

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

Ondeugdelijke taxatie: niet in redelijkheid tot waardering hebben kunnen komen.

Makelaar taxeert ten behoeve van financiering in 2007 op basis waarvan financiering wordt verstrekt. . Als de debiteur in betalingsproblemen komt laat de hypotheeknemer de woning taxeren. De uitkomst daarvan is dat de vrije verkoopwaarde bijna 50 % lager ligt en de executieopbrengst ruim 46% lager ligt. Een tweede hertaxatie brengt hetzelfde resultaat. De door de makelaar te zijner verdediging aangevoerde vergelijkingsobjecten kunnen in de optiek van de raad niet als zodanig dienen. Bij objectvergelijking met soortgelijke panden naar de situatie in 2007 is de taxatie, zelfs met een foutmarge van 15%, niet te verklaren.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

Quion Hypotheekbemiddeling **BV.**, gevestigd te Rotterdam,
klaagster,

tegen

de heer A.Z., makelaar o.g. te D.,
voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vast-
goeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar,
beklaagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 29 oktober 2010, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, heeft de heer R.V. van Dijk namens klaagster tegen beklagde een klacht ingediend. Door de afdeling is een schikking beproefd die niet is geslaagd en klaagster heeft aan de afdeling verzocht de klacht door te zenden aan de Raad ter behandeling. Klaagster heeft het verschuldigde klachtgeld tijdig voldaan. Bij brief van 1 februari 2011, gericht aan de Raad, heeft klaagster de bij de klachtbrief gevoegde producties nogmaals toegezonden.
- 1.2. Bij brief met bijlagen van 17 februari 2011 heeft beklagde een verweerschrift ingediend.
- 1.3. De klacht is mondeling door de Raad behandeld op zijn zitting van 17 maart 2011, waar namens klaagster de heren R.V. van Dijk, senior medewerker veiligheidszaken, en M.Blom zijn verschenen, alsmede beklagde. Door c.q. namens partijen is een nadere toelichting gegeven op hun standpunt en de heer Van Dijk heeft zich bediend van een pleitnotitie en hij heeft aan de Raad nog een “waardeverklaring” van K. Makelaars te L overgelegd.
- 1.4. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad alleen de tuchtrechtelijke aspecten van deze klacht zal beoordelen en geen uitspraak zal doen over een eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid of te betalen schadevergoeding.

- 1.5. Na het sluiten van de mondelinge behandeling en de beraadslaging heeft de Raad geoordeeld dat beklagde in staat moest worden gesteld in deze zaak nader referentiemateriaal over te leggen. Deze nadere gegevens zouden vervolgens door de secretaris aan klagster worden toegezonden voor een schriftelijke reactie; klagster mocht daarbij aangeven of zij een voortzetting van de mondelinge behandeling wenselijk achtte of dat zij daarvan afzag.
- 1.6. Bij brief met bijlagen van 14 april 2011 heeft beklagde nadere informatie aan de Raad doen toekomen met daarbij een schriftelijk commentaar. Op deze stukken heeft klagster gereageerd bij brief van 26 april 2011 en daarbij aangegeven dat zij een nadere mondelinge behandeling niet noodzakelijk achtte. De Raad heeft vervolgens opnieuw beraadslaagd en doet uitspraak.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Door beklagde is op 20 november 2007 ten behoeve van een te verkrijgen financiering een taxatierapport vervaardigd betreffende een vrijstaande woning aan de B-straat 2 te Z. De waardering van beklagde sloot op een onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, van € 595.000,- en een executiewaarde van € 526.000,-. Door beklagde zijn in het rapport geen bijzondere aandachtspunten genoemd die voor de financiering van het object van belang zouden kunnen zijn. Het object werd omschreven als een semibungalow, type landhuis, van traditionele bouw met deels houten en deels betonnen vloeren. Als bouwjaar noemde beklagde 1980 en hij berekende de woonoppervlakte op circa 200 m² en de inhoud op circa 600 m³.
- 2.3. Door klagster is in verband met achterstallige rentebetalingen de door haar verstrekte lening onder hypothecair verband opgezegd en zij heeft een nieuwe taxatie gevraagd, die heeft plaatsgevonden op 17 februari 2010 door makelaar W.Z. te B, lid van de Vereniging. De woning is daarbij getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, van € 310.000,- en een executiewaarde van € 280.000,-. Als bouwjaar vermeldde het rapport het jaar 1992 en het gaf een indicatie van de woonoppervlakte van circa 230 m² en een indicatie van de inhoud van circa 640 m³.
De taxatie kwam tot stand door objectvergelijking en beoordeling van het binnen- en buitenonderhoud, alsmede de bouwkundige constructie van de woning, die als “goed” werd gekwalificeerd.
- 2.4. Nadat klagster kennis had genomen van de grote discrepantie in de afgegeven waarden voor dezelfde woning van beklagde en die van W.Z., te weten een verschil € 285.000,- wat betreft de vrije verkoopwaarde (bijna 50% lager) en € 246.000,- wat betreft de executiewaarde (ruim 46% lager), heeft zij opdracht gegeven tot een tweede hertaxatie. Deze hertaxatie is uitgevoerd door makelaar B te L onder de noemer van een “Contra Bureau Taxatie”, een taxatie zonder een opname maar door gebruikmaking van vergelijkingsobjecten.
- 2.5. Door B is een tiental objecten in Z genoemd en beoordeeld. Als conclusie vermeldt de taxateur B dat hij sterke twijfels heeft over de afgegeven waarden in de taxatie van beklagde en dat deze niet bepaald geloofwaardig zijn te noemen, ook niet als de tijdgeest/marktsituatie van destijds in

aanmerking wordt genomen.

- 2.6. Door klaagster is ter gelegenheid van de mondelinge behandeling opnieuw een waardeverklaring overgelegd (van K Makelaars) met betrekking tot de B-straat 2 te Z., welke taxatie niet is gedateerd, maar kennelijk is opgemaakt na 4 maart 2011. Ook K heeft in haar taxatie gebruik gemaakt van referentieobjecten en de getaxeerde woning vergeleken met woningen die onlangs in dezelfde buurt zijn verkocht en die op het moment van de taxatie nog te koop stonden. K verwachtte een koopprijs te kunnen realiseren, liggende tussen € 310.000,-- en € 320.000,--. Zij adviseerde een vraagprijs te hanteren van € 329.000,--.

Wel merkte K op: *“Bij een eventuele hogere vraagprijs van bijvoorbeeld € 349.000,--, kosten koper, zou de opbrengst hoger kunnen zijn, echter wijzen wij u op een langere looptijd van de woning.”*

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde bij de uitvoering van een opdracht tot taxatie van een woning ten behoeve van een hypothecaire geldlening (al dan niet opzettelijk) een beroepsfout heeft gemaakt en een andere taxatiewaarde heeft afgegeven dan waarop een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur zou hebben behoren te taxeren en aldus anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar/taxateur behoort te handelen..

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op. Hij stelt dat hij al sinds 1980 als makelaar werkzaam is en duizenden taxaties zonder enige klacht heeft verricht.

De onderhavige taxatie is in opdracht geschied van het taxatiebureau 5punt20 dat inmiddels is gefailleerd. De taxatie heeft beklagde naar beste kennis en wetenschap gedaan en hij staat nog steeds achter de door hem afgegeven waarden.

Wel is het zo dat door de kredietcrisis de markt is komen vast te zitten en dat met name in de duurdere sector de prijzen drastisch zijn gedaald. Dat verklaart de andere taxaties die door klaagster aan de Raad zijn overgelegd en waarmee beklagde zich niet kan verenigen.

- 4.2. Bovendien zou volgens beklagde het bureau 5punt20 aanwijzingen hebben gegeven aan de taxateurs om bepaalde waarden aan te houden. Daarbij dreigde het bureau, dat, als een bepaalde waarde niet zou kunnen worden gehaald en de taxateur daarop wees, er voortaan geen taxatieopdrachten meer zouden worden verstrekt aan de betreffende makelaar.

Beklaagde echter heeft zich aan een dergelijk dreigement nimmer gestoord en stelt naar eigen inzicht verantwoord te hebben gehandeld.

- 4.3. Als bijlagen bij zijn verweerschrift legt beklagde een drietal stamkaarten over van woningen te Z. met samengevat de navolgende gegevens.

De woning aan de G-kamp 9 kent een vraagprijs van € 491.000,-- bij een perceelsoppervlakte van 548 m², een woonoppervlakte van 185 m² en een inhoud van 745 m³. De woning is aangemeld op 6 mei 2010.

Daarnaast noemt beklagde de woning aan het W nr 41 die op 2 september 2010 is aangemeld voor een vraagprijs van € 455.000,-- (bij een woonoppervlakte van 168 m², een inhoud van 525

m³ en een perceelsoppervlakte van 513 m²).

Ten slotte noemt beklagde de woning aan de Lange R nr 9, die op 30 september 2010 is aangemeld op een vraagprijs van € 450.000,-- bij een woonoppervlakte van 200 m², een inhoud van 740 m³ en een perceelsoppervlakte van 1200 m².

4.4 In zijn nadere schriftelijke reactie aan de Raad stelt beklagde het niet ondenkbaar te achten dat K Makelaars (die de woning aan de Lange R thans in de verkoop heeft) er in 2007 € 575.000,-- voor zou hebben kunnen vragen.
Voorts noemt beklagde het pand aan de W nr 5b te V, waarvoor een vraagprijs geldt van € 540.000,--. Deze woning is aangemeld op 22 oktober 2009 en kent het bouwjaar 2000.
Tenslotte noemt beklagde een aantal andere panden in de regio met (vraag)prijzen van rond € 500.000,--.

4.5 Deze vergelijkingspercelen mede in aanmerking genomen, acht beklagde - opnieuw - het hem gedane verwijt ongegrond.

5. De beoordeling van het geschil

5.1. De klacht richt zich tegen makelaar Z te D, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

5.2. Het is vaste jurisprudentie van de Raad en de Centrale Raad van Toezicht dat een makelaar slechts dan een tuchtrechtelijk een verwijt treft ter zake van een door hem afgegeven taxatie, als deze taxatie opzettelijk onjuist is of, alle omstandigheden in aanmerking genomen, zodanig is dat zij niet door een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur had kunnen en mogen worden afgegeven. De Raad zal deze klacht aan dit criterium toetsen.

5.3. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling had klaagster er met name bezwaar tegen dat beklagde naliet (zowel in de discussie via de afdeling Consumentenvoorlichting als in de schriftelijke voorbereiding van deze klachtprocedure) aan te geven hoe de taxatie tot stand was gekomen. Klaagster erkent dat het gaat om een mooi pand waaraan verbeteringen zijn aangebracht, maar noemt een en ander desondanks geen bijzonder pand. Klaagster verwijst daarbij naar de ter gelegenheid van de mondelinge behandeling overgelegde (nieuwe) waardeverklaring van K Makelaars.

5.4. Gezien deze stellingname van klaagster en gezien het feit dat beklagde weliswaar een verweerschrift heeft ingediend, maar noch in dit verweerschrift noch ter zitting eenduidig wist aan te geven waarom de door hem afgegeven taxatie wel degelijk deugdelijk was, waarbij beklagde als excuus mede aanvoerde dat hij al langere tijd met problemen tobde, heeft de Raad beklagde in de gelegenheid gesteld zijn stellingen nader schriftelijk te adstrueren en vergelijkingspercelen te noemen.

5.5. De bij het verweerschrift overgelegde stamkaarten strekten ertoe, naar beklagde ter zitting meedeelde, aan te geven dat de duurdere categorie woningen wel met 40 tot 50% in waarde daalden, terwijl panden van mindere allure nog voor de in de stamkaarten genoemde prijzen in de verkoop werden genomen.

5.6. De Raad is echter van oordeel dat deze vergelijkingspercelen en ook de in zijn nadere memorie

genoemde panden en prijzen niet als representatief referentiemateriaal kunnen worden gezien.

De woning aan de Lange R te Z. is aangemeld in 2010 op een vraagprijs van € 450.000,-. Deze woning kent het bouwjaar 1999 en is dus aanzienlijk jonger dan het door beklagde getaxeerde pand aan de B-sstraat; zij heeft meer dan twee maal zoveel grond en kent een grotere kubieke meterinhoud met meer kamers. De Raad vermag niet in te zien dat de stelling dat deze woning in 2007 door K Makelaars voor € 575.000,- had kunnen worden aangeboden, de taxatie van beklagde ondersteunt; de woning acht de Raad niet vergelijkbaar en de door beklagde aangevoerde argumentatie overtuigt de Raad niet.

Wat betreft het pand aan de W nr 5b te V, dat door beklagde is genoemd, merkt de Raad op dat dit pand op 22 oktober 2009 is aangemeld en nu dus al bijna twee jaar te koop staat. Bovendien kent deze woning het bouwjaar 2000 en is zij aan water gelegen, waardoor ook deze woning niet vergelijkbaar is met het getaxeerde pand.

De door beklagde genoemde woning aan de G-kamp 9 is evenmin vergelijkbaar naar het oordeel van de Raad. Deze woning is eveneens aan water gelegen, kent ongeveer 25 % meer inhoud en meer (slaap)kamers; daarnaast staat de woning al sinds mei 2010 aangeboden.

- 5.7. De Raad komt tot de slotsom dat, zelfs als een foutmarge van 15% in aanmerking wordt genomen, de door beklagde afgegeven waardering van de getaxeerde woning, gezien de door partijen genoemde en overgelegde waarden van vergelijkingspercelen, niet is te verklaren.
- 5.8. Beklagde heeft bij zijn waardering naar het oordeel van de Raad een kennelijke misslag begaan en is daarvoor tuchtrechtelijk aan te spreken. Dat beklagde opzettelijk onjuist zou hebben gewaardeerd is door klaagster niet aannemelijk gemaakt. .
- 5.9. De Raad doet uitspraak als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht gegrond.
- 6.2. De Raad legt aan beklagde de straf op van berisping.
- 6.3. De Raad bepaalt dat beklagde de kosten vallende op de behandeling van deze klacht, voor zijn rekening dient te nemen tot een bedrag van € 2.450,- en dient te voldoen aan de Vereniging binnen zes weken nadat deze beslissing onaantastbaar zal zijn geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 26 juli 2011 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 1 augustus 2011.

mr. B. van den Bosch,
voorzitter

mr. G.J. Niezink,
secretaris