
4. De hertaxateur heeft bij zijn inspectie de tweede verdieping van het voorhuis aan [adres 1] als casco bestempeld terwijl beklaagde in haar rapport drie kamers, een keuken en toilet heeft waargenomen.

Verder meent klaagster dat uit het taxatierapport van beklaagde in onvoldoene mate blijkt of hieraan reële facturen ten grondslag hebben gelegen. Eveneens vraagt klaagster zich af in hoeverre het mogelijk is dat bij een gerenoveerd pand in vier jaar tijd de achterstalligheid in onderhoud kan ontstaan in de mate als door de hertaxateur is vastgesteld. Hierop aansluitend is klaagster van mening dat beklaagde weliswaar in haar brief van 22 juni 2012 heeft gesteld dat er reeds in 2007 een groot verschil was in de onderhoudstoestand tussen [adres 1] en [adres 2] maar dat dit onvoldoende naar voren komt uit haar taxatierapport. Ook noemt klaagster dat beklaagde het bovenhuis van het pand aan [adres 2] als zijnde drie woonlagen heeft beschreven waardoor zich de vraag heeft aangediend in hoeverre dat bovenhuis feitelijk was bewoond, hetgeen een onduidelijkheid betreft die een deugdelijke taxatie frustreert. Tevens heeft klaagster opgemerkt dat de waardebepaling van de bedrijfsruimte door beklaagde is onderbouwd door middel van een rendementsberekening. Klaagster meent dat in onvoldoende mate onderzoek naar de relevante huurinkomsten en looptijd van de huurcontracten is geweest.

<u>Het standpunt van beklaagde:</u>

Beklaagde heeft in de eerste plaats als verweer naar voren gebracht dat klaagster zelf niet heeft aangegeven welke regels of normen door beklaagde zouden zijn geschonden. Ook vindt beklaagde dat klaagster met haar klacht appels met peren wenst te vergelijken: de taxatie van beklaagde stamt uit 2007 en die van de hertaxateur uit 2011. Hierbij wijst beklaagde erop dat de hertaxateur in zijn e-mail van 7 december 2012 van mening is dat in 2011 sprake was van sterk verslechterde marktomstandigheden versus die van 2007.

Beklaagde is van mening dat dit een feit van algemene bekendheid betreft, evenals het dat de markt in 2007 piekte. In die periode waren zeker kopers voor dit object te vinden geweest. In 2011 heeft de kredietcrisis zijn werking maximaal doen gevoelen en hebben juist objecten als de onderhavige stevige tot diepe waardedalingen door moeten maken. Wat betreft het verschil in oppervlakte heeft beklaagde naar voren gebracht dat de Meetinstuctie van de Vereniging in 2007 nog niet verplicht was voorgeschreven voor haar leden. In dat verband heeft beklaagde voorbeelden genoemd van grotere en kleinere objecten in A. die een kleiner oppervlakte hebben gekregen na invoering van de Meetinstructie.

Beklaagde heeft er verder op gewezen dat in tuchtrechtelijke zin het toetsingscriterium is in hoeverre een taxateur in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen. Het enkele feit dat een latere verkoopopbrengst of hertaxatie afwijkend is ten opzichte van de taxatie in geschil, maakt die nog niet onjuist. Verder heeft beklaagde er de aandacht op gevestigd dat de panden geen standaardobject betroffen en dat ook de hertaxateur onderkent dat bij een taxatie door verschillende makelaars de getaxeerde waarden van hetzelfde object zeer divers kunnen zijn. Daarbij komt, zo heeft beklaagde benadrukt, dat ook de hertaxateur de mening is toegedaan dat de omstandigheid dat een object in opdracht van een afdeling bijzondere beheer afdeling van een financiële instelling wordt getaxeerd, gelijk hier, van invloed kan zijn op de uitkomst van de desbetreffende taxaties. Dit gezegd hebbende, heeft beklaagde verder naar voren gebracht dat het door haar gebruikte informatiesysteem slechts vier jaar teruggaat en zij de door haar gebruikte vergelijkingsobjecten niet nader kan adstrueren. Wel is beklaagde van mening dat de opgegeven referenties in de hertaxatie - waaruit blijkt dat de hertaxateur zich evenals zij heeft gebaseerd op objectvergelijking – in haar ogen simpele woningen betreffen die niet de vergelijking met het bijzondere object als hier aan de orde kunnen maken. Uit de haar nog ter beschikking staande informatie heeft beklaagde kunnen afleiden dat zij voorafgaand aan de taxatie het nodige onderzoek heeft gedaan. Zij heeft informatie ingewonnen bij onder meer de gemeente en het bouw- en woningtoezicht, maar ook bij de eigenaar van de panden met betrekking tot de renovatie. Afsluitend is beklaagde van mening dat klaagster er aan voorbij gaat dat de primaire oorzaak van het getaxeerde verschil tussen de waarde van de panden en de financiering daarvan bij de eigenaar moet worden gezocht. In dit verband mag niet onvermeld blijven dat er sprake moet zijn geweest van een herfinanciering waarvan klaagster zich bewust moet zijn geweest. Gelet op dit alles, zo meent beklaagde, kan haar geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats merkt de Raad op dat als uitgangspunt bij de beoordeling in tuchtrechterlijke zin van een taxatie heeft te gelden dat in beginsel alleen dan tuchtrechtelijk laakbaar wordt gehandeld indien bij de taxatie een zodanig oordeel is gegeven dat een redelijk handelend taxateur daartoe niet zou kunnen komen dan wel indien sprake is van een opzettelijk onjuiste taxatie.

De Raad overweegt dat ten tijde van de taxatie door beklaagde sprake was van wezenlijk andere marktomstandigheden. Met juistheid heeft beklaagde aangevoerd dat in 2007/2008 de gemiddelde marktwaarde van het onroerend goed in zijn algemeenheid, en derhalve ook van de hier bedoelde panden, beduidend hoger was in vergelijking met de gedaalde waarde in 2011. Daarbij komt dat het hier een incourant en bijzonder object van relatief grote omvang betreft. Dit brengt met zich mee dat, naar eveneens algemeen bekend is, een relatief grotere waardedaling heeft plaatsgevonden dan bij meer courante objecten. Tevens kan niet uit het oog worden verloren dat bij objecten als de onderhavige vergelijkingsobjecten minder eenvoudig aan te wijzen zijn. De Raad betrekt in zijn overwegingen eveneens dat de taxatie in geschil ten behoeve van een herfinancieringsaanvraag was bedoeld en de hertaxateur, zoals die ook heeft toegelicht, defensief te werk is gegaan.

De Raad overweegt meer specifiek dat met de stelling van de hertaxateur dat voor de garage slechts een vergunning voor de stalling van één auto kon worden verleend zonder nadere toelichting en eventuele bewijsmiddelen - die ontbreken – niet tot een tuchtrechtelijk verwijt dienaangaande kan worden gekomen. Onbestreden is immers dat feitelijk die garage, gelijk beklaagde in haar taxatierapport heeft opgenomen, door twee à drie auto’s kon worden gebruikt. Evenmin kan de Raad concluderen dat de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid van beklaagde in het geding is gekomen in verband met de staat van onderhoud van de panden zoals door de hertaxateur is aangetroffen. Dezelfde conclusie trekt de Raad aangaande de bouwkundige aanpassingen die kennelijk zijn doorgevoerd in de periode tussen de opname door beklaagde en die van de hertaxateur. Zonder nadere informatie of bewijsmiddelen, die ontbreken, kunnen deze verschillen in de taxatierapporten reeds in verband met tijdsverstrijking niet leiden tot tuchtrechtelijke verwijtbaarheid van beklaagde.

Wat betreft de verschillen in geconstateerde oppervlakte moet de Raad in zijn beoordeling betrekken dat waar thans de leden van de Vereniging verplicht zijn de Meetinstructie toe te passen wanneer zij een taxatierapport opstellen, dat in 2007 nog niet het geval was. Ook in 2007 gold evenwel dat een makelaar in de uitvoering van zijn werkzaamheden de noodzakelijke zorgvuldigheid heeft te betrachten als op grond van regel 1 van de Erecode is voorgeschreven. De op zich door beklaagde onbestreden verschillen als hier bedoeld zijn, zo meent de Raad, zeker niet verwaarloosbaar maar lopen evenmin dusdanig uiteen dat reeds op grond daarvan moet worden gemeend dat beklaagde in redelijkheid niet tot haar rapport heeft kunnen komen. Daarin betrekt de Raad eveneens dat aan de hertaxatie geen adequate tekeningen van de panden zijn gevoegd.

Ook verder is de Raad niet gebleken van gebreken in het door beklaagde opgestelde taxatierapport in een mate waardoor haar tuchtrechtelijke aansprakelijkheid in het geding is gekomen. Afsluitend overweegt de Raad dat evenmin is gebleken dat beklaagde opzettelijk onjuist haar rapport zou hebben opgesteld.

De klacht is derhalve in haar geheel **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., Mr J.P van Harseler, Mw Mr LC. Klein, Ing. Mar.J.Heule, P.H. Roos en Mr. R. Vos, op 17 april 2013, ondertekend op 29 mei 2013.

Mr J.P. Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad vanToezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein