

## **Boedeltaxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Bevoegdheid.**

*In het kader van de afhandeling van een nalatenschap heeft beklaagde op verzoek van de executeur een woning met bedrijfsgebouw en (agrarische) gronden getaxeerd. De executeur was een oud-medewerkster van beklaagde en was de dochter van één van de erfgenamen. Deze erfgename (klaagster) verwijt beklaagde dat hij in eerste instantie mondeling een veel hogere waarde-indicatie heeft opgegeven dan de waarde die uiteindelijk werd vastgesteld. Voorts zou beklaagde als senior NVM makelaar niet gerechtigd zijn geweest om als NVM taxateur op te treden en had hij de erven daarover moeten informeren.*

*De Raad overweegt dat niet is komen vast te staan dat beklaagde de door klaagster gestelde mondelinge waarde-indicatie heeft afgegeven. Beklaagde heeft onbetwist gesteld dat zijn opdrachtgeefster op de hoogte was van het feit dat hij op het moment van afgeven van de uiteindelijke waardeverklaring, senior NVM makelaar was. Beklaagde heeft zijn activiteiten uitgevoerd onder de vlag van X Makelaardij. In zoverre moet worden aangenomen dat het afgeven van de waardebepaling een activiteit als NVM makelaar is geweest. Daartoe was beklaagde niet bevoegd en in zoverre is de klacht gegrond.*

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

Mevrouw V.

tegen

de heer L. ([Makelaarskantoor X ])

### **1. Inleiding**

Bij brief van 4 oktober 2013 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de “Raad”, gezonden. Blijkens dit dossier heeft de gemachtigde van mevrouw V., hierna te noemen “klaagster”, een klacht ingediend tegen de heer L. van het makelaarskantoor X gevestigd te R., hierna te noemen “beklaagde”.

Bij brief van 21 juli 2013 heeft beklaagde een verweerschrift ingediend bij de Raad van Toezicht Breda. Deze klacht zal echter worden behandeld door de Raad van Toezicht Rotterdam omdat beklaagde als plaatsvervangend lid is verbonden aan de Raad van Toezicht Breda.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 27 november 2013 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren klagster en beklaagde in persoon aanwezig. Klagster werd bijgestaan door haar gemachtigde, de heer D. en beklaagde werd vergezeld door zijn kantoorgenoot de heer W. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

[Makelaarskantoor X] is lid van de NVM en de heer L. is als senior NVM makelaar aan dat kantoor verbonden.

## **2. Feiten**

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op de waardebepaling van het woonhuis met bedrijfsgebouw, erf, tuin en cultuurgronden, staande en gelegen te [adres] (hierna: “het woonhuis”);
- ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot deze waardebepaling staat het volgende vast:
  - het woonhuis voornoemd behoort tot de nalatenschap van de broer van klagster, heer S., hierna te noemen “erflater”;
  - klagster is één van de drie erfgenamen van deze nalatenschap;
  - de dochter van klagster en de zoon van de zus van klagster zijn executeurs van de nalatenschap;
  - de echtgenoot van de zus van klagster, heeft het recht van eerste koop van het woonhuis;
  - de dochter van klagster heeft beklaagde, die tevens haar voormalig werkgever is, verzocht zich uit te spreken over de waarde van het woonhuis;
  - beklaagde is senior lid NVM en ingeschreven als gecertificeerd taxateur Landelijk Vastgoed bij Vastgoedcert;

- op 26 maart 2013 is door beklagde in opdracht van de executeurs een waardeverklaring opgesteld betreffende het woonhuis ten bedrag van € 965.000,00;
- op 25 maart 2013 heeft de dochter van klagster het volgende e-mail bericht aan beklagde doen toekomen:

*“Afgelopen weekend heb ik de erven ingelicht over het eindresultaat van de taxatie. Ze hebben met verbazing en ergernis gereageerd op de hoogte van de getaxeerde waarde.*

*De erven wensen een duidelijke onderbouwing van deze taxatie, zij willen nu zwart op wit zien waarop deze waarde is gebaseerd. Tijdens het overleg dat op 13 april 2012 en 12 juni 2012 met u heeft plaatsgevonden, zijn door u toezeggingen gedaan die u niet waarmaakt. De waarde die toen door u is afgegeven bedroeg € 1.485.000,00. Het bedrag van € 965.000,- wijkt significant af van de eerder door u genoemde waarde, dat het geen basis kan vormen voor toekomstige onderhandelingen met de beoogde koper(s).*

*De erven zijn van mening dat u hun vertrouwen in ernstige mate heeft beschaamd.”*

- in reactie hierop heeft beklagde op 26 maart 2013 aan de dochter van klagster het volgende e-mail bericht doen toekomen:

*“...*

*Dat de erven met verbazing en ergernis hebben gereageerd is vervelend. Allereerst wil ik opmerken dat in eerste instantie een indicatie van de waarde voor de gebouwen nodig was. Ik heb toen de gebouwen bekeken en met jullie besproken.*

*Het zal duidelijk zijn dat de marktsituatie voor gebouwen is veranderd in de afgelopen periode. Er heeft een behoorlijke prijsval plaatsgevonden en daar komt bij dat ik toen destijds tevens een indicatie heb gegeven van de*

*grondwaarde per hectare zoals die gangbaar was in H. De totale grondoppervlakte is nu pas duidelijk bekeken en er is gebleken dat van het totaal oppervlak een aantal hectares onbruikbare grond. Grond die zeker niet de landbouw grondwaarde heeft. Ik kan dit, indien gewenst nader onderbouwen en een specificatie in de waarde verklaring afgeven. (...)*

- op 4 april 2013 heeft [makelaarskantoor X] aan de erven een “nota betreffende waardeverklaring [adres]” verzonden;
- de WOZ waarde van het woonhuis is voor het belastingjaar 2013 vastgesteld op een bedrag van € 593.000,=.

### **3. Klacht**

Klaagster is van mening dat beklagde:

- a. in eerste instantie mondeling een hogere waarde indicatie heeft afgegeven ad € 1.485.000,00 dan de waarde die vervolgens in het taxatierapport is opgenomen;
- b. als senior NVM makelaar niet gerechtigd was als NVM taxateur op te treden en hij de erven en/of executeur hierover niet heeft geïnformeerd, waardoor het vertrouwen is beschaamd.

### **4. Verweer**

Primair heeft beklagde gesteld dat klaagster niet-ontvankelijk is in haar klacht, nu klaagster niet zijn opdrachtgever is, maar haar dochter in hoedanigheid van executeur.

Ten aanzien van klachtonderdeel a heeft beklagde gesteld dat de waardeverklaring een jaar later is afgegeven (26 maart 2013) dan de mondelinge waarde indicatie, welke slechts een globale inschatting betrof. Volgens beklagde heeft in de periode

april 2012 en maart 2013 een behoorlijke prijsdaling plaatsgevonden in Nederland en met name bij bedrijfsgebouwen met agrarische bestemming.

Daarnaast heeft beklagde gesteld dat de erfgenamen hem voorafgaand aan de waarde indicatie niet hebben geïnformeerd over de verrichte bodemonderzoeken (waaruit volgt dat sprake was van een matige verhoging aan DDT-vervuiling) en de afspraken welke erflater met de gemeente had gemaakt over het toekomstige gebruik van de opstallen in verband met de bouw van een woonwijk tegenover de bedrijfsgebouwen

Voorts betwist beklagde dat hij een mondelinge waarde indicatie heeft afgegeven van € 1.485.000,00. Beklaagde heeft gesteld dat hij de executeur heeft medegedeeld dat de gebouwen globaal tussen de € 500.000,00 en € 600.000,00 zouden kunnen opbrengen met een ondergrond van 1 hectare grond. Op de vraag wat de aangrenzende gronden zouden kunnen opleveren, heeft beklagde geantwoord dat de gronden niet specifiek door hem zijn opgenomen, maar dat beklagde bekend was dat in de omgeving kwalitatief goede gronden verkocht zijn voor € 60.000,00 per hectare. Op basis van gebruikmaking van “google earth” heeft beklagde vastgesteld dat ongeveer 12 ha van de grond bewerkbaar is en dat ruim 4 ha niet kan worden gekwalificeerd als landbouwgrond. De kwaliteit van de gronden kan niet worden omschreven als goed of zeer goed.

Ten aanzien van klachtonderdeel b heeft beklagde gesteld dat in de waarde verklaring niet is aangegeven dat hij NVM-lid is en dat in voornoemde verklaring alleen wordt gesproken over “makelaar en taxateur van onroerende zaken”. Voorts heeft beklagde gesteld dat zijn opdrachtgeefster er van op de hoogte was dat beklagde al enkele jaren niet meer dagelijks actief was in de makelaardij.

## **5. Mondelinge behandeling**

Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

De gemachtigde van klagster heeft gesteld dat er inmiddels een taxatie van het woonhuis van € 1.400.000,00 ligt en dat er een procedure aanhangig is tussen de erven en de voorkeursgerechtigde. Voorts heeft de gemachtigde van klagster

gesteld dat de belastingdienst op 28 december 2011 is uitgegaan van een waarde van € 1.378.000,00. Over dit bedrag is ook erfrechtbelasting betaald.

Beklaagde heeft aangegeven dat hij twee jaar geleden het kantoor heeft overgedragen aan de heer W. en sindsdien senior NVM lid is. Beklaagde heeft zich jegens zijn opdrachtgever nooit als NVM makelaar/taxateur uitgegeven.

In 2012 heeft beklaagde als “vriendendienst” een waarde indicatie afgegeven. De dochter van klagster was immers tot medio 2012 op het kantoor van beklaagde werkzaam geweest. Beklaagde heeft gesteld dat hij tot deze klachtprocedure niet op de hoogte was van de brief van 10 februari 2002 van (naam adviesorganisatie) en evenmin van het voorkeursrecht van koop. Beklaagde is door zijn opdrachtgevers onvoldoende geïnformeerd. Eerst een jaar later ontving beklaagde de opdracht een waardeverklaring af te geven. Beklaagde is toen op een aantal feiten gestuit die de uitkomst van de waardeverklaring rechtvaardigen. Beklaagde heeft luchtfoto's overgelegd en toegelicht dat niet alle grond bewerkbaar is.

## **6. Beoordeling van de klacht**

### Ten aanzien van klachtonderdeel a

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting kan niet worden vastgesteld dat beklaagde in 2012 aan de dochter van klagster een waarde indicatie van het woonhuis heeft afgegeven ten bedrage van € 1.485.000,00. Beklaagde heeft dit betwist en gemotiveerd gesteld dat hij enkel een indicatie voor de opstallen heeft gegeven ad € 500.000 - € 600.000 en dat goede grond in diezelfde omgeving € 60.000,00 per hectare heeft opgebracht. Beklaagde kan door klagster niet zonder meer aan deze “vrijblijvende” mededelingen worden gehouden. Beklaagde heeft in zijn verweerschrift en ter zitting voldoende steekhoudende argumenten over het voetlicht gebracht, hoe hij uiteindelijk tot de waardeverklaring is gekomen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

### Ten aanzien van klachtonderdeel b

Een senior NVM makelaar kan ex artikel 27 van de Statuten van de NVM uitsluitend zijn een makelaar die de makelaardij niet meer daadwerkelijk uitoefent, maar betrokken wenst te blijven bij de vereniging.

Beklaagde heeft onbetwist gesteld dat zijn opdrachtgeefster op de hoogte was van het feit dat hij op het moment van het afgeven van de waardeverklaring senior NVM makelaar was. De klacht is in zoverre ongegrond.

Blijkens de toegezonden nota van 4 april 2013 heeft beklagde zijn activiteiten uitgevoerd onder de vlag van [makelaarskantoor X]. In zoverre moet worden aangenomen dat het afgeven van de waardebeoordeling een activiteit als NVM makelaar is geweest. Daartoe was beklagde niet bevoegd. De klacht is in zoverre gegrond. Onvoldoende is gebleken dat de activiteiten van beklagde enkel zijn uitgevoerd in zijn hoedanigheid van taxateur van Landelijk Vastgoed bij Vastgoedcert.

Nu beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan een handeling als in artikel 31 bedoeld, komen de op de behandeling van de zaak vallende kosten in beginsel ten laste van beklagde. De raad ziet geen aanleiding hier van af te wijken.

## 7. **Beslissing**

De raad verklaart klachtonderdeel a geheel en klachtonderdeel b gedeeltelijk ongegrond en klachtonderdeel b gedeeltelijk gegrond en legt aan beklagde de maatregel van berisping op.

De raad veroordeelt beklagde verder tot betaling van de aan deze procedure verbonden kosten. De raad stelt de door beklagde te betalen kosten vast op € 2.684,00. Deze kosten dienen binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze uitspraak betaald te worden aan het hoofdbureau van de NVM.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 27 november 2013 door de raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J.C.M. Klarenbeek RMT (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).

voorzitter

secretaris