

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.

Klager is (bloot) eigenaar van een stuk grond waarop een opstal met recht van erfpacht was gevestigd. In het kader van de beëindiging van de erfpacht diende klager een vergoeding voor de waarde van de opstal aan de erfpachter te betalen. In verband daarmee hebben twee makelaars de waarde van de opstal excl. de grond getaxeerd. Zij kwamen – mede gezien de slechte staat van het pand – op nihil, resp. EUR. 68.000. Ook beklaagde heeft de opstal getaxeerd. Hij kwam tot de veel hogere waarde van EUR 495.000,--. Klager verwijt beklaagde dat hij een ondeugdelijke taxatie heeft uitgebracht. Beklaagde heeft daarop aangegeven dat de genoemde andere taxaties werden uitgebracht op basis van andere instructies en uitgangspunten. Beklaagde was niet bekend met de beëindiging van de erfpacht. Het doel van zijn taxatie was om de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden van het pand in kaart te brengen. Beklaagde wijst ook nog op een hypotheekakte waarin het pand als zekerheid voor een lening van EUR 1.075.000,-- is opgenomen, derhalve een waarde die tweemaal hoger is dan zijn taxatie. De Raad overweegt dat beklaagde – onder verwijzing naar de reeds verleende bouwvergunning en herontwikkeling van het pand – tot een berekening is gekomen die op zich niet door klager is bestreden. Beklaagde heeft een voldoende duidelijke verklaring en onderbouwing van zijn taxatie gegeven. Dat hij in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen is niet komen vast te staan.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad heeft via de Afdeling consumentenvoorlichting van de Vereniging kennis genomen van een klacht d.d. 18 februari 2013 als ingediend door de heer O., wonende te N.in België, hierna te noemen klager, gericht tegen makelaar S., verbonden aan het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] te A., hierna te noemen beklaagde.

Namens beklaagde is op de klacht bij brief van 29 april 2013 geantwoord door mevrouw mr. A., advocaat te A.. Vervolgens heeft klager hierop geantwoord bij brief van 8 mei 2013, waarna mr. A. heeft gedupliceerd bij brief van 6 juni 2013.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 november 2013. Klager is in persoon verschenen, daarbij vergezeld door mr. B., advocaat te A. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen, daarbij vergezeld door mr. C, kantoorgenoot van mevrouw mr. A.

DE FEITEN

Op 2 april 2007 heeft R. B.V., gevestigd te A., op de veiling tegen betaling van € 102.000,- gekocht en vervolgens geleverd gekregen het recht van erfpacht en opstal van het woon- en

achterhuis met toebehoren op het perceel met het adres [...], hierna te noemen de opstal. Klager is (bloot) eigenaar van de grond van evengenoemd perceel.

Op het recht van erfpacht zijn onder meer van toepassing de volgende bepalingen:

‘Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor de duur van 10 jaar, ingaande op 1 juli 1999 en al zo eindigende op 30 juni 2009(...)’

‘De erfpachter zal ook bij het eindigen van het erfpachtrecht de eventuele opstallen en bestratingen niet mogen afbreken of wegnemen. Hij verbindt zich, indien het erfpachtrecht om welke reden of om welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, de grond (en de opstallen) en bestratingen onmiddellijk te ontruimen en vrij van huur en andere gebruiksrechten ter vrije beschikking van de grondeigenaar te stellen.

Indien het erfpachtrecht eindigt zal de grondeigenaar aan de erfpachter voor de door deze gestelde opstallen betalen een vergoeding, gelijk aan de waarde der opstallen zonder de grond, te bepalen in onderling overleg of, bij gebreke van dien, door drie deskundigen te benoemen in onderling overleg en bij gebreke daarvan door de Kantonrechter te Amsterdam op verzoek van de meest gerede partij.’

Op 22 september 2008 heeft R. klager in een bodemprocedure voor de Rechtbank Amsterdam betrokken. Hierin wordt onder meer aan de orde gesteld dat het pand zich in zeer slechte staat bevindt, onder verwijzing naar een uitvoerig rapport d.d. 22 december 1999 van [bedrijf X].

Op 30 december 2009 heeft Y in opdracht van klager een taxatierapport opgesteld inzake de opstal. Hierin is de onderhandse verkoopwaarde van de opstal op € 0 getaxeerd. Bij deze taxatie is Y uitgegaan van het opleveringsniveau aan de binnenzijde conform de foto's uit het rapport van [bedrijf X].

Als doel van de taxatie is in dit rapport opgenomen:

“De onderhandse verkoopwaarde van de opstal (exclusief de grond)”

R. heeft de erfpacht tegen 1 september 2010 opgezegd. Deze opzegging is door klager aanvaard.

Op 26 januari 2010 heeft beklagde, in opdracht van Z B.V., eveneens gevestigd te A. en gelieerd aan R, een taxatierapport opgemaakt. In deze akte is onder meer opgenomen:

“Doel van de opdracht is, in verband met de vaststelling van de vergoeding van de opstal, de navolgende waarden te taxeren:

*De onderhandse verkoopwaarde van de opstal, exclusief de grond.
(...)*

*Door de opdrachtgever zijn beschikbaar gesteld:
Bouwvergunning d.d. 23 mei 2008, bekend onder nummer [].
Bouwtekening nieuwe toestand d.d. 14 april 2008 (zoals vergund).
(...)*

De opstal verkeert in een slechte staat van onderhoud. De fundering is zichtbaar niet in goede staat en dient vernieuwd te worden.”

Het rapport van beklagde vermeldt verder dat, op basis van de door opdrachtgever verstrekte gegevens, kosten en opbrengsten zijn berekend. Als onderhandse verkoopwaarde, derhalve exclusief de grond, is door beklagde aan het pand € 495.000,- k.k. toegekend. Het rapport vermeldt eveneens dat de makelaar ten aanzien van de inhoud geen verantwoordelijkheid aanvaardt jegens anderen dan de opdrachtgever.

R. B.V. en klager hebben geen overeenstemming bereikt over de voor de opstal zonder grond te vergoeden waarde. Op 11 augustus 2011 hebben deskundigen, via tussenkomst van de Kantonrechter te Amsterdam, op de voet van de erfpachtvoorwaarden het concept van een bindend advies uitgebracht waarbij zij de waarde van de opstal op € 35.000,= hebben getaxeerd. Op 27 augustus 2011 hebben deze deskundigen, na schriftelijke reacties van R. en klager, en een aanvullende mondelinge behandeling, een definitief bindend advies uitgebracht waarin een waarde van € 68.000,= is opgenomen.

DE KLACHT

Klager heeft naar voren gebracht dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld doordat hij de waardevergoeding voor de opstal zonder de grond op € 495.000,= heeft getaxeerd terwijl hij wist, althans behoorde te weten, dat de voor vergoeding in aanmerking komende waarde zeer aanzienlijk veel lager was, te weten € 68.000,=.

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.

TEN AANZIEN VAN DE ONTVANKELIJKHEID

Beklaagde heeft de vraag gesteld of klager wel een belang heeft bij zijn klacht, in welk verband beklagde heeft gewezen op de “uitsluiting van aansprakelijkheid jegens anderen dan zijn opdrachtgever” als vermeld in zijn taxatierapport, hierna te noemen de exoneratie. Klager heeft ten aanzien van dit verweer gewezen op het bepaalde in artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak van de Vereniging. Dit artikel 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 der 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. Daarbij is uitgangspunt, zoals de Centrale Raad onder meer heeft overwogen in zijn uitspraak van 5 juni 2000 onder nummer CR00/884:

“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.”.

Nu het taxatierapport van beklagde betrekking had op de opstal waarvoor klager als grondeigenaar een vergoeding diende te betalen, is klager ontvankelijk in zijn klacht. De exoneration in het taxatierapport van beklagde kan in zijn tuchtrechtelijke aansprakelijkheid als bepaald in het Reglement Tuchtrechtspraak geen verandering brengen.

DE (INHOUDELIJKE) BEOORDELING

Het standpunt van klager:

Klager onderbouwt zijn klacht op de eerste plaats door te wijzen op, naar hij stelt, het ongerijmde verschil tussen de door klager vastgestelde waarde en de op de openbare veiling door zijn opdrachtgever hiervoor betaalde koopprijs. In de genoemde koopsom van € 102.000,-, zo meent klager, was het aflopende recht van erfpacht tenminste gelijk aan het waardeverschil tussen de op de datum van aankoop, te weten 2 april 2007, geldende reële canon en de tot en met de einddatum van de erfpacht, te weten 30 juni 2009 naar klager stelt, verschuldigde zeer veel lagere canon. Deze waarde bedraagt zeker een veelvoud van € 10.000,-. Het komt er op neer, zo heeft klager aangevoerd, dat de opstal zonder de grond in wezen voor enkele tienduizenden euro's op een openbare veiling was gekocht, terwijl die opstal door klager op bijna een half miljoen euro is gewaardeerd. Daarbij klemt, zo heeft klager dat verder toegelicht, dat die door klager vastgestelde waarde evenmin valt te rijmen met de beschrijving van de opstal door zijn opdrachtgever in diens bodemdagvaarding tegen klager, te weten dat het pand zich in zeer slechte toestand bevond. Die toestand was bovendien beschreven in het rapport van [bedrijf X] dat in die bodemdagvaarding werd aangehaald. Met andere woorden, zo concludeert klager, beklagde heeft aan een compleet onbewoonbare bouwval – zonder ondergrond - een waarde van bijna een half miljoen euro toegekend. Dit, terwijl Y een waarde van nihil had toegekend, en de deskundigen bij wege van bindend advies uiteindelijk een waarde van € 68.000,= hebben vastgesteld. Door het ondeugdelijke taxatierapport van beklagde heeft klager een schade van ruim € 120.000,= geleden, zo heeft klager verder nog naar voren gebracht. Makelaar Z, tevens lid van de Vereniging, heeft namelijk het taxatierapport van beklagde gebruikt bij een reeks van tegen klager gevoerde rechtszaken waarbij onder meer torenhoge conservatoire beslagen zijn gelegd. Ook gelet hierop heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld, zo meent klager.

Het standpunt van beklagde:

Beklaagde heeft allereerst naar voren gebracht dat zijn taxatierapport van een latere datum is dan die van de start van de discussie tussen R. en klager over de hoogte van de vergoeding bij het einde van de erfpacht, en dat beklagde ook van de daaraan voorafgaande discussie tussen die partijen inzake de onderhoudstoestand van het pand geen onderdeel heeft uitgemaakt. Beklaagde heeft dit geïllustreerd door er op te wijzen dat er al sinds 2008 een bodemprocedure aanhangig was onder meer omdat R., na aankoop van het pand, door klager werd gedwarsboomd in haar ontwikkelingsdoeleinden van het pand. Hoofdverweer van beklagde is dat hij naar zijn mening in zijn taxatierapport helder heeft uiteengezet hoe hij tot zijn waardering is gekomen. Beklaagde is uitgegaan van een positieve, waardevermeerderende ontwikkeling van het pand in de toekomst, welke mogelijk was op grond van de uitvoering van de verleende bouwvergunning en bouwtekeningen, waarna volledige verhuur van het pand zou kunnen plaatsvinden. Een dergelijke ontwikkeling is er overigens ook van gekomen, zo heeft beklagde gesteld. Zijn taxatierapport is hoe dan ook volledig conform de opdracht aan beklagde geschied, en op basis van de informatie als die opdrachtgever aanleverde. De deskundigen die hun waardering in het kader van de beëindiging van de erfpacht hebben uitgebracht, waren voorzien van andere instructies en deden hun werk op basis van andere uitgangspunten. Daarbij is het rapport van beklagde niet bepalend geweest. De waardering van de deskundigen kan dus niet worden vergeleken met die van beklagde, en datzelfde geldt voor Y, zo meent beklagde. Dit klemt te meer nu de wet aan de wijze waarop de hoogte van de vergoeding tot stand komt voor de aanwezige opstal aan het einde van de erfpacht geen voorschriften stelt. De deskundigen hadden derhalve voor hun vaststellingswijze een grote mate van vrijheid, evenals beklagde die toekwam bij zijn handelwijze. Het moge zo zijn dat klager het niet eens is met de uitkomst van de door beklagde gekozen berekeningsmethodiek, maar die methode is op zich is helder en leidt dan ook tot een verdedigbare uitkomst. Beklaagde is bereid toe te geven dat de doelomschrijving van het taxatierapport op het eerste gezicht wellicht ongelukkig is in die zin dat dit feitelijk het in kaart brengen van de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden van de opstal betrof, maar die feitelijke doelstelling volgt onomstotelijk uit de gebezigde berekening en toelichting, ook voor een willekeurige lezer. In dit verband heeft beklagde op de door hem overgelegde bevestiging van zijn opdrachtgever gewezen dat de taxatie tot doel had de mogelijkheden van het pand nader te onderzoeken. Afsluitend heeft beklagde de aandacht gevestigd op de hypotheekakte d.d. 10 februari 2011 waarin het pand als zekerheid voor een lening van € 1.075.000,- is opgenomen. Derhalve een waarde van nota bene twee maal de waarde die beklagde in zijn taxatierapport heeft opgenomen. Dit onderstreept, zo meent beklagde, dat niet kan worden gezegd dat beklagde niet tot zijn waardering heeft kunnen komen zoals hij in zijn taxatierapport heeft gedaan, en derhalve evenmin dat beklagde tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt.

De beoordeling door de Raad:

In de eerste plaats overweegt de Raad dat voor zover klager stelt door de handelwijze van beklagde schade te hebben geleden, de Raad niet bevoegd is daarover een uitspraak te

doen. Een dergelijke vraag dient in beginsel te worden voorgelegd aan de burgerlijke 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.

De Raad stelt vast dat het bestreden taxatierapport door beklagde nog tijdens de looptijd van de erfpacht is opgemaakt, ondanks het feit dat de opzegging van de erfpacht door R. inmiddels door klager was aanvaard. In het bestreden rapport wordt weliswaar als doel de waardering van de opstal exclusief de grond beschreven, maar wordt de feitelijke opzegging van de erfpacht tegen 1 september 2010 niet gememoreerd. Beklaagde heeft onder meer tijdens de mondelinge behandeling bestreden dat hij bekend was met die opzegging en de verdere voorgeschiedenis in processueel opzicht tussen zijn opdrachtgever en klager, en deze onbekendheid als verklaring naar voren gebracht waarom hij de feitelijke beëindiging van het erfpachtrecht niet als mogelijke factor van waardering in zijn rapport heeft vermeld. Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting kan de Raad niet concluderen dat die onbekendheid van beklagde in strijd is met de feiten. Ook verder is de Raad niet van het bewust onvermeld laten van relevante factoren, dan wel van een opzettelijk onjuiste taxatie.

De Raad stelt verder vast dat uit de stukken naar voren komt dat er van verschillende en uiteenlopende waarderingen van het pand sprake is geweest, te weten die van Y op € 0,-, die van de deskundigen op € 68.000,-, alsmede de waarde van de ondergrond inclusief het pand als gezamenlijk onderpand ten belope van € 1.075.00,- in het kader van de genoemde hypothecaire lening. De toelichting van de zijde van klager op deze laatstgenoemde waarde maakt deze verscheidenheid niet anders.

Afsluitend stelt de Raad vast dat in het taxatierapport van beklagde, onder verwijzing naar de reeds verleende bouwvergunning voor een herontwikkeling van het pand, tot een berekening is gekomen die op zich door klager niet is bestreden. Zo bezien, heeft beklagde in beginsel voldoende duidelijk een verklaring en onderbouwing verschaft voor de waardering van het pand als opgenomen in zijn taxatierapport. Op grond hiervan is voor de Raad niet komen vast te staan dat beklagde in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen. De klacht is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling 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 **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 20 november 2013, ondertekend op 19 januari 2014.

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