

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

**Taxatie. Te hoge waardering. Taxatie verricht in totaal ander werkgebied. Recht om te klagen niet verwerkt.**

*Een makelaar verricht in november 2002 een taxatie in een gebied meer dan 200 km van zijn plaats van vestiging. Hij komt op een onderhandse verkoopwaarde van € 130.000 en een executiewaarde van € 115.000; na verbouwing zijn die waardes € 140.000 en € 125.000. Klaagster verstrekt een hypothecaire geldlening van € 151.900.*

*In december 2004 bracht het pand in executie € 90.000 op en in april 2005 op de vrije markt € 111.000.*

*Het recht om een klacht in te dienen is door de bank na 4 jaar niet verwerkt. De makelaar is niet voldoende bekend met de regio waarin hij taxeerde en is daardoor onzorgvuldig geweest. Zijn referentiepanden kunnen niet als zodanig dienen. Onvoldoende onderbouwing van zijn rapport.*

### **UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:**

De naamloze vennootschap **BLG HYPOTHEEKBANK N.V.**, gevestigd te Geleen, hierna te noemen: klaagster,

tegen:

De heer **A van B**, makelaar o.g. te L, lid van de NVM, hierna te noemen: beklaagde.

### **Verloop van de procedure**

- 1.1 Klaagster heeft bij brief van d.d. 25 oktober 2006 een klacht ingediend tegen beklaagde bij de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief van 13 december 2006 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 29 januari 2007 zijn verschenen:
  - klaagster, vertegenwoordigt door de heer mr. E.Blom, bedrijfsjurist, mevrouw M. Hagen en mevrouw N.Koot, medewerkers van de afdeling bijzonder beheer, vergezeld door mr. B.F.Assink.;
  - beklaagde, vergezeld door mr. A.L. van Eyk-Lubach
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht mede aan de hand van door beide partijen overhandigde pleitaantekeningen.

### **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 lid van de NVM en treedt blijkens diens inschrijving bij de NVM en diens briefpapier naar buiten als register makelaar-taxateur o.g. gevestigd te L.
- 2.3 Op 7 november 2002 heeft beklagde van de heer S. opdracht gekregen om een taxatierapport op te stellen met betrekking tot het object gelegen aan de M.straat te W. ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag voor een hypothecaire geldlening. Dit heeft geleid tot een taxatierapport van 11 november 2002. Daarbij is het pand getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik ad € 130.000 en een executiewaarde vrij van huur en gebruik gebruik ad € 115.000. Beklaagde heeft de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing/verbetering en de executiewaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing/verbetering getaxeerd op € 140.000 respectievelijk € 125.000.
- 2.4 De heer S. voornoemd heeft klaagster verzocht om een hypothecaire geldlening en daarbij het pand als zekerheid aangeboden. In dat kader is het taxatierapport van 11 november 2002 aan klaagster overhandigd. Klaagster heeft een hypothecaire geldlening verstrekt aan de heer S. van ± 122 % van € 125.000 (executiewaarde vrij van huur en gebruik) na verbouwing/ verbetering van het pand, zijnde een bedrag van € 151.900.
- 2.5 Klaagster is op enig moment overgegaan tot uitwinning van haar zekerheidsrechten. In het kader van de executie heeft klaagster de heer V., beëdigd NVM makelaar en taxateur verbonden aan makelaardij o.g. V. te W. (hierna: "V."), opdracht gegeven het pand te taxeren. V. heeft het pand op 28 september 2004 getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik en een executiewaarde vrij van huur en gebruik ad € 90.000 respectievelijk € 75.000.
- 2.6 In december 2004 is het pand aan een derde verkocht in het kader van de executie voor een bedrag van € 90.000. Voorts is het pand in april 2005 in de vrije verkoop verkocht voor een bedrag van € 111.000.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klaagster houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klaagster verwijt beklagde dat hij heeft gehandeld in strijd met de NVM Erecode door de onderhandse verkoopwaarde en de executiewaarde voor en na verbouwing/verbetering van het pand aanzienlijk te hoog te taxeren. Klaagster verwijt beklagde voorts dat hij in strijd met de NVM Erecode heeft gehandeld door als makelaar gevestigd te L. een object te taxeren in een andere regio dan waar hij is gevestigd [*De afstand tussen L en W is meer dan 200 km. Noot redactie*]. Klaagster stelt daarbij dat beklagde niet bekend is met de huizenmarkt in W. en omstreken en dat hij als redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar niet had moeten overgaan tot taxatie, maar dat hij zich tot een lokale makelaar had dienen te wenden, althans dat aan zijn opdrachtgever, de heer S., in overweging had moeten geven.

Klaagster stelt dat beklagde zich jegens haar niet heeft gedragen als ware hij zich bewust van zijn positie in het maatschappelijk verkeer. Klaagster meent voorts dat beklagde niet naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen heeft gehandeld en niet heeft gestreefd naar kwaliteit in zijn dienstverlening. Klaagster heeft daarbij aangevoerd dat zij in het kader van haar eigen dienstverlening moet kunnen rekenen op de juistheid van taxaties zoals afgegeven door beklagde.

- 3.3 Beklaagde heeft in de visie van klaagster desgevraagd geen deugdelijke verklaring kunnen geven voor de hiervoor beschreven verschillen in taxaties. Klaagster stelt dat daaraan ook niet afdoet dat het pand in april 2005 voor een bedrag ad € 111.000 vrij is doorverkocht. Klaagster wijst daarbij onder andere op het volgende. Het pand is door de heer S. in mei 2002 gekocht voor een bedrag van € 67.000. Er zijn direct omliggende en vergelijkbare objecten in de periode 2002/ begin 2003 voor substantieel lagere bedragen dan € 130.000, dan wel € 140.000, verkocht. De gerealiseerde vrije verkoopopbrengst doet er niet aan af dat V. in zijn taxatierapport van 28 december 2004 de vrije en onderhandse verkoopwaarde heeft vastgesteld op € 90.000 en de executiewaarde op € 75.000. Ook vestigt klaagster er in dit kader de aandacht op dat de voorzieningenrechter op 23 december 2004 zijn goedkeuring heeft verbonden aan een koopprijs bij executie van € 90.000. Klaagster heeft voorts gewezen op tal van omstandigheden inherent aan iedere verkoop van onroerend goed die meebrengen dat aan de gerealiseerde koopprijs ad € 111.000 in april 2005 geen conclusies kunnen worden verbonden.
- 3.4 Met betrekking tot een van de zijde van beklagde geproduceerde verklaring van de heer F, als makelaar verbonden aan K-Makelaardij te S [ *Op 25 km van W. Noot redactie*] van 7 oktober 2005 stelt klaagster dat daaraan geen waarde dient te worden gehecht. Die verklaring bevat geen onderbouwing. Bovendien beroept F zich op referentiepanden die niet als referentie kunnen dienen.
- 3.5 Ter zitting heeft klaagster haar stellingen mede in het licht van het inmiddels van de zijde van beklagde ingediende verweerschrift nader geadstrueerd en is klaagster ingegaan op de haar inmiddels bekende weren van de zijde van beklagde. Klaagster stelt kort en goed dat de feiten en omstandigheden rond het voor het eerst kenbaar maken van de klacht niet meebrengen dat ter zake enige rechtsverwerking heeft plaatsgevonden. Klaagster heeft er daarbij onder andere op gewezen dat er van haar zijde geen gedragingen zijn aan te wijzen, die erop zouden duiden dat klaagster geen klacht zou indienen.
- 3.6 Klaagster stelt dat de Raad van Toezicht bij de beoordeling van de klacht niet marginaal hoeft te toetsen, voor zover zijn oordeel ziet op de deskundigheid van de makelaar in kwestie in het gegeven geval en ziet op de informatie waarop de makelaar zich in het gegeven geval heeft gebaseerd.
- 3.7 Ter nadere onderbouwing van de stelling van klaagster dat beklagde niet heeft gehandeld zoals van een makelaar mocht worden verwacht, wijst klaagster erop dat het (eens te meer) niet inzichtelijk is (geworden) op welke wijze beklagde tot zijn taxatie is gekomen ondanks de herhaaldelijke verzoeken om met een onderbouwing te komen.

3.8 Tot slot heeft klagster aan de hand van rekenvoorbeelden gesteld dat uitgaande van welke berekeningssystematiek dan ook het verschil in taxatie in negatieve zin meer dan 15 % bedraagt.

#### 4. **Het verweer**

4.1 Beklaagde stelt dat het niet redelijk en billijk is dat klagster alsnog een klacht tegen hem indient. Beklaagde wijst erop dat het op enig moment uitblijven van actie mee moet brengen dat de klagster te lang niets heeft ondernomen en dat de schriftelijke klacht te laat is. De Raad van Toezicht dient als gevolg daarvan niet aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht toe te komen.

4.2 Beklaagde stelt dat de Raad van Toezicht marginaal dient te toetsen. Aangezien beklagde onderzoek heeft gedaan naar verkoopprijzen in de regio, referentiepanden heeft bekeken en een m2- en m3-berekening heeft uitgevoerd, geldt dat beklagde zijn taxatie goed kan verantwoorden en dat mede gezien de marginale toetsing, er niet tot het oordeel kan worden gekomen dat die taxatie onjuist is. Beklaagde beroept zich daarbij op de eerder genoemde verklaring van 7 oktober 2005 van makelaar F.

4.3 Beklaagde wijst voorts op de vele subjectieve factoren die een rol spelen bij taxaties en dat in april 2005 voor het pand in de vrije verkoop een bedrag ad € 111.000 is gegeneerd.

4.4 Beklaagde stelt dat zijn vermeende onbekendheid met de regio waarin is getaxeerd, niet aan hem kan worden tegengeworpen, omdat zulks klagster kenbaar had kunnen zijn en zij de hypotheekgever had kunnen verzoeken een taxateur in de regio W in te schakelen.

4.5 Ter aanvulling op zijn verweer heeft beklagde tevens ter zitting zijn stellingen nader geadstrueerd. Beklaagde stelt onder meer dat er geen sprake is van klachtwaardig handelen, omdat beklagde niet opzettelijk foutief heeft getaxeerd, dan wel er geen sprake van is dat hij niet in redelijkheid tot zijn waardeoordeel heeft kunnen komen.

#### 5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 Het verweer dat klagster haar recht om een klacht in te dienen zou hebben verwerkt, faalt. Er zijn door beklagde in zijn verweerschrift, noch ter zitting feiten en omstandigheden gesteld op grond waarvan erop mocht worden vertrouwd dat de klacht niet zou worden ingediend.

5.3 Op vragen van de Raad van Toezicht zijn de volgende relevante antwoorden gegeven. Klagster heeft gesteld dat het onder de hypothecaire geldlening verstrekte bouwdepot door de heer S voornoemd is benut en dat daar tevens bewijsstukken van zijn. Beklaagde was niet bekend met de oorspronkelijke door de heer S betaalde koopprijs voor het object. Beklaagde heeft desgevraagd gesteld dat hij in het kader van de taxatie referentiepanden heeft bekeken en er aan vastgehouden dat de door hem genoemde referentiepanden niet als andersoortig hebben te gelden.

- 5.4 De Raad van Toezicht neemt aan dat beklagde geacht moet worden niet voldoende bekend te zijn met de lokale marktomstandigheden in en rond W. Beklaagde heeft gesteld in de regio vaak opdrachten te hebben uitgevoerd, maar heeft zulks niet onderbouwd met schriftelijke stukken. De Raad van Toezicht acht het op die grond onzorgvuldig dat beklagde, alvorens hij tot zijn taxatie kwam, niet eerst een lokale makelaar heeft geraadpleegd.
- 5.5 De Raad van Toezicht is op basis van al hetgeen ter zitting naar voren is gekomen van oordeel dat van de zijde van beklagde geen deugdelijke verklaring is gegeven voor de door hem gehanteerde referentieobjecten. De Raad van Toezicht neemt aan dat er wel degelijk mogelijkheden bestonden om ten behoeve van de taxatie van het pand een vergelijking te maken met gelijksoortige objecten; dat wil zeggen gelegen in dezelfde straat en binnen redelijke grenzen en ook in min of meer dezelfde periode verkocht. De Raad van Toezicht vindt dat de objecten, die door beklagde zijn aangedragen als referentiepanden, daartoe niet kunnen dienen.
- 5.6 Op basis van de aangedragen gegevens, de daarbij voorgehouden berekeningen en gezien de in de nabijheid gerealiseerde verkoopwaarden komt de Raad van Toezicht tot het oordeel dat het verschil in taxatiewaarden buiten de grenzen ligt van hetgeen aanvaardbaar is. Beklaagde heeft ook onvoldoende steekhoudende feiten en omstandigheden aangedragen, die kunnen dienen ter verantwoording van de door hem verrichte taxatie, noch is daar door hem een deugdelijke onderbouwing voor gegeven of zijn daarvoor enige bewijsstukken getoond. De Raad van Toezicht vindt dat beklagde alles overziend niet heeft gehandeld zoals van hem mocht worden verwacht en acht de handelwijze van beklagde klachtwaardig.
- 5.3 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de erecode van de NVM en het reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

## 6. **Beslissing**

- 6.1 Verklaart de klacht tegen beklagde:

**- G E G R O N D -**

- 6.2 Legt beklagde de maatregel op van:

**- W A A R S C H U W I N G -**

- 6.3 Veroordeelt beklagde tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM van de op de behandeling van de op de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.200.

Aldus gewezen te Utrecht op 15 maart tweeduizend zeven, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. H.J. Schepen, voorzitter, de heer W. van Loon, makelaar-lid en de heer mr. H.A. Voortman, lid, met bijstand van mr. B.A. Bendel als plaatsvervangend secretaris.