

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.

G heeft in 2011 een gedeelte van een pand gekocht als woon- en atelierruimte. In verband met de financiering is het pand door beklagde getaxeerd. Beklagde stelde de marktwaarde vast op EUR 155.000,--. Klaagster (een validatie instituut) heeft de taxatie van beklagde gevalideerd. In 2012 werd G aangeschreven door de gemeente en bleek het gebruik als woonruimte in strijd met het bestemmingsplan te zijn. Klaagster verwijt beklagde dat zij bij haar taxatie destijds onvoldoende zorgvuldig is geweest en onvoldoende heeft gerechercheerd. In 2013 werd het object door een andere taxateur getaxeerd op EUR 55.000,--.

De Raad houdt de behandeling van de klacht in eerste instantie aan om nader onderzoek te kunnen doen, o.a. naar de rol die de verkoper, NVM-makelaar V, destijds gespeeld heeft. Nadat de behandeling is voortgezet concludeert de Raad dat veel vragen onbeantwoord zijn gebleven. De Raad stelt vast dat zij genoodzaakt wordt om op basis van beperkte informatie uitspraak te doen. De Raad komt tot de slotsom dat tuchtrechtelijk laakbaar handelen onvoldoende is komen vast te staan en dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

DE RAAD VAN TOEZICHT EINDHOVEN/MAASTRICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

Validatie Instituut X, gevestigd en kantoorhoudende [adres],klaagster,

tegen:

Mevrouw D., aangesloten NVM-makelaar,verbonden aan het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor]
te W.,gevestigd en kantoorhoudende te W.,beklagde,

gemachtigde mw. mr. S., verbonden aan
[bedrijfsnaam],
[adres].

Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 18 maart 2014 met zes bijlagen heeft klagster tegen beklaagde een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Vervolgens heeft een briefwisseling, deels per e-mail, plaatsgevonden tussen de afdeling Consumentenvoorlichting en zowel klagster als beklaagde. Bij brief van 3 juli 2014, met twee bijlagen, heeft klagster aan de afdeling Consumentenvoorlichting verzocht de klacht door te zenden aan de Raad van Toezicht. Bij brief van 10 juli 2014 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting de klacht doorgeleid aan de Raad van Toezicht.
- 1.2. Bij verweerschrift van 1 september 2014 heeft de gemachtigde van beklaagde verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 24 september 2014 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - mevrouw W., compliance-officer, [naam klagster]
 - de heer P., manager operations [naam klagster]
 - de heer G., eigenaar van het onderhavige getaxeerde object
 - beklaagde in persoon,
 - mevrouw mr. S., gemachtigde van beklaagde.

De Raad heeft partijen gehoord, waarbij zij in de gelegenheid gesteld zijn om hun stellingen nader toe te lichten en vragen hebben beantwoord. Klagster, in de persoon van mevrouw W., heeft zich daarbij bediend van een pleitnota.

2. De feiten

- 2.1. Voorlopig wordt van de volgende feiten uitgegaan.
- 2.2. Op 1 september 2004 is het woonhuis met ondergrond, erf, tuin, berging en garage en verdere aanhorigheden aan de [adres], indertijd kadastraal bekend gemeente T., sectie [X] nummer [Y], geleverd aan de heer V.(verder: V.) voor de koopsom van € 261.000,00.
- 2.3. Op verzoek van V. heeft het Kadaster het perceel op 2 juli 2007 gesplitst in de huisnummers [A] en [B], met de nieuwe kadastrale nummers [C] [D] respectievelijk [E] [F].
- 2.4. Op 1 augustus 2008 heeft V. [adres A] (nieuw) na verkoop voor € 185.000,-- geleverd aan derden.
- 2.5. In 2011 heeft V. [adres B] verkocht aan de heer G. (verder: G.).
- 2.6. In opdracht van G. heeft beklaagde [adres B] in 2011 getaxeerd met het oog op het verkrijgen van een hypothecaire geldlening en de Nationale Hypotheek Garantie. Beklaagde heeft de marktwaarde van [adres B] bij taxatierapport van 6 juli 2011 vastgesteld op € 155.000,00 en de executiewaarde op € 140.000,00.

In haar taxatierapport schrijft beklaagde onder N "Nadere mededelingen":

“Het pand is opgesplitst en behoorde eerst aan nummer [A] toe, er is nog geen splitsingsakte gemaakt, maar dit zal in nieuwe leveringsakte plaatsvinden, nu behoort het nog aan [nr A] toe, maar alleen kadastraal nummer [F] [adres B] heb ik getaxeerd voor de financieringen waarde toegekend”.

Onder M “Publiekrechtelijke aspecten” vermeldt beklagde in het taxatierapport dat zij gebruik heeft gemaakt van de informatiebronnen Kadaster en gemeente en dat het gebruik van het object conform het bestemmingsplan is.

Klaagster heeft de taxatie gevalideerd.

- 2.7. Op 23 augustus 2011 heeft V. [adres B] geleverd aan G.
- 2.8. De gemeente T. heeft G. op 11 september 2012 een waarschuwing gezonden om het object te verlaten, omdat het gebruik als woonruimte niet was toegestaan. Na overleg met de gemeente heeft G. een persoonsgebonden gedoogbesluit d.d. 29 augustus 2013 ontvangen betreffende de bewoning van [adres B]. Dit gedoogbesluit eindigt bij verkoop van het pand en ook wanneer G. het pand niet meer zelf bewoont. De gemeente acht bewoning in strijd met het bestemmingsplan [naam bestemmingsplan]. Het pand heeft de bestemming “wonen”.

Op grond van het bestemmingsplan zijn ter plaatse uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, maar G. bewoont een atelierruimte op de eerste verdieping die oorspronkelijk hoorde bij de woning op nummer [A]. Daarnaast stelt de gemeente T. dat de atelierruimte is verbouwd en kadastraal gesplitst van de oorspronkelijke woning. Het is echter niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning een extra woning te creëren en de gemeente heeft geen omgevingsvergunning verleend voor deze wijzigingen. Legalisering is niet mogelijk.

- 2.9. Op 11 oktober 2013 heeft een andere taxateur de waarde van [adres B] getaxeerd op € 55.000,00.
- 2.10. Op 12 februari 2014 heeft G. zich met vragen omtrent het door [klaagster] gevalideerde taxatierapport van beklagde tot [klaagster] gewend.
- 2.11. V. is als NVM-makelaar werkzaam te E.

3. De klacht

- 3.1. De klacht houdt, kort samengevat, het volgende in:

Naar aanleiding van de klacht van G bij [klaagster] op 12 februari 2014 over het door beklagde in juli 2011 gemaakte taxatierapport van [adres B], heeft klaagster bij de NVM een klacht ingediend over de handelwijze en werkwijze van beklagde.

- 3.2. Omdat [klaagster] het rapport indertijd heeft gevalideerd heeft [klaagster] beklaagde verzocht om inzicht te geven in de wijze waarop zij de publiekrechtelijke aspecten heeft onderzocht heeft en informatie heeft gekregen van de gemeente over het gebruik van het pand als woning. Verder heeft klaagster aan beklaagde verzocht een toelichting te geven over haar opmerking in het rapport onder N “Nadere mededelingen”, namelijk dat het object nog gesplitst zou moeten worden. Die splitsing had immers al in 2007 plaatsgevonden, waarna beide percelen een nieuw nummer hebben gekregen voor de adressen [A] en [B].
- 3.3. De door beklaagde gehanteerde referentiepanelen betreffen andersoortige objecten. Beklaagde maakt namelijk een vergelijking tussen het getaxeerde bijzondere object en “standaard” grondgebonden 2-laagse eensgezinswoningen.
- 3.4. Klaagster meent dat beklaagde onvoldoende zorgvuldig is geweest en nagelaten heeft afdoende te rechercheren bij de gemeente, hoewel de situatie er voldoende aanleiding toe gaf, waardoor het onjuiste standpunt is ingenomen dat bewoning van het object was toegestaan.
Het is zeer wel denkbaar dat dit heeft geleid tot een onjuist waardeoordeel, met grote gevolgen voor de opdrachtgever en de geldverstrekker.
- 3.5. Klaagster meent dat beklaagde onvoldoende heeft laten blijken dat zij de complexe situatie heeft onderkend, wat wel van een deskundig NVM-taxateur verwacht mag worden. Beklaagde heeft onvoldoende de vragen van klaagster beantwoord zodat klaagster gereede twijfels heeft over de zorgvuldigheid waarmee het taxatierapport tot stand is gekomen.
- 3.6. Volgens G. heeft verkoper V. hem in contact gebracht met beklaagde als taxateur, dit in tegenstelling tot wat beklaagde in haar toelichting opmerkt. Hierdoor rijst de vraag welke contacten er tussen beklaagde en V. zijn geweest.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.
- 4.2. Beklaagde heeft, zoals ook vermeld in haar rapport, informatie ingewonnen bij de gemeente, maar zij weet drie jaar na dato niet meer wie zij destijds gesproken heeft. Ook heeft zij via www.ruimtelijkeplannen.nl het betreffende bestemmingsplan geraadpleegd. Daarin heeft het perceel de bestemming “wonen, niet gestapeld”. Beklaagde hoefde er niet van uit te gaan dat geen vergunning verleend was voor het splitsen van de woning. Zij heeft dan ook alle planologische eigenschappen van het pand op dat moment juist beoordeeld.
Beklaagde mocht op het moment van taxeren in de veronderstelling zijn dat het om één woning zou gaan welke niet was gestapeld zodat er geen strijd met de bestemming was.
Toen beklaagde op het moment van taxatie vroeg om een splitsingsvergunning vernam zij van de eigenaar dat die niet noodzakelijk zou zijn omdat er sprake was van een verticale splitsing.

Het is niet aan haar te wijten dat na verloop van tijd gebleken is dat een splitsingsvergunning volgens de gemeente wel noodzakelijk was en dat die niet kon worden verleend.

Ten tijde van het uitvoeren van de taxatie heeft beklagde geen contact gehad met de heer V., met wie zij overigens een zeer gebrouilleerde relatie had.

- 4.3. Beklaagde merkt nog op dat klaagster het concept van het taxatierapport heeft goedgekeurd voordat het definitief werd. Het had op de weg van klaagster gelegen om het concept zeer goed te controleren en op dat moment als ondeugdelijk of incompleet te beschouwen zodat beklagde het concept nog had kunnen aanvullen of aanpassen.

5. De beoordeling

- 5.1. Er zijn aanwijzingen dat een persoon die tevens NVM-makelaar is (V.) een object als woning heeft verkocht en dat vooraf een andere NVM-makelaar (beklaagde) dat object als woning heeft getaxeerd, welke taxatie door klaagster is gevalideerd, terwijl inmiddels is gebleken dat bewoning van het object niet is toegestaan.
- 5.2. Bij de behandeling van de klacht is hoofdzakelijk aan de orde geweest de inhoud en de totstandkoming van het taxatierapport van beklagde d.d. 6 juli 2011. De verwijten die [klaagster] aan beklagde maakt worden door laatstgenoemde bestreden. Daar zal te zijner tijd een oordeel over moeten volgen.
- 5.3. De Raad van Toezicht is echter bij de beraadslagingen gebleken dat haar onderzoek nog niet volledig is geweest en uitbreiding behoeft. Twee aspecten acht de Raad in het bijzonder van belang.
- 5.4. In de eerste plaats is de rol van V. in problematische zin aan de orde gekomen. De onderhavige splitsing en doorverkoop roept vragen op, terwijl ook is gesuggereerd dat V. heeft bewerkstelligd dat G. beklagde als taxateur heeft ingeschakeld.

Zo bevat een door klaagster overgelegd schrijven van de heer G. d.d. 19 juni 2014 de volgende passages:

*“(...) Ik heb op het kantoor van NVM makelaar [naam makelaarskantoor] met Dhr V. een aantal gesprekken gehad en ik heb het pand toen eerst gehuurd van dhr. V. en gebruikt als opslag en fotostudio en later verhuurd aan een vriend welke tijdelijke woonruimte nodig had (...) De gemeente heeft Dhr V. in 2008 gemaand het uit de verkoop te halen en heeft en dus buiten funda
aan mij te koop aangeboden.*

en

“Dhr. V. heeft mij in contact gebracht met de taxateur omdat die snel en goedkoop zou zijn.”

- 5.5. Het is voor een afgewogen oordeel over de klacht wenselijk ook de rol van V. te onderzoeken. V. is aangesloten bij de NVM en hetgeen over zijn handelen naar voren is gebracht, doet de Raad besluiten V., ook zonder dat een klacht tegen hem is ingediend, ambtshalve ter verantwoording te roepen op de voet van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Daarmee is niet vastgesteld dat V. in tuchtrechtelijke zin onjuist heeft gehandeld, maar wel dat er aanleiding is om hem formeel over de gang van zaken rond [adres A en B] te horen. Dat onderzoek kan, als daar gronden voor blijken te zijn, uiteindelijk voor V. leiden tot de in artikel 31 en volgende van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM omschreven gevolgen.
- 5.6. In de tweede plaats heeft de Raad behoefte aan meer informatie over de voorwaarden waaronder de verkoop en levering van [adres B] door V. aan G. in de zomer van 2011 heeft plaatsgevonden en in hoeverre het risico dat de bewoning niet door de gemeente zou worden geaccepteerd in de overeenkomst is verdisconteerd. Voorlopig lijkt het erop dat G. in 2011 een voor hem zeer nadelige transactie heeft gesloten. De ernst van de nadelige gevolgen kunnen van belang zijn bij de sancties die bij een eventuele gegrondverklaring van de klacht van klaagster tegen beklagde en/of aan toepassing van artikel 19 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM op V. zouden moeten worden opgelegd.

De Raad heeft er behoefte aan om kennis te nemen van de in 2011 tussen V. en G. gesloten koopvereenkomst en de op 23 augustus 2011 tussen hen tot stand gekomen leveringsakte. V. moet als verkopende partij in staat worden geacht deze stukken te kunnen verstrekken. Ingevolge het bepaalde in artikel 27 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan van V. worden verwacht dat hij een afschrift van die stukken aan de Raad verstrekt.

- 5.7. De Raad wil in het bijzonder de visie van V. op de volgende punten vernemen:
- V. heeft het oorspronkelijk kadastraal perceel gesplitst en de afzonderlijke delen als woonruimte doorverkocht, zonder dat ten aanzien van de splitsing en in het bijzonder voor wat betreft het nieuwe [adres B] een splitsingsvergunning was verkregen en de woonbestemming was verzekerd;
 - de voorwaarden waaronder de verkoop en levering van [adres B] aan G. zijn geschied, onder meer door het ter beschikking stellen van de koopvereenkomst en de leveringsakte;
 - de vraag in hoeverre V. in strijd met artikel 6 van de Erecode NVM heeft gehandeld;
 - hoe G. ertoe is gekomen zich tot beklagde te wenden voor de taxatie van het pand [adres B], of V. daarbij een rol heeft gespeeld en of V. omtrent de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden contact met beklagde heeft gehad en, zo ja, wat dat contact heeft ingehouden.

6. Tussenbeslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht:

alvorens verder te beslissen:

- roept ambtshalve NVM makelaar V., kantoorhoudende bij [naam makelaarskantoor], [adres], ter

verantwoording;

- bepaalt dat de secretaris aan V. afschrift van deze uitspraak zal doen toekomen;

- bepaalt dat de secretaris V. in de gelegenheid zal stellen uiterlijk op 20 november 2014 schriftelijk te reageren en in het bijzonder in te gaan op de onder de beoordeling geformuleerde vraagpunten;
- bepaalt dat vervolgens een nadere mondelinge behandeling zal plaatsvinden op een nog te bepalen dag en uur, voor welke nadere behandeling dienen te worden opgeroepen:
 - klagster [validatie instituut X],
 - beklagde D. via haar gemachtigde, mw. Mr. S.,
 - de heer G., [adres],
 - NVM makelaar V., [adres];
- houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg MRE RMT, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op: 30 oktober 2014