

Taxatie van complexe onroerende zaak: inwoongedeelte. Niet voldoende de complexiteit van de woning in rapport tot uitdrukking gebracht.

De kopers van een woning geven de makelaar opdracht om een taxatierapport op te stellen van een door hen gewenst huis. Het gaat om een bedrijfswoning van een voormalig leghennenbedrijf welke woning geschikt was gemaakt voor zogeheten inwoning, een figuur die in die landstreek niet ongebruikelijk is. De makelaar stelt twee taxatierapporten op, een van het woonhuis zonder het inwoongedeelte en een van het inwoongedeelte. Kopers kopen het woonhuis en hun zoon koopt het inwoongedeelte. Op basis van de taxatierapporten verstrekt de bank (klager) twee hypothecaire geldleningen, een aan de kopers (de ouders) van het woonhuis en een aan hun zoon die in het inwoondeel gaat wonen.

Als een paar jaar later blijkt dat de ouders hun huis moeten verkopen, geeft de bank aan een andere makelaar opdracht om het geheel te taxeren. Deze makelaar concludeert dat beide woondelen in feite niet los van elkaar te verkopen zijn. Uiteindelijk koopt de zoon ook het deel van het huis waarin zijn ouders woonden. De bank lijdt fors verlies en dient een klacht tegen de eerste makelaar in.

De raad van toezicht wrijft deze aan dat hij door twee taxatierapporten op te maken de onjuiste indruk heeft gewekt dat het om twee aparte gebouwen gaat. Hij heeft de onderlinge verwevenheid van beide woongedeeltes onvoldoende benadrukt.

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

X BANK , gevestigd te E, klager,

tegen

de heer **F. M.**, lid van de vereniging, kantoorhoudende te W de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Mevrouw mr. drs. H.A.J. Wessel-Krijger werkzaam bij advocatenkantoor DKA heeft namens klager bij brief van 1 oktober 2013 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 28 oktober 2014 aan de Raad van Toezicht doorgestuurd.
- 1.2. Er is geen verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 15 januari 2014 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager vertegenwoordigd door de heer H.J., bijgestaan door mevrouw mr. drs. H.A.J. Wessel-Krijger
 - de makelaar
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.5. Beide partijen hebben tijdens de mondelinge behandeling een schriftelijke toelichting overgelegd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. De heer en mevrouw V hebben de makelaar een opdracht tot taxatie van een object aan de F-weg 26 te B verstrekt in het kader van de verkrijging van een hypothecaire geldlening voor de aankoop daarvan.
- 2.3. Het onderhavige object is bijzonder, omdat het
 - a) als bestemming bedrijfswoning heeft ten behoeve van de eigenaar of een medewerker van het leghennenbedrijf, dat aan hetzelfde adres was gevestigd en
 - b) omdat de woning geschikt was gemaakt voor inwoning, dat wil zeggen dat in de woning in feite een tweede wooneenheid was gerealiseerd, met eigen kookvoorziening en badkamer, maar geen eigen ingang. Deze constructie komt in de betreffende regio vaker voor.
- 2.4. De makelaar heeft op 5 december 2007 twee taxatierapporten uitgebracht, één betreffende het woonhuis exclusief inwoongedeelte met ondergrond en tuin en één betreffende het inwoongedeelte van het woonhuis met schuren en loods, ondergrond, tuin, erf en landbouwgrond. In het eerste rapport heeft de makelaar de

onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op € 560.000,-- en de executiewaarde op € 500.000,-- en in het tweede rapport, betreffende het inwoongedeelte, op een vrije verkoopwaarde van € 520.000,-- en een executiewaarde van € 465.000,--. In beide rapporten heeft de makelaar aangegeven dat het de bedoeling is om de schuren van het object, waarin ten tijde van de taxatie nog een leghennenbedrijf werd uitgeoefend, om te bouwen tot onderkomen voor ca. 10 paarden, hetgeen de weg zou vrijmaken om de bestemming van de bedrijfswoning te veranderen in een woonbestemming.

- 2.5. Klaagster heeft de heer en mevrouw V op basis van deze taxatierapporten diverse geldleningen verstrekt
- 2.6. Met de genoemde faciliteiten hebben de heer en mevrouw V het object exclusief het inwoongedeelte c.a. aangekocht. Daarbij is als zekerheid voor klaagster op 16 januari 2008 een recht van eerste hypotheek tot een bedrag van € 900.000,-- op het object is gevestigd en een tweede hypotheek op 1 november 2010 tot een bedrag van € 600.000,--. Het inwoongedeelte samen met de schuren, de loods, ondergrond, erf en landbouwgrond is gekocht door hun zoon, V jr.. Op dit object is ten gunste van de bank een hypotheekrecht gevestigd tot een bedrag van € 500.000,--.
- 2.7. Op 17 februari 2012 bleek klaagster dat verkoop van de woning van de heer en mevrouw V wellicht onvermijdelijk zou zijn. In dat kader is op 1 maart 2012 een taxatie uitgevoerd door de heer S.. Hij geeft in zijn taxatierapport van 4 april 2012 aan dat de beide woningen bijna niet separaat te verkopen zijn, om welke reden eigenlijk geen separate marktwaarde van beide objecten kan worden gegeven. De onderhandse verkoopwaarde van het gehele object, dat wil dus zeggen de woningen van de heer en mevrouw V en die van de heer V jr. is door S op € 800.000,-- getaxeerd en de executiewaarde op € 600.000,--. Indien toch een onderverdeling moet worden gemaakt, geeft S aan dat de vrije verkoopwaarde van de woning van de heer en mevrouw V € 300.000,-- is, de executiewaarde € 225.000,-- en de woning van de heer V jr. een vrije verkoopwaarde heeft van € 500.000,-- en een executiewaarde van € 375.000,--.
- 2.8. In een aanvullend rapport d.d. 24 mei 2012 heeft S nog eens benadrukt dat van de deelobjecten geen afzonderlijke marktwaarde respectievelijk executiewaarde kan worden vastgesteld gezien de bestemming en de daarmee samenhangende zeer matige courantheid. S suggereert dat de beste optie is dat V jr. ook de woning van zijn ouders koopt, zodat de beide objecten weer in één hand komen. Gezien de bijzondere situatie zou in de visie van S reguliere verkoop dan wel een executieverveiling van één der delen geen zin hebben. Hij heeft de onderhandse verkoopwaarde van de woning van de heer en mevrouw V dan ook vastgesteld op € 100.000,-.
- 2.9. De woning van de heer en mevrouw V is uiteindelijk voor € 120.000,-- aan de heer V jr. verkocht.
- 2.10. Klaagster heeft S bij brief van 26 juli 2012 verzocht om zijn taxatierapport te

vergelijken met de rapporten van de makelaar van 5 december 2007. S heeft in dat kader bij brief van 20 september 2012 aangegeven dat met name in de categorie exclusief wonen, buiten wonen en kleine (hobbymatige) agrarische bedrijven, de prijzen in deze regio in het algemeen in de periode december 2007 en maart 2012 zijn gedaald met 25 tot 35%. De heer S heeft bovendien aangegeven dat het object tussen 2007 en 2012 is gewijzigd. Voorts wijst S erop dat de makelaar bij zijn taxaties een model heeft gehanteerd dat expliciet bedoeld is voor woonhuizen. Bovendien heeft S kritiek op de opmerking van de makelaar dat de wijziging naar een paardenhouderij de weg vrij zou maken om de bestemming van het object te wijzigen in een woonbestemming.

2.11. Klaagster heeft de makelaar met de bevindingen van S geconfronteerd en zij hebben daarover standpunten uitgewisseld.

3. De klacht:

3.1. Klaagster is van oordeel dat de makelaar onjuiste, althans ondeugdelijke taxatierapporten heeft uitgebracht betreffende het object F-weg 26 te B, onder meer door een onjuiste inschatting van de mogelijkheden tot wijziging van de bestemming, de bijzondere situatie dat hier sprake was van inwoning in een bestaande woning, het gebruik maken van een verkeerd model met als gevolg dat de makelaar veel te hoge taxatiewaardes heeft afgegeven, waarop klaagster op haar beurt de beslissing heeft gebaseerd om financieringsovereenkomsten aan te gaan. Vervolgens heeft de bank op deze financieringen grote verliezen geleden, omdat de waarde van de onderpanden veel lager bleek dan zij op grond van de taxatierapporten van de makelaar mocht verwachten.

3.2. Aldus is de bank, naar zij stelt, door de rapporten van de makelaar op het verkeerde been gezet en heeft zij schade geleden. De makelaar heeft zich in de visie van klaagster dan ook schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden die in strijd zijn met het bepaalde in artikel 15 van de statuten van de NVM, en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand.

4. Het verweer:

4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

4.2. De makelaar geeft aan dat de constructie van inwoning, zoals die in het onderhavige object aanwezig was, in de Provincie Overijssel al 30 tot 40 jaar gebruikelijk en ook geaccepteerd was in het provinciaal beleid. De makelaar stelt zich op het standpunt dat van een bank als de onderhavige, die toch van oudsher gewend is te opereren in agrarisch gebied en de agrarische sector, verwacht mag worden dat zij bekend is met deze figuur.

- 4.3. Bij zijn taxatie heeft de makelaar gebruik gemaakt van een destijds recent verkocht object, dat op steenworp afstand (F-weg 40) van het onderhavige object was gelegen. De taxatiewaardes, die de makelaar destijds heeft afgegeven, waren in overeenstemming met de voor dit vergelijkingsobject gerealiseerde transactieprijs.
- 4.4. De makelaar ontkent dat hij het object heeft getaxeerd als ware een wijziging van de bestemming in wonen reeds gerealiseerd. In de beide taxatierapporten heeft de makelaar uitdrukkelijk onder publiekrechtelijke aspecten 2a expliciet opgemerkt dat het ging om een agrarische bedrijfswoning. Bij 2b is vermeld dat bij het huidige gebruik de woning bewoond moet worden door de eigenaar of een medewerker van het leghennenbedrijf. De makelaar is derhalve van mening dat hij afdoende duidelijkheid gemaakt dat het ging om een agrarisch perceel met een bedrijfswoning daarop. De makelaar evengoed als klaagster zijn ermee bekend dat een bestemmingswijziging een tijdrovende activiteit is.
- 4.5. De makelaar wijst er voorts op dat de taxatiewaarde, die S in 2012 heeft vastgesteld (totaal € 800.000,--) goed te rijmen is met de taxatiewaardes van de makelaar, rekening houdend met het feit dat in die tussenliggende periode de waarde van dit type onroerend goed minstens met 25-35% is gedaald.
- 4.6. De makelaar wijst erop dat de inwoningsconstructie ten aanzien van het onderhavige object duidelijk uit zijn taxatierapporten bleek en, zoals opgemerkt, ter plaatse niet ongebruikelijk was. De makelaar stelt vast dat financierende banken in een geval als het onderhavige vaak aan de financiering de voorwaarde verbinden dat als één van de delen van het object wordt verkocht, de eigenaren van het andere deel gedwongen kunnen worden daaraan mee te doen. Aldus creëert de financier de situatie dat ingeval van financiële problemen het gehele object en niet slechts een deel daarvan gedwongen kan worden verkocht. De makelaar stelt vast dat dit blijkbaar ten aanzien van het onderhavige object niet is geschied, maar dat kan hem niet worden verweten en is blijkbaar een keuze van klaagster geweest, waarvan zij de gevolgen zelf moet dragen.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar F.M., verbonden aan makelaarskantoor M te W; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 16; Twente. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De makelaar en S schatten de negatieve invloed, die de financiële crisis sinds 2008 heeft gehad op het onderhavige object gelijk in, namelijk 30-35% waardevermindering. Aldus blijkt naar het oordeel van de Raad van Toezicht niet van ondeugdelijkheid van de taxatierapporten door de totale door de makelaar getaxeerde waarde te vergelijken met de totale, door makelaar S in maart 2012 getaxeerde totaal-

waarde, omdat het verschil tussen die totaalwaardes zich door de waardevermindering laat verklaren.

- 5.3. De inhoud van de beide taxatierapporten en de door de makelaar gevolgde procedure worden door de tuchtrechter blijkens vaste jurisprudentie slechts marginaal getoetst. In dat kader merkt de raad op dat naar zijn oordeel de makelaar afdoende heeft gewaarschuwd voor de bestemming (bedrijfswooning), dat niet is gebleken dat de makelaar is uitgegaan van een woonbestemming en dat de totale, door de makelaar vastgestelde waarde van het complex niet zodanig onverklaarbaar is, dat ingrijpen door de tuchtrechter gerechtvaardigd zou zijn.
- 5.4. De raad is echter wel van oordeel dat de makelaar bij het uitbrengen van 2 separate taxatierapporten de onderlinge verwevenheid van de beide objecten onvoldoende heeft benadrukt. De raad stelt vast dat op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten nog niet bekend was wie de financierende bank zou worden ten behoeve van wie de rapporten werden uitgebracht. Maar zelfs als de makelaar op de hoogte was geweest van het feit wie als financier zou gaan optreden, had het hem niet vrijgestaan om bij het opstellen van zijn taxatierapporten rekening te houden met bepaalde kennis en ervaring, die de makelaar bij die financier al of niet terecht aanwezig veronderstelde. Ook in het kader van de behandeling van de onderhavige zaak blijkt dat de makelaar uitgaat van een complex - dus twee met elkaar verbonden objecten - waar de separate taxatierapporten op een splitsing lijken vooruit te lopen. Aldus heeft de makelaar, naar het oordeel van de raad, teveel de indruk gewekt, althans onvoldoende gesignaleerd en benadrukt dat het separaat verkopen van de beide objecten buitengewoon moeilijk zo niet onmogelijk zou zijn met als gevolg dat de opbrengst van één van de delen van het object bij separate verkoop bijzonder laag is in relatie tot de totale waarde van het complex.
- 5.5. Op grond van het bovenstaande komt de raad tot de conclusie dat de makelaar, door het afgeven van twee separate taxatierapporten zonder afdoende toelichting over de intensieve verwevenheid van de beide delen van het object, een beeld heeft gecreëerd dat die beide delen zelfstandig zouden kunnen worden gefinancierd en - desnodig - te gelde kunnen worden gemaakt, hetgeen niet in overeenstemming is met de werkelijkheid. Het had op de weg van de makelaar gelegen om die verwevenheid tot uitdrukking te brengen door in de rapporten of door toevoeging van een toelichtende brief aan zijn rapporten, de verwevenheid uitdrukkelijk aan de orde te stellen met daarbij behorende relativering van de aan de beide delen van het object toegekende taxatiewaardes ten opzichte van de totale taxatiewaarde van het complex.
Nog los van het feit dat de makelaar op het moment van taxeren niet bekend was met het feit dat het de X bank was die als financier zou gaan optreden, mocht hij bij het opstellen van zijn taxatierapport niet bepaalde specifieke kennis en ervaring bij die financier veronderstellen, met name de bijzonderheden rond het systeem van de inwoning, hoezeer die situatie blijkbaar in de betreffende regio vaker zou voorkomen.

- 5.6. Ten overvloede merkt de raad op dat zij het in het kader van een juiste procesvoering de Raad van Toezicht op prijs had gesteld indien de makelaar het verweer, dat hij thans tijdens de mondelinge behandeling naar voren heeft gebracht, op voorhand in de vorm van een verweerschrift aan de raad en klaagster had toegezonden.
- 5.7. De raad meent dat het aan de makelaar gemaakte verwijt terecht is en een schending oplevert van de Erecode, met name artikel 1 waarin de makelaar wordt opgedragen in zijn communicatie te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over een werkwijze, belangen en positie. Gezien het feit dat de makelaar zich niet eerder voor de tuchtrechter behoefde te verantwoorden, legt de raad de lichtste maatregel, die van berisping op.

6. Uitspraak:

6.1. Verklaart de klacht gegrond.

Legt de makelaar de maatregel van berisping op en veroordeelt hem tot betaling van een bedrag van € 2.625,-- aan de NVM als bijdrage in de kosten van de behandeling.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, E. Getreuer, makelaar-lid en mr. H.R. Quint, lid, secretaris, op 15 januari 2014

mr. W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris