

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Bouwkundige toestand getaxeed object.

In verband met het faillissement van klager heeft beklagde van de curator opdracht ontvangen de woning van klager te taxeren. Klager verwijt beklagde de woning te hoog te hebben gewaardeerd. Het rapport van beklagde zou diverse onjuistheden bevatten en beklagde zou de bouwkundige en onderhoudstoestand veel te positief hebben beoordeeld. Klager wijst ter ondersteuning van zijn standpunt op de waardering van drie andere makelaars die de woning op klagers verzoek ook hebben geïnspecteerd.

De Raad overweegt dat bij de beoordeling van de staat van onderhoud altijd sprake is van een momentopname. In dit geval is er een niet te verwaarlozen tijdsverloop tussen het rapport van beklagde en de overige rapporten. Daarnaast is de beoordeling van de onderhoudssituatie in de laatstgenoemde rapporten dusdanig algemeen gesteld dat in onvoldoende mate kan worden vastgesteld dat het rapport van beklagde op dit punt ondeugdelijk is. Wel staat vast dat beklagde ten onrechte in zijn rapport heeft vermeld dat zijn taxatie ten doel had om inzicht te krijgen in de waarde van de woning t.b.v. de beoordeling van een hypotheekaanvraag. De tegenwerping van beklagde dat e.e.a. voortvloeit uit het feit dat een standaard formulier werd gebruikt, kan op grond van de zorgvuldigheid niet als verweer worden aanvaard. Gelet op de aard en het gewicht van dit onderdeel van de klacht, kan beklagde op dit punt echter geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt. Nu ook verder niet is gebleken dat beklagde niet in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen, wordt de klacht ongegrond verklaard.

De loop van de procedure

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, Afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna de Vereniging heeft kennisgenomen van een klacht van de heer K.te E., hierna te noemen: “klager”, gericht tegen de heer B., hierna te noemen: “beklaagde”, verbonden aan [naam makelaarskantoor]te E.

De klacht van klager is op 1 september 2010 binnengekomen bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging en vervolgens doorgestuurd naar de Raad. Hierbij was tevens gevoegd de brief d.d. 29 juli 2010 van klager als onder meer direct gericht aan beklagde en waarin klager zijn klacht beschrijft. Beklaagde heeft hierop gereageerd bij brief van 3 november 2010. Vervolgens heeft klager gerepliceerd bij brief van 8 november 2010, waarna beklagde heeft gedupliceerd bij brief van 26 november 2010.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad op 9 februari 2011 is klager in persoon verschenen. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

Beklaagde (sic) is eigenaar van het woonhuis aan [adres], hierna te noemen het pand. Het kadaster vermeldt als hypotheekhouder de ABN AMRO Bank N.V. Beklaagde (sic) is in staat van faillissement verklaard. Zijn curator is mr. M. te IJ.

De curator heeft aan beklagde op 30 januari 2009 opdracht verstrekt het pand te taxeren.

De taxatie van het pand is door beklagde op 5 februari 2009 uitgevoerd waarvan het rapport op 11 februari 2009 is opgemaakt, hierna te noemen: "het taxatierapport". Hierin wordt onder meer het volgende vermeld:

*"De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van: een beoordeling van een aanvraag (hypothecaire geldlening)
Het object is per opname datum getaxeerd op:
onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 232.000."*

Bij de vraag of de onderhouds- of bouwkundige staat op enig punt is beschreven als "matig" of "slecht", is "nee" aangekruist. Bij vragen naar de omgeving is vermeld dat geen industrie direct nabij is. Bij de vraag of de aard of kwaliteit aanmerkelijk afwijkt van de object in de directe omgeving is "nee" ingevuld. Bij "onderhoudstoestand" is vermeld dat de bouwkundige constructie "goed" is. Daarbij is de verwachting vermeld dat de kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud niet meer bedragen dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde. Ook wordt vermeld dat de indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geen aanleiding geeft tot nader (bouwkundig) onderzoek. Het rapport vermeldt eveneens dat de waardering mede is gebaseerd op objectvergelijking omdat vergelijkbare objecten zijn getaxeerd door beklagde dan wel vergelijkbare transacties hebben plaatsgevonden. Ook vermeldt het rapport dat volgens opgave van klager geen ("nee") sprake is van een aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 Monumentenwet.

Op 13 juli 2009 heeft de curator beklagde opdracht verleend tot de verkoop van het pand.

Op 30 september 2009 heeft de heer H., makelaar/taxateur te V., de curator bericht dat op verzoek van klager het taxatierapport is bestudeerd en het pand geïnspecteerd. H. brengt daarbij naar voren dat de bevindingen van beklagde in het geheel niet stroken met de feitelijke situatie. Gesteld wordt dat de woning aan de rechterzijde ernstig is verzakt terwijl een voorzichtige inschatting van de kosten tot stabilisatie van het pand door een daartoe gespecialiseerd bedrijf een investering van circa € 70.000,= betekent. H. wijst er erop dat dit circa 33% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik betreft.

In opdracht van klager is eveneens een Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie d.d. 19 oktober 2009 tot stand gekomen. Hierin wordt ondermeer een kostenraming voor de direct noodzakelijk kosten ten belope van € 34.400,= vermeld.

In opdracht van klager is eveneens een taxatierapport d.d. 15 oktober 2009 tot stand gekomen door de heer G., VBO-makelaar te E. In dit rapport is vermeld:

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 185.000,-

In dit rapport wordt het pand verder wat betreft de onderhouds- en bouwkundige staat als “matig” of “slecht” bestempeld. Ook worden de verwachte kosten voor herstel van direct noodzakelijk achterstallig onderhoud als meer dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde. Wat betreft de bouwkundig constructie wordt “matig” aangegeven. Verwezen wordt naar het bouwkundig rapport als uitgevoerd door W. van 19 oktober 2009.

In opdracht van klager is eveneens op 9 april 2010 opdracht gegeven voor een taxatierapport d.d. 27 april 2010 door [naam makelaarskantoor], lid van de Vereniging. In dit rapport is vermeld:

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 180.000,-.

Ook hier wordt aangegeven dat de onderhouds- en bouwkundige staat op enig punt als “matig of “slecht” moet worden beschouwd.

DE KLACHT

De klacht van klager, zo begrijpt de Raad, houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen daar hij in het taxatierapport d.d. 11 februari 2009, al dan niet opzettelijk, meerdere ernstige onjuistheden heeft opgenomen. Op grond daarvan is klager van mening dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

DE BEOORDELING

Het standpunt van klager:

Ter onderbouwing van zijn klacht heeft klager gewezen op de volgende onderdelen van het taxatierapport:

1. In strijd met de waarheid wordt inzake het pand niet vermeld dat het onderhoud en de bouwkundige staat matig of slecht waren.
2. In strijd met de waarheid wordt niet vermeld dat er industrie direct nabij het pand aanwezig is.

3. In strijd met de waarheid wordt gesteld dat de aard of kwaliteit niet aanmerkelijk zou afwijken van objecten in de directe omgeving en dat de bouwkundige constructie goed zou zijn. Ook wordt in strijd met de waarheid gesteld dat de kosten voor direct noodzakelijk herstel niet meer zouden bedragen dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde, en dat geen verder bouwkundig onderzoek nodig zou zijn.
4. In strijd met de waarheid wordt vermeld dat vergelijkbare objecten door beklagde zouden zijn getaxeerd terwijl, zo voert klager aan, beklagde uitsluitend op de transactie d.d. 21 augustus 2009 inzake [adres] heeft kunnen wijzen met een transactieprijs ten belope van € 174.000,-.
5. In strijd met de waarheid is vermeld dat het pand tot een beschermd stads- of dorpsgezicht zou behoren ex artikel 35 Monumentenwet.

Klager heeft naar voren gebracht dat op grond hiervan het pand op een te hoge onderhandse verkoopwaarde is getaxeerd waardoor hieraan een overwaarde van € 60.000,- is verbonden. Laatstgenoemd bedrag is voor klager te hoog gebleken om met de curator tot een oplossing te komen in die zin dat klager het huis zou kunnen behouden. Op grond hiervan is klager van mening dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

Het standpunt van beklagde:

Beklagde heeft als verweer op de eerste plaats aangevoerd dat het taxatierapport in opdracht van de curator is opgesteld, en niet in opdracht van klager. De taxatie is puur bedoeld geweest als waardeoordeel en niet ten behoeve van de realisering van een financiering. De gebezigde vermelding heeft te maken met het feit dat het hier een standaardformulier betreft.

Wat betreft de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde van het pand brengt de makelaar naar voren dat de vraagprijs op 11 augustus 2009 op € 224.500,- is gesteld. Dit is te verklaren uit het feit dat er nu eenmaal sprake was en is van een verslechterende markt.

Wat betreft de verkoopbaarheid van het pand heeft beklagde naar voren gebracht dat in het begin van het verkooptraject de afspraken voor bezichtigingen met gegadigden hinder van klager hebben ondervonden. In dit verband heeft op 1 oktober 2009 op het kantoor van de curator een bespreking plaatsgevonden waarop klager heeft verklaard dat hij alsnog zijn volle medewerking zou verlenen aan de verkoop van het pand. Ook verder is de matig gebleken verkoopmogelijkheid van het pand direct op het gedrag van klager terug te voeren, zo meent beklagde. Klager heeft bij bezichtigingen het rapport van W. van 19 oktober 2009 nadrukkelijk onder de aandacht gebracht van gegadigden. Daarnaast heeft klager, zo brengt beklagde naar voren, ten tijde van bezichtigen de badkamer niet van schimmelvorming en condens op ramen en/of spiegel ontdaan, en de dakgoot en ramen alsmede kozijnen aan de buitenzijde niet van vuil.

Beklaagde heeft verder naar voren gebracht dat er desondanks een behoorlijke belangstelling was voor het pand. Dit heeft geresulteerd in biedingen van onder meer € 207.000,= en € 216.500,=. Deze biedingen hebben evenwel niet tot een definitieve koopovereenkomst geleid. Gelet op de algemene marktontwikkelingen en die ter plaatse heeft de vraagprijs verlaagd moeten worden naar € 199.500,=, maar dat is beklagde niet te verwijten.

Wat betreft het feit dat “nee” is vermeld in het taxatierapport inzake nader bouwkundig onderzoek voert beklagde aan dat het taxatierapport puur als waardeoordeel voor de opdrachtgever was bedoeld. Ten tijde van de bezichtiging van het pand heeft beklagde de scheuren in de gevels onderzocht, zo heeft hij naar voren gebracht. Beklaagde heeft geconcludeerd dat de scheuren niet meer aan verdere “werking” en/of zetting onderhevig zijn doordat aan de binnenzijde van het pand geen scheuren en/of overige aanwijzingen konden worden waargenomen. Verder is bij de bezichtigen alle gegadigden geadviseerd een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Op grond hiervan kan hem geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt, zo meent beklagde.

De beoordeling door de Raad:

De Raad overweegt allereerst dat uitgangspunt bij de beoordeling van een taxatie is dat in beginsel alleen dan tuchtrechtelijk laakbaar wordt gehandeld indien bij de taxatie een zodanig oordeel is gegeven dat een redelijk handelend taxateur daartoe niet zou kunnen komen dan wel indien sprake is van een opzettelijk onjuiste taxatie.

De Raad stelt vast dat de bezichtiging van het pand door beklagde op basis waarvan het taxatierapport tot stand is gekomen, dateert van 5 februari 2009. Dit betrof het pand in bewoonde staat. Beklaagde heeft naar voren gebracht dat hij bestaande scheuren in de buitengevels heeft waargenomen die niet corresponderen met scheuren en/of overige omstandigheden aan de binnenzijde van het pand. Op grond hiervan heeft beklagde de conclusie getrokken dat sprake was van een stabiele situatie en er geen sprake was van werking en zetting in constructief opzicht. De Raad overweegt verder dat uit het dossier niet blijkt van de noodzaak tot constructieve herstelwerkzaamheden van het pand, bijvoorbeeld op grond van een gemeentelijke aanschrijving. Wat betreft het genoemde bericht van H., alsmede het Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie, wijst de Raad erop dat de daarin beschreven herstelwerkzaamheden niet als verplicht worden gekwalificeerd dan wel als voorwaarde voor een normaal gebruik van het pand. Tevens wijst de Raad op het grote verschil tussen beide rapporten wat betreft de kosten voor de genoemde werkzaamheden.

Inzake de staat van onderhoud van het pand overweegt de Raad dat bij enige opname altijd sprake is van een momentopname en dat in het onderhavige geval een niet te verwaarlozen tijdsverloop is aan te wijzen tussen het gewraakte taxatierapport van beklagde en de overige, door klager overgelegde rapporten. Daarnaast is de beoordeling van de onderhoudssituatie in die rapporten dusdanig algemeen gesteld dat in onvoldoende mate kan worden vastgesteld dat het rapport van beklagde ondeugdelijk is.

Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting komt de Raad tot de conclusie, dat wat betreft de bouwkundige situatie en die van het onderhoud van het pand, de handelwijze van beklagde niet onredelijk kan worden genoemd.

Wat betreft de hoogte van de door beklagde getaxeerde onderhandse verkoopwaarde heeft de Raad kennisgenomen van de transactie d.d. 6 maart 2009 van het pand aan de [adres], derhalve in de directe nabijheid van het pand. Bedoeld pand beschikt over een woonoppervlakte van 80 m² terwijl in het onderhavige pand 100 m² kan worden gemeten. Er kan derhalve van een vergelijkbaar pand worden gesproken dat door [naam makelaarskantoor], lid van de Vereniging, op € 242.000,= is getaxeerd. Gelet hierop kan de Raad evenmin wat dit klachtonderdeel betreft de conclusie trekken dat beklagde onredelijk gehandeld zou hebben.

Wat betreft de als onjuist verweten doelstelling van de taxatie moet worden vastgesteld dat beklagde ten onrechte een aanvraag voor een hypothecaire geldlening heeft vermeld. De tegenwerping van beklagde dat één en ander voortvloeit uit het feit dat het hier een standaardformulier betreft, kan op grond van de zorgvuldigheid niet als verweer worden aanvaard. De Raad meent evenwel dat, gelet op de aard en het gewicht van dit onderdeel van de klacht, beklagde op dit punt geen tuchtrechtelijke verwijt kan worden gemaakt.

Inzake de al dan niet nabije aanwezigheid van industrie stelt de Raad vast dat ondermeer in het taxatierapport van [naam makelaarskantoor] evenmin hiervan melding wordt gemaakt. Daarbij komt dat in het taxatierapport wordt vermeld dat geen industrie direct nabij is, en de Raad van het tegendeel niet is gebleken. Evenmin is de Raad gebleken dat het pand zich bevindt in het gebied van een beschermd stads- of dorpsgezicht, dan wel een voorstel rechtens daartoe.

Nu de Raad ook verder geen aanleiding heeft gevonden voor een oordeel dat beklagde in redelijkheid niet tot zijn waardering heeft kunnen komen, moet de klacht **ongegron**d worden verklaard.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de behandeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **ongegron**d.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M.,

Mr. R.A.J. van der Linde, Mw. Mr. L. Klein, Mr J.P. van Harseler, J.B. Boerman en P.H. Roos, in aanwezigheid van Mr R. Vos, op 9 februari 2011, ondertekend op 11 maart 2011

Mr. R.A.J. van der Linde, Voorzitter

R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.