

Taxatie. Boedeltaxatie. Peildatum.

Klager en zijn partner hebben in 2006 een woning gekocht. Nadat klager en zijn partner in augustus 2008 uit elkaar waren gegaan heeft hij beklagde in verband met de boedelscheiding gevraagd zijn woning te taxeren. Klager verwijt beklagde dat hij de waarde van de woning te laag heeft vastgesteld. Voorts verwijt klager beklagde dat hij door toedoen van beklagde voor een ongunstige peildatum heeft gekozen. De Raad overweegt dat het feit dat de gerechtelijk taxateur tot een hogere taxatie van het appartement is gekomen dan beklagde, op zich niet wil zeggen dat de taxatie van beklagde tuchtrechtelijk onjuist is geweest. Dat beklagde niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen dan wel beklagde anderszins een tuchtrechtelijk verwijt moet worden gemaakt, is niet gebleken. Nu de Raad heeft vastgesteld dat de taxatie van beklagde niet onzorgvuldig tot stand is gekomen, kan ook niet worden gezegd dat die taxatie heeft geleid tot een verkeerd advies inzake de peildatum van de taxatie. Van een dergelijk advies van beklagde aan klager is de Raad niet gebleken.

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van een klacht van 16 augustus 2012 van de heer G. te A., hierna te noemen klager, als gericht tegen makelaar de heer P., verbonden aan [naam makelaarskantoor], hierna te noemen beklagde. Beklaagde heeft hierop geantwoord bij brief van 4 december 2012. Vervolgens heeft klager gerepliceerd bij brief van 24 december 2012, waarna beklagde heeft gedupliceerd bij brief van 4 februari 2013.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Direct voorafgaand aan de zitting van de Raad op 19 juni 2013 heeft klager telefonisch laten weten dat hij in verband met een misverstand niet op de zitting aanwezig kon zijn. Beklaagde is ter zitting verschenen in persoon.

DE FEITEN

In 2006 heeft klager, tezamen met mevrouw G., het appartement gekocht als gelegen op de tweede, derde en zolderverdieping van [adres], hierna te noemen het appartement. In augustus 2008 is de relatie tussen G. en klager geëindigd.

Op 25 november 2009 heeft beklagde de opdracht aanvaard van klager om het appartement te taxeren. In het taxatierapport van 3 december 2009 staat vermeld dat de taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van boedelscheiding. Ook staat onder D. Waardering vermeld:

*“Het object is per opnamedatum getaxeerd op
-onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik per 28 augustus 2008: € 875.000,-
(...)”*

En verder is in het taxatierapport onder hoofdletter L. Onderbouwing Waardeoordeel opgenomen:

“Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

-Objectvergelijking; ja en wel aldus: het uitwisselingsstelsel van de NVM”

In het kader van de scheiding en deling van de gemeenschap van G. en klager heeft de Rechtbank Amsterdam op 19 januari 2011 als deskundige benoemd de heer K., makelaar te A. en tevens lid van de Vereniging. In dat kader heeft de rechtbank aan de deskundige de vraag voorgelegd wat de taxatiewaarde van het appartement uitmaakte per 25 augustus 2008 bij onderhandse verkoop, vrij van huur en gebruik.

Op 7 april 2011 heeft de deskundige zijn taxatierapport uitgebracht. Hierin is de onderhandse verkoopwaarde op 25 augustus 2008, vrij van huur en gebruik, bepaald op € 970.000,-.

DE KLACHT

Klager heeft naar voren gebracht dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld op grond van het volgende:

- 1: Beklaagde heeft de waarde van het appartement per augustus 2008 ten onrechte te laag getaxeerd.
- 2: Beklaagde heeft door zijn onrealistisch lage taxatie klager op het verkeerde been gezet waardoor klager 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.

Door deze handelwijze heeft beklagde, zo meent klager, tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

VERWEER

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

DE BEOORDELING

De Raad gaat ertoe over de twee klachtonderdelen gezamenlijk te behandelen. Dit vloeit voort uit het feit dat beide klachtonderdelen uit hetzelfde handelen en/of nalaten van beklagde voortvloeien.

Het standpunt van klager

Aangezien in augustus 2008 de relatie tussen G. en klager was geëindigd, is door beklagde de waarde van het appartement getaxeerd met als peildatum 28 augustus 2008. Hierbij zij aangetekend, zo heeft klager aangevoerd, dat beklagde ermee bekend was dat zijn taxatie gebruikt zou worden in een civiele procedure ter bepaling peildatum en de daarbij behorende scheiding en deling tussen de voormalige partners en de uitkoop van G. In het taxatierapport van beklagde staat dan ook dat deze gebruikt kan worden inzake de boedelscheiding. Toen de juridische procedure inzake de scheiding en deling van de gemeenschap van klager en zijn voormalige partner in april 2010 werd behandeld door de Rechtbank Amsterdam, is de peildatum door de rechter daadwerkelijk op 25 augustus 2008 bepaald. De door de rechtbank aangewezen taxateur heeft het appartement evenwel op een beduidend hogere waarde getaxeerd dan beklagde heeft gedaan, te weten € 970.000,=. Door deze hogere taxatie ontstond op de gehanteerde peildatum een overwaarde van € 15.000,= die klager voor zijn rekening heeft moeten nemen in het kader van de scheiding en deling. Klager verwijt beklagde dan ook dat hij, wetende dat zijn taxatierapport zou worden gebruikt in het kader van de scheiding en deling waarbij onder meer het appartement betrokken was, een taxatierapport heeft uitgebracht met die peildatum. Immers, zo heeft klager verder aangevoerd, indien als peildatum de feitelijke datum van de verdeling was gehanteerd, te weten november 2011, dan was een forse onderwaarde ontstaan. Alsdan was het G. geweest die in het kader van de scheiding en deling een bijdrage had moeten leveren terwijl thans klager aan zijn voormalige partner 40% van een fictieve overwaarde heeft moeten betalen. Was klager zich hiervan bewust geweest, dan had hij in de juridische procedure geopteerd voor een alternatieve peildatum, te weten het moment van de feitelijke verdeling. Overigens is dat vast juridisch gebruik, zo stelt klager. Klager heeft evenwel door de onrealistisch lage taxatie van beklagde geen juiste afweging kunnen maken. In dit verband heeft klager gewezen op een taxatie van het appartement van X Makelaars te A. direct nadat in de civiele procedure als peildatum augustus 2008 was bepaald. Laatstgenoemde makelaar heeft het appartement eveneens beduidend hoger getaxeerd dan beklagde, te weten op € 950.000,=. De totale schade die klager heeft geleden door toedoen van beklagde bedraagt € 44.000,=.

Het standpunt van beklagde

Beklagde heeft als verweer naar voren gebracht dat hij ten tijde van de taxatie in 2009 niet wist dat klager het taxatierapport wilde gebruiken om een peildatum te kiezen voor de taxatie van het appartement in het kader van een civiele procedure. Het enige doel van de taxatie dat beklagde bekend was, was de waardebepaling van het pand ten behoeve van een boedelscheiding. In dat verband beklagde erkent dan ook dat klager beklagde heeft laten weten dat het voor klager belangrijk was zo tactisch mogelijk de peildatum te kiezen om op die manier een onderwaarde te realiseren. Maar beklagde heeft ook naar voren gebracht dat hij klager heeft laten weten dat wat de datum betreft klager het beste zijn advocaat kon raadplegen. Beklagde verwerpt de stelling van klager dat de hoogte van de taxatiewaarde voor hem beslissend was voor de keuze van de peildatum. Ten tijde van het kiezen van de peildatum was immers voor klager duidelijk, of moest dat zijn, dat de waarde van het appartement in 2011 lager was dan die in 2008. Desondanks heeft klager gekozen voor een waarde in 2008 en dus voor het taxatierapport van beklagde. Beklagde

heeft aangevoerd dat hij zijn taxatie naar eer en geweten, betrouwbaar en deskundig heeft verricht.

De beoordeling

In de eerste plaats overweegt de Raad dat hij niet bevoegd is te oordelen over al dan niet geleden schade, de omvang en vergoeding daarvan. Het oordeel daarover is voorbehouden aan de civiele rechter.

Vervolgens overweegt de Raad dat als uitgangspunt bij de beoordeling in tuchtrechtelijke zin van een taxatie heeft te gelden 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.

Ter zitting heeft de Raad aan beklaagde gevraagd in hoeverre hij door beklaagde op de hoogte is gesteld van de waarde van het appartement als getaxeerd door X Makelaars. Beklaagde heeft hierop de Raad geantwoord met klager hierover van gedachten te hebben gewisseld. Daarbij heeft beklaagde klager laten weten dat een taxatie een bepaalde bandbreedte kent. Het moge wellicht zo zijn geweest dat de taxatie van beklaagde aan de voorzichtige kant is geweest, zo heeft beklaagde gesteld, maar dat betekent nog niet dat zijn taxatie onjuist was.

De Raad overweegt verder als volgt.

De Raad meent dat het feit dat de gerechtelijk taxateur tot een hogere taxatie van het appartement is gekomen dan beklaagde, op zich niet wil zeggen dat de taxatie van beklaagde tuchtrechtelijk onjuist is geweest. De Raad meent verder, gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting, dat niet de conclusie kan worden geschraagd dat beklaagde niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen dan wel beklaagde anderszins een tuchtrechtelijk verwijt moet worden gemaakt. Het eerste klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Reeds nu de Raad heeft vastgesteld dat de taxatie van beklaagde niet onzorgvuldig tot stand is gekomen, kan ook niet worden gezegd dat die taxatie heeft geleid tot een verkeerd advies inzake de peildatum van de taxatie. Van een dergelijk advies van beklaagde aan klager is de Raad niet gebleken. Onbestreden is door beklaagde aangevoerd dat inzake de peildatum voor de taxatie klager het beste zijn advocaat om advies kon vragen.

Het tweede klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in haar geheel **ongegrond**.

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 J.P van Harseler, Mw Mr LC. Klein, J.B. Boerman, P.H. Roos en Mr. R. Vos, op 19 juni 2013, ondertekend op 6 augustus 2013.

Mr J.P. Harseler, 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