

Taxatie. Niet in redelijkheid tot waardering hebben kunnen komen. Tijdsverloop tussen taxatie en klacht.

Op 13 januari 2001 taxeert een makelaar een woonhuis op een onderhandse verkoopwaarde van fl 2,9 miljoen en een executiewaarde van fl. 2,5 miljoen. Op 6 december 2004 leent klager aan de eigenaar van het woonhuis, een maatschappij naar Zwitsers recht, € 7 ton; tot zekerheid wordt klager het recht van eerste hypotheek op het huis verleend. Op 20 juni 2006 brengt de makelaar in opdracht van de eigenaar opnieuw een taxatie van het huis uit. Hij komt dan op een onderhandse verkoopwaarde van € 3.400.000 en een executiewaarde van € 2.850.000.

Op 18 september verleent een bank een hypothecaire lening aan de eigenaar van €1.150.000 met het recht van eerste hypotheek. Klager stemt in met rangwisseling. Op 16 juli 2008 stelt de bank aan de eigenaar € 150.000 ter beschikking met het recht van tweede hypotheek; wederom stemt klager in met rangwisseling.

Op 14 februari 2013 stelt klager de eigenaar in gebreke vanwege ernstige betalingsachterstanden. In opdracht van de eigenaar taxeren twee makelaars het woonhuis. Zij komen per peildatum maart 2013 tot een verkoopwaarde van €1.140.000 en een executiewaarde van € 1.100.000.

In opdracht van beklagde brengt een derde makelaar in april 2014 een waardering uit per 20 juni 2006 en komt op € 2.735.000. Op 5 juni 2014 komt een vierde makelaar in opdracht van klager per 20 juni 2006 op € 2.000.000 uit. Klager vecht met name de taxatie van 20 juni 2006 aan omdat hij op grond daarvan tot tweemaal toe instemde met rangwisseling van hypotheek.

De Centrale Raad verwerpt het verweer van beklagde dat hij door het tijdsverloop van ruim 6 jaar in zijn verdediging wordt geschaad. Klager had anno 2006 geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de taxatie. Het moet voor een taxateur in beginsel mogelijk zijn te reageren op een taxatie van 6 jaar terug.

Op basis van de andere taxatierapporten komt de Centrale Raad tot het oordeel dat beklagde niet in redelijkheid tot zijn taxatie van juni 2006 had kunnen komen. Bij dat oordeel speelt een rol dat beklagde geen inzicht heeft kunnen geven over de wijze waarop hij tot zijn waardering is gekomen.

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

H MAKELAARDIJ B.V. (hierna: H Makelaardij), gevestigd en kantoorhoudende te Z, appellante/beklaagde,

en

P. H. (hierna: P. H.), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te Z, appellant/beklaagde

tegen

J. R. (hierna: R), wonende te R, verweerder/klager.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 26 april 2013 heeft R een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Breda. Bij beslissing van 30 januari 2014, verzonden op 3 februari 2014, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de klacht tegen H Makelaardij B.V. en P. H. gegrond verklaard en is aan hen de straf van berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat H Makelaardij B.V. en P. H. gezamenlijk met een bedrag van € 3.139,21 dienen bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. De tegen J. H. ingediende klacht is ongegrond verklaard. H Makelaardij B.V. en P. H. zijn bij brief van 28 maart 2014 van deze beslissing in hoger beroep gekomen. J. H. is daarvan niet in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In hun beroepschrift van 30 april 2014 hebben H Makelaardij en P. H. de gronden aangevoerd waarop hun hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 R heeft in zijn memorie van antwoord van 13 juni 2014 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 Bij brief van 25 augustus 2014 hebben H Makelaardij en P. H. nog drie producties in het geding gebracht.
- 1.5 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.
- 1.6 Ter zitting van 8 september 2014 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;
 - J. H. namens H Makelaardij en P. H. vergezeld van de mrs. C.J.J.C. Arnouts en I.K;
 - J. R. vergezeld van G. D. en mr. F.M.L. Dekkers.
- 1.7 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 De vennootschap naar Zwitsers recht F A.G. (hierna: "F") koopt in 1985 van G.J. van W (hierna: Van W), het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en water, gelegen aan de R-dijk 24 in K. In opdracht van F taxeert P. H. op 13 januari 2001 dit woonhuis en bepaalt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op fl. 2.900.000,-- en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op fl. 2.500.000,--. In 2001 is P. H. verbonden aan het in R gevestigde makelaarskantoor "P H Raadgevend Makelaar".
- 2.3 Op 6 december 2004 leent R € 700.000,-- aan F. Tot zekerheid voor de terugbetaling verleent F, die wordt vertegenwoordigd door Van W, aan R het recht van eerste hypotheek op het woonhuis.

- 2.4 In opdracht van F taxeert P. H., die sinds 2006 is verbonden aan H Makelaardij, het woonhuis. Het taxatierapport van 20 juni 2006 vermeldt dat het doel van de opdracht is “het bepalen van onderhandse verkoopwaarde en de executiewaarde, beide vrij van huur en gebruik op prijspeil heden”. P. H. bepaalt de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op € 3.400.000,-- en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 2.850.000,--.
- 2.5 Op 18 september 2006 leent “The Governor and company of the Bank of Scotland” (hierna: “BoS”) € 1.350.000,-- aan F. Tot zekerheid voor de terugbetaling verleent F aan BoS het recht van eerste hypotheek op het woonhuis nadat R toestemming heeft verleend tot rangwisseling.
- 2.6 Op 21 maart 2007 koopt F van Van W een kaveltje grond van circa 50 centiaren gelegen nabij het woonhuis voor € 3.000,--.
- 2.7 Op 16 juli 2008 leent BoS € 150.000,-- aan F. Tot zekerheid voor de terugbetaling verleent F aan BoS het recht van tweede hypotheek op het woonhuis nadat R opnieuw toestemming heeft verleend tot rangwisseling.
- 2.8 Op 14 februari 2013 stelt R F AG in gebreke omdat al enkele jaren niet is voldaan aan de verplichting om rente te betalen en volgens R een betalingsachterstand is ontstaan van € 222.114,--. R maakt aanspraak op terugbetaling van € 922.114,-- en stelt bij het uitblijven daarvan een veiling van het woonhuis in het vooruitzicht.
- 2.9 In opdracht van F taxeren J. H. en makelaar L. V. verbonden aan het makelaarskantoor V Makelaardij in R, het woonhuis. Het doel van de opdracht is het vaststellen van de marktwaarde. Uitgaande van de waardepeildatum 12 maart 2013 bepalen zij de marktwaarde vrij van huur en gebruik op € 1.400.000,-- en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 1.100.000,--.
- 2.10 In opdracht van de advocaat van H Makelaardij taxeert de in R gevestigde makelaar B de marktwaarde van het woonhuis per 20 juni 2006 “op basis van lege en ontruimde oplevering alsmede vrij van huur en/of gebruik”. In zijn taxatierapport van 16 april 2014 kent B daaraan bij vrije oplevering per 20 juni 2006 een globale marktwaarde toe van € 2.735.000,--.
- 2.11 Op verzoek van R geeft de in R gevestigde makelaar D commentaar op het taxatierapport van B. In zijn brief van 5 juni 2014 aan R vermeldt hij onder meer dat hij op basis van een geveltaxatie de waarde van het woonhuis in 2006 bepaalt op € 2.000.000,--.

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 P. H. heeft gehandeld in strijd met de Erecode en in strijd met het belang van het maatschappelijk verkeer door het beroep van makelaar niet naar eer en geweten, niet betrouwbaar en niet deskundig uit te oefenen door het verstrekken van taxatiewaarden die volstrekt niet met elkaar te rijmen zijn binnen een kort tijdsbestek. Blijkens de ter zitting van de Raad van Toezicht gegeven toelichting spitst de klacht van R zich toe op de ondeugdelijkheid van de in 2006 uitgevoerde

taxatieopdracht, mede omdat hij op grond van die taxatie heeft ingestemd met de rangwisselingen.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 H Makelaardij en P.H. hebben in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Voor R ontbreekt de mogelijkheid om over het taxatierapport te klagen aangezien daarin een exoneratieclausule is opgenomen. Onjuist is de overweging van de Raad van Toezicht dat een taxateur rekening moet houden met de belangen van iedere willekeurige derde op ieder willekeurig moment omdat als gevolg van een dergelijke redenering de opname van een exoneratieclausule in een taxatierapport geen toegevoegde waarde meer heeft.
- 4.3 R klaagt in 2013 over een taxatierapport dat in 2006 is verschenen. H Makelaardij en P. H. beroepen zich op de in de tuchtrechtspraak ontwikkelde vervaltermijn en voeren aan dat R door zijn afwachtende handelwijze zijn recht om te klagen heeft verspeeld. In dat verband betogen zij dat R in 2006 en 2008 heeft ingestemd met een rangregeling zonder zich te laten informeren over de waarde van het woonhuis. R heeft ook nagelaten opdracht te geven tot taxatie van het onderpand nadat hij F in 2010 in gebreke had gesteld naar aanleiding van het ontstaan van betalingsachterstanden. Door het tijdsverloop zijn H Makelaardij en P. H. geschaad in het voeren van verweer tegen de klacht.
- 4.4 Omdat ook bij een waardebepaling in de orde van grootte als vermeld in het taxatierapport van 2013 sprake zou zijn geweest van een onderpand met voldoende waarde om het totaal van de hypothecaire vorderingen te voldoen, zou R hebben ingestemd met de rangregeling en daarom heeft R geen belang bij zijn klacht. Dat sprake was van een waardevol onderpand volgt uit de mededeling van F dat in de loop van de jaren op het woonhuis meerdere biedingen zijn uitgebracht van gemiddeld € 3.000.000,--.
- 4.5 De door B getaxeerde onderhandse verkoopwaarde (€ 2.735.000,--) ligt belangrijk lager dan de door P. H. in 2006 getaxeerde waarde (€ 3.400.000,--). De door B getaxeerde waarde ligt echter € 1.300.000,-- boven de in 2013 door J.H. en L. V. bepaalde waarde (€ 1.400.000,--). Gegeven ook de in de loop van de tijd op het woonhuis uitgebrachte biedingen van € 2.900.000,-- tot € 3.100.000,-- is de door P. H. getaxeerde waarde redelijk te noemen.
- 4.6 P. H. beschikt niet meer over de door hem in 2006 opgestelde onderbouwing van zijn taxatie. In zijn brief van 17 december 2013 heeft hij aan de Raad van Toezicht uiteengezet welke factoren in 2006 een rol hebben gespeeld bij zijn waardering. Niet onbegrijpelijk is dat hij in 2006 de zogenoemde WOZ-waarden niet bij zijn taxatie heeft betrokken. In die periode was dat niet gebruikelijk en evenmin was gebruikelijk om bij de taxatie vergelijkingsobjecten te betrekken. Aangezien sprake is van een uniek maar incurant object zijn dergelijke objecten ook niet voorhanden. Taxaties van een dergelijk object kunnen tot verschillende uitkomsten leiden.
- 4.7 De klacht dient ongegrond verklaard te worden en R zal moeten worden belast met de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van de klacht. Indien de Centrale Raad van Toezicht van oordeel zou zijn dat geen sprake is van een in redelijkheid tot stand gekomen taxatie dan dient rekening te worden gehouden met het tijdsverloop en het feit dat het voeren van verweer beperkt

mogelijk is geweest als gevolg van de afwezigheid van een dossier.

5. Het verweer

- 5.1 R heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Eerst nadat R de beschikking had gekregen over het taxatierapport van 12 maart 2013 werd voor hem kenbaar dat de in 2006 bepaalde waarde van het woonhuis onjuist was. Aangezien hij daarvoor niet bekend was met feiten of omstandigheden op grond waarvan hij kon of behoorde te twijfelen aan de uitkomst van de eerdere taxatie bestaat geen grond voor het verwijt dat te lang is gewacht met de indiening van de klacht.
- 5.3 Onder overlegging van het taxatierapport van 20 juni 2006 is aan R om toestemming voor de rangwisseling verzocht. Algemeen bekend is dat op basis van taxatierapporten verstrekkende financiële beslissingen worden genomen. Taxateurs dienen er rekening mee te houden dat derden zich door dergelijke rapporten laten leiden bij hun besluitvorming. Gegeven de in het Reglement Tuchtrechtspraak NVM opgenomen bepaling dat een ieder met een bepaald belang kan klagen, heeft R voldoende belang om een klacht in te dienen. Daargelaten het feit dat in het taxatierapport van 20 juni 2006 geen exoneratieclausule is opgenomen staat de goede trouw er aan in de weg dat een beroep op een dergelijke clausule wordt gedaan.
- 5.4 B heeft het woonhuis niet in 2006 maar in 2014 bezichtigd. Zijn niet ondertekende taxatierapport is gebaseerd op verkeerde veronderstellingen en feiten. Met uitzondering van het object gelegen aan de IJ-dijk 9 in K kunnen de andere door B vermelde en in R gelegen panden niet als vergelijkingsobjecten dienen. Met betrekking tot het woonhuis aan de IJ-dijk 9 in K dat in 2005 is verkocht voor € 2.120.000,-- geldt dat de inhoud daarvan 3.000 m³ beloopt terwijl het door P. H. getaxeerde woonhuis een inhoud heeft van 2.000 m³. Blijkens zijn rapport houdt B voor het onderhuis van dit pand € 500,-- per vierkante meter aan en voor het bovenhuis daarvan € 950,-- per vierkante meter. Met betrekking tot het woonhuis aan de R-dijk 24 in K rekent hij met vierkante meterprijzen van respectievelijk € 300,-- en € 525,--. B laat na om voor dit verschil een verklaring of onderbouwing te geven.
- 5.5 R betwist dat in de loop der tijd op het woonhuis biedingen zijn uitgebracht die variëren van € 2.900.000,-- tot € 3.100.000,--.

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 Het door R gemaakte verwijt heeft betrekking op het door P. H. op 20 juni 2006 uitgebrachte taxatierapport. Bij brief van 26 april 2013 heeft hij zich daarover beklagd. De Centrale Raad van Toezicht verwerpt in dit geval het verweer dat de klacht te laat is ingediend. Anders dan door H Makelaardij en P.H. is aangevoerd, bestond er voor R in 2006 en 2008 geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van voormelde taxatie en kon hij de uitkomst daarvan betrekken bij zijn besluitvorming ten aanzien van de verzoeken om in te stemmen met een rangregeling. Voorts geldt dat het voor een taxateur in beginsel mogelijk is om, zoals in dit geval, ook na een periode

van zes jaar te reageren op een verwijt dat is toegespitst op een eerder gegeven waardebeoordeling. De Centrale Raad van Toezicht is dan ook van mening dat in dit geval niet kan worden geoordeeld dat H Makelaardij en P. H. als gevolg van het verstrijken van een periode van ruim zes jaar niet meer in staat zijn om behoorlijk verweer te voeren tegen de klacht.

- 6.3 Artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM bepaalt – samengevat – dat een ieder die van mening is dat een lid van de vereniging, een NVM-Makelaar of een Senior NVM-Makelaar zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden, welke in strijd zijn met het bepaalde in artikel 15 dan wel artikel 34 van de verenigingsstatuten en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand, zich met een klacht kan wenden tot de tuchtrechter. R heeft zich bij het nemen van zijn beslissingen om medewerking te verlenen aan de rangregelingen mede laten leiden door de uitkomst van het taxatierapport van 20 juni 2006 van P. H.. Onder de geschetste omstandigheden kan hij zich als belanghebbende beklagen over dit taxatierapport.
- 6.4 P. H. heeft op 20 juni 2006 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bepaald op € 3.400.000,-- en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 2.850.000,--. Makelaar B heeft op 16 april 2014 de (globale) marktwaarde vrij van huur en gebruik per 20 juni 2006 getaxeerd op € 2.735.000,--. Makelaar D is blijkens zijn brief van 5 juni 2014 op basis van een geveltaxatie van oordeel dat het woonhuis in 2006 een waarde had van € 2.000.000,--.
- 6.5 De door de makelaars B en D getaxeerde waardes zijn respectievelijk € 665.000,-- en € 1.400.000,-- lager dan de door P.H. getaxeerde waarde. Voorts geldt dat de makelaars J. H. en L. V. op 12 maart 2013 een waarde hebben bepaald die € 2.000.000,-- lager is dan de door P. H. in 2006 getaxeerde waarde.
- 6.6 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. Met name op grond van de uitkomst van de taxaties van B en D, maar ook op basis van de uitkomst van de in 2013 door J. H. en L. V. uitgevoerde taxatie, is naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht voorshands voldoende aannemelijk dat P. H. in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen. Alsdan is het aan hem om het voorshands aannemelijk geachte oordeel gemotiveerd en deugdelijk onderbouwd te weerspreken, waarbij onder meer inzicht dient te worden gegeven in de door hem gevolgde handelwijze.
- 6.7 In zijn taxatierapport van 20 juni 2006 heeft P. H. een omschrijving gegeven van de locatie van het woonhuis en ook de indeling daarvan globaal aangeduid. De onderhoudstoestand is door hem als uitstekend aangemerkt en hij heeft melding gemaakt van de uitvoering van renovatiewerkzaamheden gedurende vijf jaren voorafgaande aan de taxatie. Zijn taxatierapport geeft echter geen inzicht in de wijze waarop hij tot zijn waardering is gekomen. Daarnaast gevraagd heeft hij in deze procedure schriftelijk uiteengezet dat hij in 2006 tot zijn waardering is gekomen door de prijzen die de grondslag vormden voor zijn taxatie in 2001 in te wisselen voor “europrijzen”. Volgens zijn toelichting heeft hij daarnaast rekening gehouden met een waardestijging van € 450.000,-- als gevolg van de in de periode 2001-2006 uitgevoerde renovatiewerkzaamheden.
- 6.8 In zijn schriftelijke toelichting verwijst P. H. voorts naar de twee vergelijkingsobjecten die J. H.

en L.V. in hun taxatierapport hebben vermeld . Zij hebben met betrekking tot het woonhuis gelegen aan de B-kade 28 in K vermeld dat sprake is van een vergelijkbaar object, met de aantekening dat het woonhuis aan de R-dijk 24 in K veel meer inhoud heeft maar is gelegen op een kleiner perceel. Het woonhuis aan de B-kade 28 is in 2005 verkocht voor € 925.000,--. Zij verwijzen voorts naar het woonhuis gelegen aan de M-dijk 58 A in K met de aantekening dat het ook daarbij gaat om een vergelijkbaar object met meer inhoud maar dit is gelegen op een perceel met een kleinere oppervlakte. Dit woonhuis stond in februari 2013 te koop voor € 1.500.000,--.

- 6.9 De door deze taxateurs in hun taxatierapport opgenomen informatie duidt er naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht niet op dat de door P. H. in 2006 getaxeerde waarde van € 3.400.000,-- juist is. De door hem gegeven toelichting die inhoudt dat hij in 2006 tot zijn waardebepaling is gekomen door de door hem in 2001 gehanteerde prijzen per vierkante meter en per kubieke meter in te wisselen voor europrijzen is onvoldoende om anders te oordelen. Nu makelaar B de waarde van het woonhuis in 2006 heeft bepaald op € 2.735.000,--, de door makelaar D benaderde waarde uitkomt op € 2.000.000,-- en het referentieobject aan de B-kade 28 in 2005 is verkocht voor € 925.000,--, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat H Makelaardij en P. H. het voorshands aannemelijk geachte oordeel onvoldoende hebben weerlegd. Dit leidt ertoe dat de tegen hen ingediende klacht gegrond is en de beslissing van de Raad van Toezicht Breda dient te worden bekrachtigd nu de Centrale Raad van Toezicht de opgelegde straf juist acht. De Centrale Raad van Toezicht ziet aanleiding om H Makelaardij en P. H. te belasten met de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van de klacht in beide instanties.
- 6.10 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 30 januari 2014 van de Raad van Toezicht Breda, voor zover gewezen tegen H Makelaardij en P. H.;
- 7.2 Bepaalt dat H Makelaardij en P. H. ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties gezamenlijk een bijdrage van € 6.126,21, eventueel vermeerderd met BTW, zullen voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

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 27 november 2014.

K.E. Mollema
voorzitter

J.A. van den Berg
secretaris

