

Beweerdelijk te lage taxatie. Verschil van 10 % tussen verschillende taxatie niet onaanvaardbaar.

In het kader van het uit elkaar gaan van klager en zijn partner moet de gemeenschappelijke woning getaxeerd worden. Beklaagde komt op een onderhandse verkoopwaarde per augustus 2008 van € 875.000. In januari 2010 komt een andere makelaar in opdracht van de ex-partner van klager tot een waardering van € 1.050.000. De door de rechtbank benoemde deskundige komt per augustus 2008 op een waarde van € 970.000.

De Centrale Raad is van oordeel dat de taxatie van beklagde weliswaar aan de lager kant is geweest, maar niet zodanig dat gezegd kan worden dat de taxateur in redelijkheid nimmer tot zijn waardering had kunnen komen. Tussen de beide per augustus 2008 gedane taxaties zit een verschil van circa 10 % en dat acht het college niet onaanvaardbaar.

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

V.D.G., wonende te A, appellant/klager,

tegen

A.P., aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te A, beklagde/verweerder in hoger beroep

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 16 augustus 2012 heeft appellant een klacht ingediend tegen beklagde bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Amsterdam. In de beslissing van 6 augustus 2013, verzonden op 7 augustus 2013, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de klacht ongegrond verklaard. Bij brief van 30 september 2013, ontvangen op 2 oktober 2013, is appellant tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn beroepschrift van 8 november 2013 heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in zijn verweerschrift van 3 december 2013 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 20 maart 2014 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;
 - appellant in persoon bijgestaan door mr. H.C. S;

- beklagde in persoon.

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

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 Appellant en zijn partner kopen in 2006 het appartement gelegen aan de V-straat 111-B in A voor € 860.000,--. In opdracht van appellant bemiddelt beklagde bij de totstandkoming van de koopovereenkomst.

2.3 In augustus 2008 eindigt de samenleving tussen appellant en zijn partner. Over de financiële gevolgen daarvan ontstaan geschillen en appellant en zijn partner procederen daarover bij de Rechtbank Amsterdam. Appellant geeft op 25 november 2009 aan beklagde opdracht om de waarde van het appartement te taxeren. In zijn taxatierapport van 3 december 2009 taxeert beklagde per 28 augustus 2008 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op € 875.000,--. In het taxatierapport vermeldt beklagde dat de taxatie is uitgevoerd met het oog op de boedelscheiding.

2.4 Appellant en zijn (voormalige) partner komen tijdens een ten overstaan van de Rechtbank Amsterdam gehouden comparitie van partijen overeen om 25 augustus 2008 aan te houden als peildatum voor de waardeberekening van het appartement. Aan een daarna gedaan verzoek van appellant om als peildatum de datum van daadwerkelijke verdeling aan te houden gaat de Rechtbank Amsterdam voorbij.

2.5 In opdracht van de (voormalige) partner van appellant taxeert een makelaar/taxateur te A per 13 januari 2010 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van het appartement op € 1.050.000,--.

2.6 De door de Rechtbank Amsterdam benoemde deskundige, de te A gevestigde makelaar K, neemt op 1 april 2011 het appartement op samen met de aan zijn kantoor verbonden makelaar en taxateur H. In zijn akte van taxatie van 7 april 2011 vermeldt hij dat op 25 augustus 2008 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 970.000,-- bedroeg.

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 Appellant verwijt beklagde dat hij de waarde van het appartement per augustus 2008 te laag heeft getaxeerd.

3.3 Appellant verwijt beklagde voorts dat hij door de onrealistisch lage taxatie op het ver-

keerde been is gezet en hij daardoor geen juiste afweging heeft kunnen maken ten aanzien van de vaststelling van de peildatum voor de taxatie van het appartement in het kader van de gerechtelijke scheiding en deling.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De door beklagde getaxeerde waarde wijkt zoveel af van de door twee andere taxateurs bepaalde waarde dat moet worden aangenomen dat beklagde niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen. De Raad van Toezicht is op dit verschil niet of onvoldoende ingegaan en zijn beslissing is onvoldoende met redenen omkleed en daarom onbegrijpelijk.
- 4.3 Appellant heeft in november 2009 aan beklagde uiteengezet dat hij in verband met de boedelscheiding een taxatierapport nodig had. Naar aanleiding van dat verzoek heeft beklagde de vraag gesteld per welke datum de waarde moest worden vastgesteld. Appellant heeft aan beklagde voorgehouden dat hij niet wist welke datum hij daarvoor moest kiezen, waarna beklagde heeft voorgesteld om de datum aan te houden waarop de samenleving feitelijk was beëindigd. Beklagde heeft nagelaten om appellant te informeren over de sinds augustus 2008 onder invloed van de mondiale financiële crisis opgetreden prijsontwikkelingen met betrekking tot woonhuizen. Beklagde is er aan voorbij gegaan dat appellant niet over de deskundigheid beschikte die nodig was voor het maken van een juiste keuze.
- 4.4 Beklagde heeft niet gehandeld als van een redelijk handelend en bekwaam makelaar mag worden verwacht. Voor appellant stonden grote financiële belangen op het spel en die zijn door beklagde niet beschermd en bevorderd. Beklagde heeft gehandeld in strijd met Regel 2 van de Erecode.

5. **Het verweer**

- 5.1 Beklagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Appellant heeft in hoger beroep geen nieuwe feiten aangevoerd. Hij beroept zich op zijn in eerste instantie ontwikkelde stellingen zonder nadere onderbouwing daarvan. De Raad van Toezicht heeft de klacht terecht ongegrond verklaard. Beklagde handhaaft hetgeen hij in eerste instantie in zijn verweer heeft aangevoerd.

6. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 Uitgangspunt bij de beoordeling van een door een makelaar uitgevoerde taxatie is dat in

beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd, indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en derhalve bij het taxeren niet die zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Uitgangspunt is voorts dat op de partij die klaagt over de door een makelaar getaxeerde waarde de verplichting rust om aannemelijk te maken dat die waarde onjuist is. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.

- 6.3 Appellant heeft zich in beide instanties beroepen op de akte van taxatie van K en H van 7 april 2011 waarin de onderhandse verkoopwaarde op 25 augustus 2008 is bepaald op € 970.000,--. Appellant heeft voorts gesteld dat L Makelaars te A in zijn opdracht de waarde heeft getaxeed op € 950.000,--, maar appellant heeft nagelaten om een taxatierapport van L Makelaars in het geding te brengen. Blijkens enkele door appellant overgelegde bladzijden uit een door de Rechtbank Amsterdam op 9 januari 2011 gewezen vonnis in de procedure tussen appellant en zijn (voormalige) partner is vermeld dat in opdracht van de laatste de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik per 13 januari 2010 is getaxeed op € 1.050.000,--. Ook dit rapport is niet in het geding gebracht.
- 6.4 Blijkens de beslissing van de Raad van Toezicht heeft beklagde ter zitting betoogd dat zijn taxatie aan de voorzichtige kant is geweest en een aanwijzing daarvoor is ook te vinden in zijn e-mail van 17 mei 2010 aan appellant waarin hij heeft meegedeeld dat er argumenten zijn aan te voeren om de getaxeerde waarde aan te passen naar maximaal € 925.000,--. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat weliswaar kan worden aangenomen dat beklagde de waarde aan de lage kant heeft vastgesteld maar in deze procedure niet is gebleken dat beklagde niet in redelijkheid tot het door hem getaxeerde bedrag van € 875.000,-- heeft kunnen komen. De door K en H getaxeerde waarde van € 970.000,-- wijkt weliswaar af van de door beklagde bepaalde waarde maar het daartussen gelegen verschil belooft niet meer dan circa 10% en de Centrale Raad van Toezicht acht een dergelijk verschil niet onaanvaardbaar. Hierbij tekent de Centrale Raad van Toezicht aan dat niet valt uit te sluiten dat beklagde meer rekening heeft gehouden met een te verwachten neergaande markt dan K en H hebben gedaan, hetgeen niet met zich brengt dat beklagde bij zijn taxatie tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. Het eerste onderdeel van de klacht is ongegrond.
- 6.5 Appellant en beklagde hebben van gedachten gewisseld over de te hanteren waardepeildatum. Beklagde heeft aan appellant voorgehouden dat in de praktijk niet ongebruikelijk is om daarvoor de datum van feitelijke scheiding aan te houden, maar hij stelt appellant te hebben geadviseerd om over dat aspect overleg te voeren met zijn advocaat. Beklagde heeft in ieder geval opdracht gekregen om de waarde per de datum van de feitelijke scheiding, 28 augustus 2008, te bepalen en hij heeft deze opdracht uitgevoerd. Blijkens zijn brief van 24 december 2012 aan de Raad van Toezicht heeft appellant tijdens de ten overstaan van de Rechtbank Amsterdam op 10 maart 2010 gehouden comparitie van partijen, naar mag worden aangenomen met bijstand van zijn advocaat, ingestemd met de peildatum 25 augustus 2008. Uit het vonnis van 19 januari 2011 van de Rechtbank Amsterdam volgt dat appellant op het moment van de comparitie van partijen op de hoogte was van de uitkomst van de in opdracht van zijn voormalige partner door een makelaar/taxateur per 13 januari 2010 bepaalde waarde van € 1.050.000,--. Nu appellant tijdens de comparitie van partijen heeft ingestemd met de waardepeildatum 25 augustus 2008 valt niet in te zien dat beklagde, zoals appellant heeft gesteld, invloed heeft gehad op het maken van de afwe-

ging daarover. Ook het tweede klachtonderdeel is gegrond.

6.6 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

7.1 Bekrachtigt de beslissing van 6 augustus 2013 van de Raad van Toezicht Amsterdam.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, F.J. van der Sluijs, W. van Haselen, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 1 mei 2014.