

12-05

Ontvankelijkheid klacht en tijdsverloop. Klacht dat geen redelijk en behoorlijk handelend taxateur tot waardering had kunnen komen onterecht.

Beklaagde waardeert in februari 2007 een pand op een verkoopwaarde van € 1.170.000 en een executiewaarde van € 1.000.000. In verband met het faillissement van de eigenaar wordt het pand in de herfst van 2011 door twee andere makelaars gewaardeerd en die komen op waardes die aanzienlijk lager liggen. Een retro-taxatie van een derde makelaar komt op € 750.000. Waar het om een uniek object gaat en het vaststaat dat de markt, zeker in het hogere segment zoals in casu, fors is verslechterd en het pand intussen verwaarloosd is, is het niet vreemd dat de huidige waarde veel lager uitkomt dan in 2007.

Waar de hypotheekhouder pas in 2011 geconfronteerd is met de taxatie uit 2007 en eerst zelf onderzoek heeft gedaan, kan hij 4,5 jaar later in zijn klacht worden ontvangen.

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

C NEDERLAND B.V., gevestigd te G., klagster,

tegen

de heer **W. Z.**, makelaar o.g. te B., voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans senior NVM-makelaar, beklagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 24 mei 2012, gericht aan de Vereniging, heeft mr. R.P.H. O. namens klagster tegen beklagde een klacht ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 21 juni 2012 voldaan.
- 1.2. Bij brief met bijlagen van 27 juni 2012 heeft de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging deze klacht in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.3. Tegen de klacht heeft beklagde een verweerschrift met bijlagen ingediend d.d. 12 juli 2012. Nader verweer heeft beklagde gevoerd bij brieven van 11 september 2012 en 9 november 2012 (met bijlagen).
- 1.4. Klagster heeft de Raad nog nader voorgelicht bij brief met bijlagen van 12 november 2012.
- 1.5. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 27 november 2012, waar namens klagster is verschenen mevrouw mr. A.L.J. V, alsmede mevrouw mr. C.J.S. de V, bedrijfsjurist, en mevrouw mr. A.C. B, junior-bedrijfsjurist. Voorts is beklagde verschenen, vergezeld door mr. T.W. D, juridisch adviseur, en de heer H. de V, lid van de Vereniging en werkzaam ten kantore van beklagde.

- 1.6. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven.
- 1.7. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts het tuchtrechtelijk handelen van de makelaar beoordeelt en geen oordeel geeft over eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid of schadevergoeding. Daartoe is bij uitsluiting de burgerlijk bevoegd.

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. Ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag voor een hypothecaire geldlening heeft beklaagde op 19 februari 2007 aan de eigenaar T. D. een taxatierapport uitgebracht met betrekking tot de vrijstaande villa met bijgebouwen, waterpartij, tuin, erf en ondergrond aan de Z-weg 49 te T.. De waardering van beklaagde sloot op een onderhandse verkoopwaarde van € 1.170.000,- en een executiewaarde van € 1.000.000,-.
- 2.3. In september 2010 is de eigenaar van het geheel - en opdrachtgever van beklaagde - in staat van faillissement verklaard en is het object door de curator verkocht. De woning was toen al geruime tijd onbewoond en verwaarloosd. De verkoop geschiedde tegen een waarde die (ver) lag beneden de door beklaagde gewaardeerde executiewaarde.
- 2.4. Klaagster is getreden in de rechten en verplichtingen van de oorspronkelijk aan D. verstrekte hypothecaire geldlening en zij heeft moeten constateren dat zij een aanzienlijk verlies op dit arrangement heeft moeten nemen. Klaagster heeft een aantal hertaxaties laten plegen ter toetsing van de oorspronkelijke taxatie van beklaagde.
- 2.5. De hertaxatie van S Makelaars van 11 oktober 2011 sloot op een onderhandse verkoopwaarde van € 650.000,- en een executiewaarde van € 550.000,-.
Een hertaxatie van 27 september 2011 van W Makelaars sloot op een (markt)waarde (0-3 maanden) van € 535.000,- en een executiewaarde van € 510.000,-. Het doel van deze taxatie was een waardebepaling inzake de beslissing voor een mogelijk executietraject.
- 2.6. Nader heeft klaagster nog aan de Raad doen toekomen een taxatierapport van 5 november 2012 van S Makelaardij te B, waarvan het doel was de marktwaarde van het object te bepalen per 19 februari 2007, welk taxatierapport sloot op een marktwaarde per genoemde datum van € 750.000,-.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde bij de uitvoering van een taxatieopdracht ten behoeve van een financiering anders heeft gewaardeerd dan waartoe een redelijk en deskundig taxateur had kunnen en mogen komen.

4. Het verweer

4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.

4.2. Beklaagde ontkent anders te hebben gewaardeerd dan een behoorlijk en deskundig taxateur behoort te waarderen. Hij wijst erop dat de door hem afgegeven waardering heeft plaatsgevonden in 2007 en het (toen) een courant object betrof, gelegen aan het water met meer dan 5 ha. eigen grond.

Een aan de overkant van de Z-weg liggend perceel, dat niet is gesitueerd aan het water en qua locatie van mindere kwaliteit is te achten, is in 2009 door de Commissaris van de Koning met ± 40 are eigen grond nog gekocht voor € 830.000,-.

Wordt rekening gehouden met een waarde van de eigen grond in 2007 van € 40.000,- / ha. dan acht beklagde in dat licht zijn taxatie volstrekt reëel.

4.3. Beklaagde wijst er voorts op dat sedert 2007 de conjunctuur aanzienlijk is verslechterd en de huizenmarkt op slot is komen te zitten.

Dat is een omstandigheid waarmee beklagde destijds geen rekening heeft kunnen en hoeven te houden. De aanzienlijke wijziging van de marktomstandigheden is niet een aspect dat aan beklagde is verwijten.

4.4. Daarnaast acht beklagde de door klagster overgelegde taxatierapporten ook onjuist. Het taxatierapport van W Makelaars maakt gebruik van een “kuberingsmethode” maar dat is voor de bepaling van de marktwaarde naar het oordeel van beklagde niet relevant.

Via de kuberingsmethode heeft beklagde in zijn taxatierapport een herbouwwaarde van € 650.000,- genoteerd. Daar komt voorts bij dat de makelaar van W Makelaars vergeten is ook de ± 5,5 ha. eigen grond te waarderen die tot het object behoort.

4.5. Ook het rapport van S Makelaars acht beklagde onjuist. Dit rapport geeft een waarde per datum 13 oktober 2011. Dat is dus meer dan 4,5 jaar later dan het rapport van beklagde zelf.

S heeft het object bekeken toen het al ontruimd was en toen S het opnam waren de ramen al ingegooid en dichtgespijkerd en stond de parketvloer bol door het vocht. Ook dit rapport acht beklagde niet representatief.

4.6. Het is een algemeen bekend feit dat objecten van aanzienlijke waarde uit 2007 in de loop van de jaren een waardedaling hebben ondergaan.

Een object te B (T-dijken 36) dat in 2006 nog voor € 1.300.000,- werd aangeboden is feitelijk verkocht in 2009 voor € 821.000,-. Een ander object te B (E-loane 13) is in 2008 in de verkoop genomen voor € 795.000,- en staat nu nog steeds te koop voor een vraagprijs van € 465.000,-. Waardedalingen van tientallen procenten noemt beklagde niet ongebruikelijk.

4.7. Ten slotte merkt beklagde op dat er meer dan vijf jaar is verstreken sinds beklagde zijn taxatie heeft afgegeven. Beklagde meent dat de klacht niet ontvankelijk moet worden verklaard in verband met het verstrijken van de tijd.

5. De beoordeling van het geschil

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

5.2. Met betrekking tot het beroep van beklaagde dat klaagster niet ontvankelijk zou zijn in haar klacht vanwege het verstrijken van de tijd is de Raad van oordeel dat dit beroep niet gegrond is. Klaagster heeft onbetwist gesteld dat zij eerst omstreeks 2011 problemen onderkende met betrekking tot de waardebeoordeling door beklaagde.

Klaagster heeft een en ander serieus proberen uit te zoeken en toen zij van oordeel was dat beklaagde een verwijt viel te maken op grond van contrataxaties, heeft zij haar klacht ingediend. De Raad acht klaagster daarin ontvankelijk.

5.3. De Raad acht echter de klacht ongegrond.

Beklaagde heeft naar het oordeel van de Raad hem voldoende aannemelijk weten te maken dat het hier ging om een uniek object waaraan, naar het prijspeil van 2007, een aanzienlijke waarde mocht worden toegekend. Dat door omstandigheden die buiten beklaagde lagen de eigenaar failliet is gegaan en door hem het pand is ontruimd, terwijl daarnaast door een conjunctuurslag de huizenmarkt op slot is komen te zitten en objecten als het onderhavige niet, althans slechts met zeer veel moeite en met aanzienlijke kortingen kunnen worden verkocht, acht de Raad plausibel en voldoende aannemelijk gemaakt.

5.4. Tegenover de door (de taxateurs van) klaagster genoemde objecten heeft beklaagde een aantal andere objecten gesteld die een aanzienlijke waardedaling hebben ondergaan.

Voor de Raad is niet komen vast te staan dat beklaagde bij de uitvoering van zijn taxatieopdracht in 2007 anders heeft gewaardeerd dan een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur behoorde te waarderen.

5.5. De Raad acht de ingediende klacht ongegrond en de Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 27 november 2012 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 20 december 2012.