

### **Ontvankelijkheid. Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Vergelijkingsobjecten.**

*In het kader van mogelijke aankoop door de gemeente, heeft beklagde, in opdracht van de gemeente, de woning van klagers getaxeerd. Klagers verwijten beklagde dat hij hun woning veel te laag heeft gewaardeerd.*

*De Raad stelt allereerst vast dat klagers belang hadden bij hun klacht en derhalve in hun klacht ontvankelijk zijn. Vervolgens wordt geconcludeerd dat beklagde zijn taxatie niet met de nodige zorgvuldigheid tot stand heeft gebracht. Beklagde heeft niet kunnen aangeven hoeveel en welke vergelijkingsobjecten hij bij zijn taxatie betrokken heeft. Voorts is komen vast te staan dat het souterrain groter was dan door beklagde in zijn rapport is aangegeven.*

Raad van Toezicht Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM

### **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 bij de Afdeling consumentenvoorlichting van de Vereniging ingediende klacht d.d. 10 juni 2011 van de heer H. T. en mevrouw G., beiden wonende te A., hierna te noemen: klagers. Deze klacht is gericht tegen de makelaar de heer A, werkzaam bij [makelaarskantoorA], gevestigd te A. hierna te noemen: beklagde.

Op de klacht van klagers heeft beklagde geantwoord bij brief van 18 augustus 2011. Vervolgens heeft klager gerepliceerd bij brief van 12 september 2011, waarna beklagde heeft gedupliceerd bij brief van 28 september 2011.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad op 8 december 2011 zijn klagers in persoon verschenen, vergezeld van hun raadsman de heer mr. G., advocaat te A. Beklagde is eveneens in persoon verschenen, vergezeld door zijn zoon, alsmede door de heer mr. V., werkzaam bij het Schadebureau X.

### **DE FEITEN**

Klagers hebben in 1998 het woonhuis aan de [adres] gekocht, hierna te noemen het pand. De werkzaamheden in het kader van de aanleg door de gemeente A. van de metrolijn Noord/Zuidlijn en het in aanbouw zijnde metrostation aan de [straatnaam] veroorzaakten in de directe woonomgeving van het pand grotere en langduriger overlast dan verwacht. Daarom zijn klagers in 2008 in contact getreden met de gemeente. Tussen klagers en de gemeente is de mogelijkheid besproken van aankoop van het pand door de gemeente in het kader van de schadevergoedingsregeling als opgenomen in de gemeentelijke Verordening nadeelcompensatie.

Op 5 juni 2008 heeft beklagde in opdracht van het voor de gemeente werkzame Projectbureau X een taxatierapport onder vermelding “financiering woonruimte” opgesteld. In dit rapport is onder meer vermeld dat dit ten behoeve van de vaststelling van de onderhandse verkoopwaarde van het pand zowel tijdens als na afronding van de aanlegwerkzaamheden van de Noord/Zuidlijn is

opgesteld. Als woonoppervlakte werd *circa 180 m<sup>2</sup>* aangehouden. Als waardering is onder meer opgenomen:

<i>Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik. Tijdens NZL-werkzaamheden:</i>	€ 600.000,-
<i>Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik na afronding NZL-werkzaamheden:</i>	€ 775.000,-

In opdracht van klagers is door makelaar B, verbonden aan de makelaardij [B], lid van de Vereniging, op 26 augustus 2008 ook een waardebeoordeling opgesteld. Daarbij werd als *totale oppervlakte circa 223 m<sup>2</sup>* bepaald. In die waardebeoordeling is opgenomen:

<i>Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en andere gebruiksrechten:</i>	€ 950.000,-
--	-------------

Tevens is in opdracht van klagers door makelaar C, verbonden aan de makelaardij [C B.V. ], lid van de Vereniging, tezamen met makelaar D, verbonden aan de makelaardij [D], lid van de Vereniging, eveneens een taxatie van het pand verricht. Als *verhuurbaar c.q. bruikbaar vloeroppervlak* werd *208 m<sup>2</sup>* aangehouden. In het daartoe opgestelde rapport d.d. 6 maart 2009 is onder meer opgenomen:

<i>Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, leeg en ontruimd, voor de "ramp":</i>	€ 1025.000,-
---	--------------

<i>Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, leeg en ontruimd, na de "ramp":</i>	€ 625.000,-
---	-------------

Klagers zijn in 2010 met de gemeente overeengekomen de Gemeentelijke Ombudsman bindend advies te doen uitbrengen inzake de schade die klagers hebben geleden in verband met de Noord/Zuidlijn. In dat kader hebben klagers en de gemeente in april 2009 een taxatierapport doen opstellen door de makelaar E, verbonden aan de makelaardij [E], lid van de Vereniging, en door de makelaar F, verbonden aan de makelaardij [F], lid van de Vereniging. Daarbij is als onderhandse verkoopwaarde van het pand per 1 juni 2008, waarbij de positieve en negatieve effecten ten gevolge van de Noord/Zuidlijn zijn weggedacht, vastgesteld op:

€ 875.000,=

In opdracht van mr. S., advocaat verbonden aan [naam advocatenkantoor], is aan makelaar H, verbonden aan de onderneming [H B.V.], opdracht tot waardebeoordeling verleend. In de rapportage dienaangaande van de heer H van 21 januari 2010 werd *ca. 200 m<sup>2</sup>* vermeld en is verder onder meer opgenomen:

<i>Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, voor de verzakking:</i>	€ 1.000.000,-
---	---------------

Op 23 december 2010 hebben vrienden van klagers per e-mail aan beklagde in algemene termen naar de prijs van een met het onderhavige pand vergelijkbaar pand in het centrum van A. gevraagd.

Hierop heeft beklaagde per e-mail op 23 december 2010 als indicatie een te betalen prijs per vierkante meter van € 5.000,= naar voren gebracht. Daarbij werd door beklaagde ook vermeld:

*“Bij een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zit je al snel op € 1.000.000,=.”*

## **DE KLACHT**

De klacht van klagers, zo begrijpt de Raad, houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen. Hiertoe hebben klagers als klacht naar voren gebracht dat beklaagde verwijtbaar nalatig heeft gehandeld nu hij het pand van klagers veel te laag heeft gewaardeerd waardoor klagers aanzienlijke schade hebben geleden.

Op grond hiervan, zo menen klagers, heeft beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

## **VERWEER**

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klachtonderdelen zal ook op het verweer worden ingegaan.

## **DE BEOORDELING**

### Het standpunt van klagers:

Klagers hebben het pand in 1998 gekocht. Het betreft een zogeheten dubbel benedenhuis van ongeveer 208 m<sup>2</sup>, met 6 kamers, luxueus uitgevoerd met open haard en met tuintje in het centrum van A. Het pand bevindt zich aan de [straatnaam] met direct voor de woningen een ventweg met bomen. Daarachter bevindt zich een fietspad en tenslotte een rijbaan met tram. In 1987 is het pand volledig gerenoveerd. In 2005 is naar aanleiding van vochtoverlast een investering van € 140.000,- in het pand gedaan. In 2001 is met de aanleg van de Noord/Zuidlijn gestart met als doel oplevering in 2005. Omdat de aanleg forse vertraging ondervond, en de bewoners waaronder klagers daarvan aanzienlijke overlast ondervonden, zijn klagers in 2008 benaderd door de gemeente. Daarbij heeft de gemeente voorgesteld desnoods naar een andere woning uit te zien na verkoop van het pand aan de gemeente. In dat verband heeft de gemeente aan klagers voorgesteld de woning te doen taxeren in opdracht van de gemeente. Hiermee zijn klagers akkoord gegaan. De opdracht daartoe werd door de gemeente verstrekt aan beklaagde.

Klagers verwachtten dat de waarde van het pand boven € 1.000.000,- zou uitkomen in verband met het feit dat de huidige crisis in de woningmarkt toen nog niet aan de orde was. Klagers hebben aangevoerd dat zij met verbijstering kennis hebben genomen van de in hun ogen veel te lage taxatie door beklaagde van € 600.000,- respectievelijk € 775.000,-. In dit verband wijzen klagers erop dat beklaagde in zijn rapport niets heeft aangevoerd wat de waarde negatief zou kunnen hebben beïnvloed. Klagers wijzen er tevens op dat het oppervlak van de woning door beklaagde ten onrechte is teruggebracht naar 180 m<sup>2</sup>. Verder wijzen klagers op het feit dat beklaagde een vierkante meterprijs van € 3.333,- respectievelijk € 3.889,- heeft gebruikt. Klagers zijn van mening dat dit een veel te laag bedrag is gelet op de locatie van het pand. Tevens wijzen zij erop dat beklaagde dat zelf kennelijk ook vindt. Immers, zo hebben klagers aangevoerd, beklaagde heeft per e-mail van 23 december 2010 vrienden van klagers laten weten dat bij een vergelijkbaar pand met een prijs per vierkante meter van € 5.000,- rekening moest worden gehouden en dat bij een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> al snel een koopprijs van € 1.000.000,- aan de orde is. Ook hebben klagers aangevoerd dat, gelet op de waardebepalingen door makelaars B, C, D en H, duidelijk wordt dat beklaagde veel te laag

heeft getaxeerd. Dat geldt ook, zo menen klagers, indien de waardering door beklagde wordt vergeleken met die van de makelaars E en F die in gezamenlijke opdracht van de gemeente en klagers tot een aanzienlijke hogere waardering dan die van beklagde zijn gekomen.

Door de handelwijze van beklagde, zo hebben klagers verder naar voren gebracht, hebben zij grote schade geleden. Weliswaar heeft de Gemeentelijke Ombudsman in het kader van de procedure van bindend advies zich onder meer gebaseerd op de makelaars E en F, maar telkenmale kwam de taxatie door beklagde aan de orde. Hierdoor is een negatief effect ontstaan op de uiteindelijke waardering van het pand dat door de gemeente is gekocht. Op grond hiervan, zo menen klagers, heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

#### Het standpunt van beklagde:

Als verweer heeft beklagde aangevoerd dat het zeer spijtig is wat klagers hebben moeten doormaken, maar dat van klachtwaardig handelen geen sprake is geweest. Op de eerste plaats heeft beklagde aangevoerd dat zijn taxatierapport niet heeft gediend voor de vaststelling van de waarde met betrekking tot de schade die klagers hebben geleden door de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Immers, beklagden zijn akkoord gegaan met het bindend advies van de Gemeentelijke Ombudsman waardoor klagers tevens hebben ingestemd met de waardering van het pand door de makelaars E en F. Reeds hieruit vloeit voort dat met de taxatie door beklagde klagers in ieder geval geen schade hebben geleden, zo meent beklagde. Meer inhoudelijk als zijn verweer heeft beklagde aangevoerd dat sprake is van inderdaad grote verschillen tussen de waarderingen van de verschillende makelaars, maar dat er daarbij verschillende uitgangspunten zijn gehanteerd. De taxatie van C en D wijkt niet veel af van die van beklagde, zo meent beklagde. Daarnaast kent de taxatie in het kader van het bindend advies door makelaars E en F een geheel andere grondslag nu daarbij de positieve en negatieve effecten van de gevolgen van de Noord/Zuidlijn waren weggedacht. De suggestie van klagers dat de door hem, beklagde, verrichte waardering 40% lager uitkomt, is dus niet correct. Van enig eigenbelang aan de zijde van beklagde bij zijn waardering van het pand in opdracht van de gemeente A. en/of enige andere belangenverstremming aan de zijde van beklagde wordt door beklagde verre van zich geworpen. Beklagde heeft nooit een zoekopdracht ontvangen van klagers voor een vervangende woonruimte. Verder heeft beklagde als verweer aangevoerd dat het pertinent onjuist is dat beklagde stevast woningen met een koopprijs boven de marktprijs aanbiedt. Immers, wanneer beklagde stelselmatig boven de marktprijs zou opereren, dan zou er door beklagde geen woning meer worden verkocht ten behoeve van zijn opdrachtgevers. Het is juist, zo meent beklagde, dat de door de verschillende makelaars gehanteerde (woon)oppervlaktes van het pand in sterke mate van elkaar verschillen. Beklagde valt echter geen verwijt te maken nu hij de woonoppervlakte heeft gebaseerd op basis van de door de gemeente verstrekte tekeningen. Wat betreft de e-mail van 23 december 2010 heeft beklagde naar voren gebracht dat hij logischerwijs een antwoord in de ruimste zin des woords heeft verstrekt met een gemiddelde prijs per vierkante meter. Indien een dergelijke vraag zou zijn gesteld voor een woning aan de [straatnaam], hetgeen niet het geval is geweest, had uiteraard beklagde substantieel lagere bedragen genoemd dan gedaan door beklagde in zijn e-mail, zo heeft beklagde aangevoerd. Beklagde komt tot de conclusie dat hem tuchtrechterlijk geen verwijt kan worden gemaakt.

#### De overwegingen van de Raad:

De Raad gaat allereerst in op het verweer van beklagde dat zijn taxatie geen rol van betekenis heeft gespeeld in het kader van het bindend advies van de Gemeentelijke Ombudsman. Voor zover hierbij beklagde een beroep heeft gedaan op de niet-ontvankelijkheid van klagers in hun klacht, overweegt de Raad dat hierbij allereerst moet worden gewezen op artikel 16 van het Reglement Tuchtrechtspraak van de Vereniging dat bepaalt dat een ieder die van mening is dat een lid zich

schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met haar statuten en/of het vertrouwen in de stand des makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand, zich met een klacht kan wenden tot de desbetreffende Raad van Toezicht. Het uitgangspunt daarbij is, zoals door de Centrale Raad onder meer is overwogen in zijn uitspraak van 5 juni 2000 onder nummer CROO/884:

*“Dat telkens sprake is van een belanghebbende die door het handelen of nalaten van een lid van de vereniging in zijn belang is of kan worden getroffen.”*

In het onderhavige geval hebben klagers hun klacht ingediend naar aanleiding van de taxatie door beklaagde in het kader van een mogelijke aankoop van het pand door de gemeente. Reeds om deze reden moet worden vastgesteld dat klagers belang hebben bij hun klacht. Klagers zijn derhalve **ontvankelijk** in hun klacht.

Wat betreft de inhoud van de klacht van klagers merkt de Raad op de eerste plaats op dat als uitgangspunt bij de beoordeling in tuchtrechterlijke zin van een taxatie heeft te gelden dat in beginsel alleen dan tuchtrechterlijk 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 overweegt tegen die achtergrond als volgt.

De Raad stelt vast dat in het taxatierapport van beklaagde onder L. Onderbouwing Waardeoordeel als toegepaste methodiek is vermeld dat de waardering mede is gebaseerd op objectvergelijking. Daarbij is als toelichting verschaft dat in het recente verleden er transacties van soortgelijke objecten in de nabije omgeving van het pand zijn geweest, en dat op basis van objectvergelijking een goed oordeel wordt verkregen omtrent de waarde. Ter zitting is door de Raad aan beklaagde gevraagd op welke objecten hij heeft gedoeld. Hierop heeft beklaagde volstaan met de mededeling dat er sprake is geweest van “veel” vergelijkingsobjecten, zonder te kunnen aangeven hoeveel en welke objecten in de vergelijking door beklaagde waren betrokken. Naar de mening van de Raad kan in verband daarmee niet worden gezegd dat het taxatierapport van beklaagde van een onderbouwing is voorzien die voldoet aan de zorgvuldigheid die van een lid van de Vereniging kan worden verlangd.

Ter zitting is eveneens aan de orde gekomen in hoeverre door beklaagde in het kader van zijn taxatie van het pand het juiste woonoppervlak tot uitgangspunt heeft genomen. Beklaagde heeft ter zitting laten weten dat de hem door de gemeente verstrekte tekeningen ten tijde van zijn bezichtiging van het pand op 5 juni 2008 nog niet in zijn bezit waren. Tevens heeft beklaagde de Raad ter zitting laten weten dat hij ten tijde van de bezichtiging van het pand de oppervlakte van de vertrekken niet heeft gemeten. Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting stelt de Raad vast dat beklaagde -daar waar op de door hem gebruikte tekening van het souterrain een vertrek als “berging” staat vermeld- door klagers een badkamer en slaapkamer zijn aangebracht. Hierdoor is door beklaagde ten onrechte in zijn taxatierapport aan het souterrain een oppervlak van 90,5 m<sup>2</sup> toegekend waar dit een groter oppervlak had dienen te zijn, zo meent de Raad.

Eveneens op grond hiervan komt de Raad tot de conclusie dat beklaagde zijn taxatierapport niet met de nodige zorgvuldigheid tot stand heeft gebracht, en de klacht derhalve **gegrond** is.

## DE BESLISSING

Nu de Raad tot het oordeel is gekomen dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klagers, inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen, **gegrond**.

Ingevolge artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. In dit geval acht de Raad een **berisping** op zijn plaats gelet op de ernst van het laakbaar handelen door beklaagde. Hierbij betreft de Raad tevens in zijn oordeel dat beklaagde geen tuchtrechtelijk relevant verleden heeft.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 33 van het Reglement Tuchtrechtspraak, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Makelaarsvereniging Amsterdam dient te voldoen een bedrag van EUR **2.200,-** (zegge: tweeëntwintighonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

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, Mevrouw Mr.L.C. Klein, Mr W. van Otterloo, J.B. Boerman en P.H. Roos, in aanwezigheid van Mr R. Vos, op 8 december 2011, ondertekend op 23 februari 2012.

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

Mr 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