

CR 12/2416

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.**

**Tussenvonnis. Getuigenverhoor gelast. Waarde van woning belast met zakelijk recht van gebruik en bewoning.**

*Een makelaar koopt de woning van een bejaard echtpaar voor een bedrag van € 205.000, Waarbij het zakelijk recht van gebruik en bewoning ten gunste van verkopers wordt gevestigd. De WOZ-waarde van het pand staat op € 545.000. Een door de koper ingeschakelde collega-makelaar (beklaagde) taxeert het pand op een onderhandse verkoopwaarde, rekening houdend met genoemd zakelijk recht, van € 210.000. In een door de verkopers enige tijd na het transport aangespannen procedure, beslist de rechtbank dat de vordering tot vernietiging van de koopovereenkomst zal worden toegewezen wegens misbruik van omstandigheden. In die uitspraak staat dat de taxatie van beklagde nooit juist kan zijn.*

*De NVM motiveert uitvoerig waarom een redelijk handelend taxateur nimmer tot een waardering kan komen als waartoe beklagde is gekomen. Nu beklagde heeft gesteld dat hij voor zijn waardering diverse plaatselijk bekende collega-makelaars heeft geraadpleegd, gelast de Centrale Raad gelast een getuigenverhoor.*

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

**HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM** (hierna: de NVM), gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein, appellante/verweerder in incidenteel hoger beroep,

en

**De heer en mevrouw S** (hierna gezamenlijk te noemen: S), beiden wonende te U, klagers,

tegen

**A. V.** (hierna: V), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te Z, appellant in incidenteel hoger beroep/beklaagde.

**1. Verloop van de procedure**

1.1 Bij brief van 25 februari 2011 heeft S bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM een klacht ingediend tegen V. Deze klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht Utrecht. In de beslissing van 27 oktober 2011, verzonden op 27 oktober 2011, heeft de Raad van Toezicht de klacht gegrond verklaard en V veroordeeld om een boete van € 5.000 – te betalen aan de NVM.

De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat V met een bedrag van € 2.300,-- dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht.

- 1.2 Op de voet van artikel 42 van het Reglement Rechtspraak NVM heeft de NVM bij brief van 17 november 2011 tijdig hoger beroep ingesteld tegen voormelde beslissing. In haar beroepschrift van 15 februari 2012 heeft de NVM de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Bij brief van 30 mei 2012 heeft V, op de voet van artikel 40 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, incidenteel hoger beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht. In zijn brief van 30 mei 2012 heeft V de gronden aangevoerd waarop zijn incidenteel hoger beroep is gebaseerd en tevens verweer gevoerd tegen het door de NVM ingestelde hoger beroep.
- 1.4 De NVM heeft in haar brief van 14 juni 2012 verweer gevoerd in het door V ingestelde incidenteel hoger beroep.
- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen S en V gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.6 Ter zitting van 8 november 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - namens de NVM de heer C.M.J. Cramer vergezeld van de heer J.F.B. van Hasselt;
  - V in persoon vergezeld van mr. A.C.G. Reezigt.

Hoewel behoorlijk opgeroepen is S niet verschenen.

- 1.7 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. De heer Van Hasselt en mr. Reezigt hebben zich daarbij bediend van pleitnotities.

## 2. **De feiten**

- 2.1 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 navolgende vast.
- 2.2 S verkoopt op 28 mei 2009 het woonhuis aan de N-kade 43 en de garage aan de L-laan 25 in U aan J. B (hierna: B; *NVM-makelaar; Red.*) voor een koopsom van € 205.000,--.
- 2.3 Op 1 juni 2009 geeft B aan V opdracht om het woonhuis en de garage te taxeren. V vermeldt in zijn taxatierapport van 19 juni 2009 dat het doel daarvan is het verkrijgen van inzicht in de waarde van het object ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag voor een (hypothecaire) geldlening bij een Nederlandse financiële instelling.
- 2.4 In zijn taxatierapport vermeldt V dat het woonhuis en de garage zijn belast met een kwalitatief zakelijk recht van gebruik en bewoning ten behoeve van de verkopers en wel tot het overlijden van de langstlevende daarvan. V taxeert de onderhandse verkoopwaarde, rekening houdende met dit kwalitatieve zakelijk recht van gebruik en bewoning, van het woonhuis en de garage op € 210.000,--. De executiewaarde in verhuurde staat bepaalt hij op € 160.000,--. Blijkens het taxa-

tierapport is de waardering mede gebaseerd op objectvergelijking door middel van het uitwisselingssysteem van de NVM.

- 2.5 In een op 6 juli 2011 uitgesproken vonnis in een door S tegen B aangespannen civiele procedure, overweegt de Rechtbank Utrecht ondermeer dat de vordering tot vernietiging van de koopovereenkomst van 28 mei 2009 zal worden toegewezen wegens misbruik van omstandigheden door B, en de tegen deze ingestelde vordering tot het ongedaan maken van de gevolgen van deze koopovereenkomst toewijsbaar is. In dit vonnis is de navolgende tekst uit de e-mail van 18 januari 2011 van V aan de advocaat van B opgenomen:

“Ik heb eerst vastgesteld wat de waarde zou zijn vrij van bewoning en gebruik en heb die vastgesteld op circa € 425.000,-- k.k., uitgaande van een normale afwerking en onderhoudstoestand. Vastgesteld is door mij ten tijde van de opname dat met name de afwerking aan de binnenzijde slecht was en dat de kosten van modernisering en verbetering door mij werden geschat op circa € 1,5 ton. De garage werd door mij ingeschat op circa € 30.000,--. Uitgaande van de correctie voor modernisering en verbetering zou de waarde rond de € 300.000,-- k.k. liggen.”

### 3. De klacht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 S is niet geïnformeerd over de aan V verstrekte opdracht om het woonhuis en de garage te taxeren en V heeft het woonhuis ook niet bezichtigd. V heeft door van elkaar afwijkende verklaringen af te geven over de wijze waarop hij de waarde van het woonhuis en de garage heeft bepaald, geen duidelijk en betrouwbaar inzicht gegeven in zijn werkwijze. Het doel van de door V uitgevoerde taxatie was om achteraf de in de leveringsakte opgenomen maar niet marktconforme koopprijs van € 205.000,-- te rechtvaardigen. Voormeld handelen levert strijd op met Regel 1 van de Erecode.

### 4. Het hoger beroep van de NVM

- 4.1 De NVM heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 In haar vonnis van 6 juli 2011 overweegt de Rechtbank Utrecht dat niet is gebleken dat de koop van € 205.000,-- juist was, en op basis van de wederzijdse stellingen van partijen is komen vast te staan dat S het woonhuis en de garage voor een aanzienlijk lagere waarde heeft verkocht dan de werkelijke waarde. Volgens de NVM staat daarmee vast dat de door V getaxeerde waarde aanzienlijk te laag was. Die conclusie kan ook worden getrokken na raadpleging van de door de NVM in hoger beroep in het geding gebrachte gegevens met betrekking tot vergelijkbare en in de omgeving van het getaxeerde woonhuis gelegen woonhuizen en appartementen. De met betrekking tot die objecten gerealiseerde opbrengsten komen redelijk overeen met de WOZ-waarde van € 545.000,-- per 1 januari 2009 van het verkochte woonhuis.

- 4.3 Het valt op dat V in zijn e-mail van 18 januari 2011 aan de advocaat van S meedeelt dat hij de waarde vrij van gebruik en bewoning van het woonhuis heeft vastgesteld op € 425.000,-- terwijl hij in zijn brief van 12 april 2011 aan de Raad van Toezicht heeft bericht dat hij is uitgegaan van een marktwaarde vrij van huur en gebruik van € 380.000,--. V heeft in zijn taxatierapport geen informatie gegeven over de invloed van het zakelijk recht en bewoning op de waarde van het woonhuis en de garage. Het feit dat B daarop een hypotheek heeft kunnen vestigen in verband met een krediet van € 351.000,--, levert een aanwijzing op dat de waarde door V veel te laag is vastgesteld.
- 4.4 V heeft in redelijkheid niet tot zijn taxatie kunnen komen. Er bestaan voorts twijfels over de vraag of hij zelf het woonhuis heeft opgenomen nu S dat uitdrukkelijk betwist. Voorts heeft V nagelaten om in zijn taxatierapport de vergelijkingsobjecten te vermelden. De indruk bestaat dat hij zich heeft laten leiden door de belangen van zijn collega-makelaar B. Aan V moet een straf worden opgelegd die in overeenstemming is met de ernst van de feiten.

## 5. **Het incidenteel hoger beroep van V, tevens verweer tegen het hoger beroep van de NVM**

- 5.1 V heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, in incidenteel hoger beroep het navolgende aangevoerd.
- 5.2 S heeft geen klachten geformuleerd tegen de inhoud van het taxatierapport. Het doel daarvan was om inzicht te verkrijgen in de waarde van het woonhuis in verband met het aanvragen van een hypothecaire geldlening. V betwist dat met zijn rapport werd beoogd een rechtvaardiging te bieden voor de met S overeengekomen koopprijs van € 205.000,--. Aan hem kan niet worden tegengeworpen dat B in de civiele procedure op zijn taxatierapport een beroep heeft gedaan in het kader van het verweer tegen de stelling dat B tegenover S misbruik van omstandigheden zou hebben gemaakt. Ten onrechte is de Rechtbank er vanuit gegaan dat de taxatieopdracht is uitgevoerd in de fase die is voorafgegaan aan de totstandkoming van de koopovereenkomst. De Rechtbank heeft ook nagelaten om een deskundige te benoemen en aan deze om een oordeel te vragen met betrekking tot de waarde van het woonhuis en de garage. Onbegrijpelijk en onjuist is dat de Rechtbank tot het oordeel is gekomen dat de waarde onmogelijk € 205.000,-- heeft kunnen bedragen.
- 5.3 Aan V zijn in 2011 vragen gesteld over zijn taxatierapport van 19 juni 2009. Met behulp van zijn geheugen heeft hij de vragen over zijn taxatie moeten beantwoorden en dat geruime tijdsverloop heeft er aan bij gedragen dat hij geen eenduidig antwoord heeft kunnen geven op de aan hem gestelde vragen over zijn waardebepaling op een bedrag van € 210.000,--.
- 5.4 V heeft voldoende en de juiste aandacht besteed aan de uitvoering van zijn taxatieopdracht. Door hem is telefonisch overleg gevoerd met verschillende makelaars ter plaatse en in het kader van dat overleg is over diverse vergelijkingsobjecten van gedachten gewisseld. Ten onrechte is door de Raad van Toezicht overwogen dat aan dergelijke objecten geen aandacht zou zijn besteed. De Raad van Toezicht heeft aangenomen dat V de waarde van het woonhuis en de garage op een veel te laag bedrag heeft bepaald, maar de onderbouwing van dat oordeel is niet in de beslissing opgenomen. Onduidelijk is ook op basis waarvan de Raad van Toezicht de door V vastgestelde waarde vrij van gebruik en bewoning van € 425.000,-- onjuist heeft geacht. Aan de door de NVM overgelegde willekeurige objectgegevens uit haar uitwisselingssysteem moet worden voorbijge-

gaan omdat de desbetreffende objecten niet kunnen worden vergeleken met het getaxeerde object. Voorts geldt dat niet is gebleken dat de NVM bij de bepaling van haar standpunt, betekenis heeft toegekend aan de toe te passen correctie in verband met het zakelijk recht van gebruik en bewoning en het feit dat de voorzijde van het woonhuis was verzakt.

- 5.5 Mogelijk was S niet geïnformeerd over de door B aan V gegeven taxatieopdracht, maar dat kan V niet worden aangerekend. In het taxatierapport en de e-mail van 18 januari 2011 aan de advocaat van S is vermeld dat V het woonhuis op 19 juni 2009 heeft bezichtigd. Als gevolg van een vergissing is in de brief van 12 april 2011 aan de Raad van Toezicht meegedeeld dat het woonhuis op 20 juni 2009 is bezichtigd.
- 5.6 V is, mede doordat hij gedurende tien jaar verbonden is geweest aan een makelaarskantoor dat ook een vestiging in U heeft, voldoende bekend met het werkgebied U. Door ook nog in U gevestigde makelaars te raadplegen heeft hij zijn taxatieopdracht op zorgvuldige wijze en onafhankelijk van zijn opdrachtgever B uitgevoerd. Indien niettemin sprake zou zijn van schending van Regel 1 van de Erecode dan zou kunnen worden volstaan met de oplegging van een berisping.

## **6. Het verweer van de NVM in incidenteel hoger beroep**

- 6.1 De NVM heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende verweer gevoerd in incidenteel hoger beroep.
- 6.2 Anders dan V is de NVM van mening dat de Raad van Toezicht op grond van de in punt 5.2 van zijn beslissing vermelde omstandigheden heeft kunnen oordelen dat V de waarde van het woonhuis en de garage op een veel te lage waarde heeft vastgesteld. Dat een te lage waarde is bepaald kan ook worden afgeleid uit de door de NVM in het geding gebrachte gegevens met betrekking tot vergelijkbare objecten.
- 6.3 Indien in verband met de in het kader van de waardering toe te passen correctie wegens het zakelijk recht van gebruik en bewoning aansluiting zou worden gezocht bij de Wet op de Inkomstenbelasting, dan wordt de waarde met 25% verminderd op grond van de zogenoemde “metterwoon clause”. Uitgaande van de WOZ-waarde per 1 januari 2008 van € 504.000,-- van het woonhuis, kan dan de door V getaxeerde waarde van € 210.000,-- zelfs bij benadering niet juist zijn. De onderhoudstoestand van het woonhuis kan daarvoor niet bepalend zijn geweest, aangezien deze door Vk binnen als redelijk werd beoordeeld en aan de buitenzijde als goed, met de aantekening dat aan de voorzijde sprake is van een verzakking en is geadviseerd om een deskundige te raadplegen.
- 6.4 Anders dan V heeft gesteld is Z een ander werkgebied dan U. V heeft weliswaar aangevoerd dat hij makelaars in U heeft benaderd en om advies heeft gevraagd, maar hij heeft nagelaten om de namen van deze adviseurs in zijn taxatierapport op te nemen.

## **7. Beoordeling van het hoger beroep en het incidenteel hoger beroep**

- 7.1 Door het hoger beroep en het incidenteel hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.

- 7.2 Uitgangspunt bij de door de makelaar uitgevoerde taxatie is dat in beginsel over de hoogte van de taxatie slechts kan worden geklaagd, indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.
- 7.3 De tegen V ingediende klacht heeft zowel betrekking op het in zijn taxatierapport opgenomen waardeoordeel, als de wijze waarop door hem de taxatieopdracht zou zijn uitgevoerd.
- 7.4 Ter onderbouwing van zijn stelling dat hij zijn taxatieopdracht met voldoende zorgvuldigheid heeft uitgevoerd, heeft V in hoger beroep ondermeer aangevoerd dat hij de in U kantoorhoudende makelaars Vr en W telefonisch heeft geraadpleegd en met hen van gedachten heeft gewisseld over de waarde van het door hem te taxeren woonhuis en de garage en in dat verband ook vergelijkingsobjecten aan de orde zijn gekomen. Daaraan heeft hij toegevoegd dat hij met deze makelaars ook heeft gesproken over de invloed van het te vestigen zakelijk recht van gebruik en bewoning op de waarde van het woonhuis en de garage. V heeft daarnaast in hoger beroep aangevoerd dat door hem ook een handelaar om zijn mening is gevraagd.
- 7.5 Met betrekking tot de feitelijke uitvoering van de taxatieopdracht heeft V ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht betoogd dat, anders dan door S is gesteld, door hem het woonhuis is bezichtigd en zowel S als B dat hebben kunnen vaststellen.
- 7.6 Nu V zijn standpunt in hoger beroep met nadere feitelijke informatie heeft aangevuld die van belang kan zijn voor de beoordeling van de klacht, ziet de Centrale Raad van Toezicht aanleiding om op de voet van artikel 28 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM de door V genoemde aangesloten NVM-Makelaars als getuigen te horen. Krachtens artikel 28 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM zijn deze verplicht om op na te melden zitting van de Centrale Raad te verschijnen om als getuige te worden gehoord.
- 7.7 De Centrale Raad van Toezicht houdt voor het overige iedere beslissing aan.
- 7.8 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## 8. **Beslissing in hoger beroep en incidenteel hoger beroep**

- 8.1 Bepaalt dat de Centrale Raad van Toezicht ter zitting van 21 maart 2013 om 15.00 uur als getuigen zal horen de aangesloten NVM-Makelaars Vr, W en B, allen kantoorhoudende te U.
- 8.2 Draagt aan V op om deze getuigen op te roepen om op 21 maart 2013 om 15.00 uur ter zitting van de Centrale Raad, te houden in Congrescentrum Regardz Eenhoorn te Amersfoort, te verschijnen.
- 8.3 Houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, W. van Haselen, F.J. van der Sluijs, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 24 januari 2013.