

Ontvankelijkheid van de klacht. Tijdsverloop. Onjuiste taxatiewaarde.

Makelaar X heeft in 2001 de marktwaarde van een woning getaxeerd op FL 2.900.000,--. In 2006 taxeerde hij de woning opnieuw, ditmaal op EUR 3.400.000,--. Klager was sinds 2004 houder van een eerste hypotheek op het pand. Op basis van het taxatierapport uit 2006 heeft klager tot twee maal toe ingestemd met een rangwisseling van zijn hypothecaire inschrijving waardoor hij van eerste hypotheekhouder uiteindelijk derde in rang werd. Vervolgens heeft in 2013 makelaar Y, werkzaam bij hetzelfde kantoor als makelaar X, de marktwaarde van de woning vastgesteld op EUR 1.400.000,--. Klager verwijt de beide makelaars dat zij taxaties hebben verricht die niet met elkaar te rijmen zijn. De klacht richt zich in het bijzonder op de taxatie van makelaar X uit 2006 waardoor klager zich heeft laten (ver)leiden tot medewerking aan de voormelde rangwisseling.

De Raad overweegt dat klager pas in maart 2013 werd geconfronteerd met een – in zijn ogen - buitensporig groot verschil in taxatiewaarden. Gelet op dat feit acht de Raad klager gerechtigd alsnog een klacht in te dienen. Makelaar X heeft geen goede verklaring of onderbouwing kunnen geven voor het feit, dat hij de waarde van het object in 2006 zo veel hoger taxeerde dan in 2001, terwijl die waarde 7 jaar later door onder meer makelaar Y, weer zoveel lager bleek te zijn geschat. De geconstateerde verschillen zijn beduidend groter dan de gemiddelde waardeschommelingen in die periode. Zonder een toereikende toelichting, die in casu ontbreekt, acht de Raad deze verschillen ongeloofwaardig. De Raad is van oordeel, dat makelaar X bij zijn taxatie van 2006 onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht en dat hij in redelijkheid niet tot die taxatie had kunnen komen. De klacht tegen makelaar Y is ongegrond.

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

de heer R.,

gemachtigde: mr. D., [adres],

klager,

tegen

de heren X en Y,

verbonden aan [naam makelaarskantoor],

lid van de vereniging,

gemachtigde: mevrouw mr. A, [naam advocatenkantoor],

[adres]

beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 26 april 2013, vergezeld van een aantal bijlagen, heeft klager een klacht ingediend tegen beklagde.
- 1.2. Bij brief van 7 november 2013, vergezeld van een aantal bijlagen, heeft beklagde verweer gevoerd.
- 1.3. Ter zitting van 3 december 2013 van de Raad zijn verschenen:
 - klager in persoon, vergezeld van zijn zoon O. en zijn gemachtigde mr. D.;
 - de heer X, zijn zoon Y en hun gemachtigde mevrouw mr. A..
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.5. Ter zitting van de Raad heeft X nog zijn taxatierapport van 13 februari 2001 overgelegd, waarbij hij de onderhandse verkoopwaarde van de woning had getaxeerd op fl. 2.900.000,00 en de executiewaarde op fl. 2.500.000,00.
- 1.6. Op 17 december 2013 heeft de gemachtigde van de makelaars geantwoord op het verzoek van 4 december 2013 van de Raad om nog een aantal gegevens te verstrekken en bij brief van 19 december 2013 heeft klagers gemachtigde op dat antwoord gereageerd.

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 klacht is gericht tegen beide makelaars en betreft de verschillen in taxatie van een vrijstaand herenhuis aan de [adres] van het bouwjaar 1880. Dit woonhuis was destijds eigendom van W., die het in 1985 aan de Zwitserse vennootschap [naam] zou hebben verkocht en vervolgens weer van deze vennootschap zou hebben gehuurd (sale en lease back).
- 2.3. Op 13 februari 2001 heeft X (1^e beklagde) het pand in opdracht van [genoemde Zwitserse vennootschap] getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde van fl. 2.900.000 en een executiewaarde van fl. 2.500.000. De taxatie is uitgevoerd door X, Raadgevend Makelaar te R.

- 2.4. Op 6 december 2004 heeft klager op verzoek van W. aan [genoemde Zwitserse vennootschap] een lening verstrekt van € 700.000,00 onder verband van een eerste hypotheek op het voormelde pand.
- 2.5. Op 20 juni 2006 heeft dezelfde X in opdracht van [genoemde Zwitserse vennootschap] het pand opnieuw getaxeerd en de waarde bepaald op € 3.400.000,00 als onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, en op € 2.850.000,00 als executiewaarde. Het taxatierapport is blijkens het briefpapier waarop het is afgedrukt uitgevoerd namens [naam makelaarskantoor] te Z.
- 2.6. Op verzoek van W. heeft klager na kennisneming van dit nieuwe taxatierapport in september van dat jaar ingestemd met een rangwisseling van zijn hypothecaire inschrijving ten gunste van de Bank of Scotland die een eerste hypotheek kreeg voor haar lening aan [genoemde Zwitserse vennootschap] van € 1.350.000,00. En op 16 juli 2008 heeft klager opnieuw ingestemd met een rangwisseling ten gunste van de Bank of Scotland die een tweede hypotheek kreeg voor een extra lening van € 150.000,00, zodat klager met zijn inschrijving uiteindelijk derde in rang werd.
- 2.7. Nadat de gemachtigde van klager in februari 2013 [genoemde Zwitserse vennootschap] had gesommeerd tot betaling van de hoofdsom (€ 700.000,00) en de inmiddels fors opgelopen renteachterstand (€ 222.114,00), is het pand in opdracht van [genoemde Zwitserse vennootschap] opnieuw getaxeerd, ditmaal door Y (2^e beklagde) en V. met als resultaat, dat de marktwaarde vrij van huur en gebruik op 21 februari 2013 werd getaxeerd op € 1.400.000,00 en de executiewaarde op € 1.100.000,00. Ook dit rapport is afgedrukt op briefpapier van [naam makelaarskantoor] te Z. Het rapport is bij brief van 12 maart 2013 aan klager toegestuurd met mededeling, dat [genoemde Zwitserse vennootschap] niet aan de sommatie kon voldoen en dat veiling van het pand niet zou resulteren in enige opbrengst voor klager.
- 2.8. Ter zitting hebben beklagden nog de taxatie van 13 februari 2001 overgelegd. En ofschoon zij op diezelfde zitting de indruk wekten nog wel over het dossier van 2006 te beschikken, heeft hun gemachtigde later desgevraagd aan de Raad laten weten, dat het dossier van 2006 niet meer voorhanden is. Evenmin hebben beklagden voldaan aan het verzoek van de Raad om inzage in de WOZ-waarden van 2001, 2006 en 2013. Die zouden niet in hun bezit zijn.

De klacht

- 3.1. Volgens zijn brief van 26 april 2013 luidt klagers klacht: “dat de makelaars in strijd hebben gehandeld met de NVM erecode en in strijd met het belang van het maatschappelijk verkeer”, aangezien zij “hun beroep niet naar eer en geweten, niet betrouwbaar en niet deskundig hebben uitgeoefend door het verstrekken van taxatiewaarden die volstrekt niet met elkaar te rijmen zijn binnen een kort tijdsbestek”. Ter zitting heeft klager nader toegelicht, dat zijn klacht in het bijzonder gericht is tegen de taxatie van juni 2006, door welke taxatie hij zich heeft laten (ver)leiden tot medewerking aan de voormelde rangwisseling.
- 3.2. Volgens klager zijn de uitkomsten van het rapport van 2013 niet te rijmen met die van het eerdere rapport (van 2006) en zijn de in zijn ogen exorbitante waarderingsverschillen niet te verklaren door de marktontwikkelingen in die periode. Op grond daarvan concludeert hij, dat in ieder geval de taxatie van 2006 ondeugdelijk is uitgevoerd.
- 3.3. Klager merkt nog op, dat een makelaar een maatschappelijke functie heeft en dat van de betrouwbaarheid en zorgvuldigheid van zijn taxaties moet kunnen worden uitgegaan. Dat de taxatie van juni 2006 ondeugdelijk en onzorgvuldig is geweest, is klager overigens pas gebleken, nadat hij kennis had genomen van de brief van (de gemachtigde van [genoemde Zwitserse vennootschap]) van 12 maart 2013 en het bijgevoegde rapport van 21 februari 2013.
- 3.4. Klager overweegt het door hem gestelde onrechtmatig handelen van de makelaars aan de civiele rechter voor te leggen.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagden verzoeken de Raad allereerst om aan klager in overweging te geven om zijn klacht in te trekken wegens gebrek aan enig belang en wegens vaagheid, zulks op grond van het bepaalde in artikel 18 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Zij stellen met name, dat klager geen belang heeft, omdat hij geen partij was bij een van de taxaties, zodat hij daaraan ook geen rechten kan ontlenen.
- 4.2. Voorts verzoeken beklagden de Raad zich uit te spreken over het tijdsverloop en meer in het bijzonder over de vraag of klager thans nog 7 jaar na dato recht heeft een tuchtprocedure aan

te spannen. Zij verwijzen in dit verband naar uitspraken van de Raden van Toezicht van Rotterdam en Groningen, nummers 12-40 respectievelijk 13-09.

4.3. Beklaagde sub 1, X, staat nog steeds achter de door hem in 2006 uitgevoerde taxatie. Ter toelichting voert hij nog het navolgende aan:

- De unieke patricierswoning verkeerde in zeer goede staat en was toentertijd grondig gerenoveerd.
- De conversie van de gulden naar de euro heeft ook zijn weerslag gehad op de taxatiewaardes en dat heeft in combinatie met een sterk stijgende markt uiteraard bijgedragen aan de inhoud van de taxatie 2006.
- Hij illustreert dat door te verwijzen naar een pand in W. dat in 2009 nog voor een bedrag van € 3.985.000,00 te koop zou zijn aangeboden en in 2013 voor € 2.000.000,00 zou zijn verkocht (overigens zonder daarvan enig bewijs over te leggen).
- Ter zitting en later ook in zijn brief van 17 december 2013 heeft de gemachtigde van beklagden nog aangevoerd, dat beklagde sub 1 in 2006 de guldenprijs van fl. 2.900.000,00 uit de taxatie van 2001 heeft ingewisseld voor een europrijs en dat hij daarnaast nog een extra waarde van € 450.000,00 aan het pand heeft toegekend vanwege het uitgebreide onderhoud dat in de periode 2001-2006 had plaatsgevonden en vanwege diverse verbouwingen die in die tijd waren uitgevoerd.
- Verder stelt beklagde dat het in 2001 en 2006 niet gebruikelijk was om van referentiepanden gebruik te maken. In het taxatierapport van 2013 is dat wel gebeurd en is bovendien rekening gehouden met het voorgenomen kostbare herstel van de kade en de door achterstallig onderhoud veroorzaakte lekkages.

5. De beoordeling

5.1. De Raad stelt voorop, dat het niet op zijn weg ligt om zich uit te laten over de taxatiewaarde van het onderwerpelijke pand. Hem wordt alleen gevraagd een oordeel te geven over de klacht, dat de beklagde makelaars de Erecode van de NVM hebben geschonden. Van zo'n schending kan sprake zijn, indien moet worden geoordeeld, dat de makelaars of een van hen beiden een taxatie hebben uitgevoerd, waartoe zij onder de gegeven omstandigheden in redelijkheid niet hadden kunnen komen.

5.2. Gelet op de ter zitting door klagers gemachtigde gegeven toelichting verstaat de Raad de klacht aldus, dat klager in de eerste plaats klaagt over de ondeugdelijkheid van de taxatie uit

2006, mede vanwege het feit dat hij op grond van die taxatie heeft bewilligd in de rangwisseling.

- 5.3. De Raad passeert het verweer, dat de klacht ten aanzien van de taxatie uit 2006 niet ontvankelijk is, omdat klager geen belang had bij die taxatie. Gelet op het feit, dat W. respectievelijk [genoemde Zwitserse vennootschap] die taxatie juist heeft gebruikt om klager tot de genoemde rangwisselingen te bewegen, moet worden geconcludeerd, dat klager wel degelijk een belang daarbij heeft gehad. Daaraan doet niet af, dat de makelaar mogelijk had aangegeven, dat zijn taxatierapport niet aan derden mocht worden overhandigd. Hij had er rekening mee moeten houden, dat zijn rapport, althans de uitkomst van zijn rapport, desalniettemin aan derden zou worden doorgegeven. De taxatie was bovendien neergelegd in een officieel schriftelijk rapport, afgedrukt op het briefpapier van [naam makelaarskantoor], zodat ook om die reden mag worden vastgesteld, dat het in casu niet slechts ging om een vertrouwelijke mededeling over zijn schatting van de waarde.
- 5.4. Ook het tijdsverloop kan naar het oordeel van de Raad geen reden zijn om klager niet ontvankelijk te verklaren of de klacht af te wijzen. Anders dan in de uitspraken waarnaar beklagden hebben verwezen heeft klager destijds (in 2006) geen enkele aanwijzing gehad op grond waarvan hij had moeten beseffen, dat er met die taxatie wat mis was. Gelet op het feit, dat hij pas in maart 2013 werd geconfronteerd met een – in zijn ogen - buitensporig groot verschil in taxatiewaarden, acht de Raad klager gerechtigd over die taxatie alsnog een klacht in te dienen.
- 5.5. De Raad is van oordeel, dat de 1^e beklagde, X, ook nadat hem ter zitting daarnaar was gevraagd, geen goede verklaring of onderbouwing op basis van toetsbare gegevens heeft kunnen geven voor het feit, dat hij de waarde van het object in 2006 zo veel hoger taxeerde dan in 2001, terwijl die waarde 7 jaar later door twee andere makelaars – 2^e beklagde, Y en V. - weer zoveel lager bleek te zijn geschat. De geconstateerde verschillen – in 2006 260% hoger dan in 2001 en in 2013 weer 250% lager – zijn beduidend groter dan de gemiddelde waardeschommelingen in die periode. Zonder een toereikende toelichting, die in casu ontbreekt, acht de Raad deze verschillen ongeloofwaardig. Als enige toelichting voert de 1^e beklagde immers slechts aan, dat hij voor zijn taxatie van 2006 zich heeft gebaseerd op zijn taxatie van 2001 en vervolgens de waarde in guldens uit dat rapport heeft omgezet in eenzelfde waarde in euro's, waarna hij die waarde nog heeft verhoogd met de kosten die de eigenaar in de tussenliggende periode had besteed aan uitbreiding en verbouwing van het

object. Hij heeft niet gekeken naar vergelijkingsobjecten. Dat was naar zijn zeggen in die tijd niet gebruikelijk. Zijn rapport vermeldt ook overigens amper relevante waarde-indicatoren. Een dergelijke wijze van taxeren acht de Raad niet getuigen van voldoende deskundigheid en zorgvuldigheid.

- 5.6. De Raad heeft onvoldoende aanleiding om ook te twijfelen aan de juistheid van de taxatie die de 2^e beklagde, Y, in 2013 samen met V. heeft verricht. Blijkens dat taxatierapport is beredeneerd, onafhankelijk van eerdere taxaties en met gebruikmaking van waarde-indicatoren en referentieobjecten een gemotiveerde schatting gemaakt.
- 5.7. Gelet hierop concludeert de Raad, dat de klacht inzake de taxatie van 2006, gericht tegen beklagde X en [naam makelaarskantoor], gegrond is. De Raad is van oordeel, dat de beklagde bij zijn taxatie van 2006 onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht en dat hij in redelijkheid niet tot die taxatie had kunnen komen. De klacht tegen Y is ongegrond.
- 5.8. Voor zover de klacht gegrond is, acht de Raad een berisping op zijn plaats.

6. Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:
- verklaart de klacht tegen X gegrond en legt hem de straf op van berisping.
 - verklaart de klacht tegen Y ongegrond.
- 6.2. De Raad van Toezicht bepaalt dat beklagde X ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht een bijdrage van € 3.132,91 zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen N.V.M., gevestigd te Nieuwegein, zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer W.R. Schulting, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

30 januari 2014

mr. Th.A.J. Verster
voorzitter

30 januari 2014

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris