

Taxatie. Bindende taxatie. Onafhankelijkheid. Belangenverstrengeling.

Klager, een woningbouwvereniging, wilde een woning van de eigenaren terugkopen. Klager en de eigenaren hebben allebei een taxateur gevraagd om de waarde van de woning te bepalen. Beklaagde heeft de waardebepaling voor de eigenaren verricht. Partijen konden het niet eens worden en uiteindelijk is de woning in het kader van de overeengekomen geschillenregeling, door drie taxateurs, waaronder beklagde, bindend getaxeerd. Klager verwijt beklagde dat er sprake was van belangenverstrengeling doordat hij ook bij de aankoop van de nieuwe woning van de eigenaren betrokken was. Bij deze laatste transactie trad beklagde op voor de verkopers. Beklaagde zou geen onafhankelijke taxatie hebben verricht en zou naar een bepaalde waarde hebben toegerekend. Daarnaast wordt beklagde verweten dat hij geprobeerd heeft om het oordeel van de door klager ingeschakelde taxateur te beïnvloeden.

De Raad overweegt dat een NVM-makelaar er voor dient te waken dat er een onjuiste beeldvorming ontstaat over de aan zijn oordeel voorgelegde zaken en over zijn werkwijze en positie. In dit geval heeft beklagde de schijn van belangenverstrengeling gewekt en de klacht is in zoverre dan ook gegrond. Dat beklagde in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen, is niet gebleken. Ook overigens is niet komen vast te staan dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

De Raad van Toezicht Rotterdam geeft uitspraak in de zaak van:

Woningbouwvereniging [X]

tegen:

de heer [Y] (**[makelaarskantoor Y]**)

1. Inleiding

Bij brief van 15 januari 2015 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de "Raad", gezonden. Blijkens dit dossier heeft Woningbouwvereniging [X], gevestigd te O., hierna te noemen "klager", een klacht ingediend tegen de heer [Y] van het makelaarskantoor [Y], gevestigd te O., hierna te noemen "beklaagde".

Bij brief van 10 februari 2015 heeft beklagde een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 7 april 2015 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klager als beklagde in persoon aanwezig. Klager werd vertegenwoordigd door de heer [naam], directeur-bestuurder van de Woningbouwvereniging, mevrouw [naam], beleidsmedewerker van de Woningbouwvereniging en mevrouw mr. [naam], advocaat van de Woningbouwvereniging en bijgestaan door mr. [naam], advocaat te Rotterdam. Beklaagde werd ter zitting vergezeld door de heer [naam] als vertegenwoordiger van de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van beklagde. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

[Makelaarskantoor Y] is lid van de NVM en de heer [Y] is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

2. Feiten

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 volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op de betrokkenheid van beklagde bij de taxatie van de onroerende zaak staande en gelegen [adres 1], hierna te noemen “de woning”, welke eigendom was van de heer M. en mevrouw V. alsmede zijn betrokkenheid bij de aankoop van een nieuwe woning door de heer M. en mevrouw V;
- ten aanzien van de gang van zaken betreffende de woning staat het volgende vast:
 - op 26 juli 2010 is de akte “Uitgifte erfpacht / MGE regeling (Bouwnummer [...])” gepasseerd waarbij als partijen waren betrokken: klager, gemeente O. en de heer M. en mevrouw V. Uit de akte volgt dat:

“(...) klager en [de heer M. en mevrouw V (red.)] een overeenkomst strekkende tot uitgifte in erfpacht en aanneming zijn aangegaan, ten gevolge waarvan (...) klager in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft aan [de heer en

mevrouw V. (red.)], die verklaarde in eeuwigdurende erfpacht aan te nemen, zulks gerekend te zijn ingegaan op heden:

- *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping (...), plaatselijk bekend [straatnaam] nummering nog onbekend (...)*

(...)

Voorts verklaren partijen dat op onderhavige uitgifte in erfpacht van toepassing zijn verklaard de bepalingen inzake maatschappelijk gebonden eigendom voor woningen in de gemeente O., welke bepalingen zijn gewijzigd en opnieuw zijn vastgesteld door de woningbouwvereniging bij akte, houdende "Wijziging bepalingen in zake maatschappelijk gebonden eigendom voor woningen in de gemeente O. (...)

Artikel 5

(...)

De eigenaar is verplicht om het registergoed (...) te koop aan te bieden aan [klager (red.)], zodra zich een van de navolgende gevallen voordoet:

- a) indien hij voornemens is het registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden (...);*

8.4.1. Waardering; marktwaarde.

Binnen twee maanden na de te koop aanbidding van het registergoed als bedoeld in artikel 5 wordt door een door de woningbouwvereniging te benoemen register makelaar taxateur onroerende zaken de marktwaarde van het registergoed ten tijde van de te koop aanbidding vastgesteld en vastgelegd in een taxatierapport. (...)

8.4.2. Geschillenregeling

Indien de eigenaar zich niet kan verenigen met de inhoud van het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.4.1., dient hij daarvan binnen twee weken na ontvangst van het rapport bij aantekende brief mededeling te doen aan [klager].

Alsdan worden door partijen in onderling overleg of – bij gebreke van overeenstemming – door de Kantonrechter te Utrecht, drie deskundigen benoemd die omtrent het gerezen geschil een voor beide partijen bindende uitspraak zullen doen. De kosten van de deskundigen komen voor rekening van de eigenaar tenzij de deskundigen anders bepalen."

- door de heer K. van A. Makelaardij, te W. is op 22 juli 2014 in opdracht van klager een NWWI taxatierapport betreffende de woning uitgebracht. In het rapport is als doel van het vaststellen van de marktwaarde omschreven: “Het bepalen van de prijs bij: terugkoop”. In dit rapport is de woning per 3 juli 2014 getaxeerd op een marktwaarde van € 305.000,00;
- beklagde heeft voor het opstellen van voornoemd taxatierapport contact opgenomen met de heer K. en hem medegedeeld dat hij ook, op verzoek van de heer M. en mevrouw V., een waardebeoordeling heeft uitgevoerd, waarbij de marktwaarde van de woning op een bedrag van € 350.000,00 zou uitkomen;
- de heer B. van Taxatiebureau B, te H. heeft op 1 september 2014 in samenspraak met de heer van Z., makelaar en beklagde, die beiden de woning in het kader van die taxatie hebben bezichtigd, in opdracht van de heer M. een NWWI taxatierapport betreffende de woning uitgebracht. Als doel van de taxatie is in het rapport opgenomen: “*de door partijen afgesproken geschillenregeling door drie deskundigen vast stellen van de marktwaarde bij terugverkoop aan woningbouwvereniging*”. In het rapport is de woning getaxeerd per 12 augustus 2014 op een marktwaarde van € 355.000,00. Beklaagde en de heer Z. hebben ieder bij brief van 20 augustus 2014 verklaard akkoord te gaan met voornoemde taxatie van de heer B.
- ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot de nieuwe woning welke de heer M. en mevrouw V. hebben aangekocht staat het volgende vast:
 - door beklagde is op 4 augustus 2014 aan de heer P. en mevrouw D. een opdrachtbevestiging gestuurd met betrekking tot de verkoop van hun woning [adres 2]. De opdrachtbevestiging is getekend door opdrachtgevers en beklagde.
 - Op 2 september 2014 hebben de heer M. en mevrouw V. de koopovereenkomst ondertekend met betrekking tot de woning [adres 2], hierna ook “[woning 2]” .

3. Klacht

Klager stelt dat beklaagde in strijd heeft gehandeld met de artikelen 1, 3 en 6 van de Erecode van de NVM, doordat beklaagde zowel betrokken was bij de aankoop van een nieuwe woning door de heer M. en mevrouw V. als bij de waardebepaling van de onderhavige woning in het kader van de geschillenregeling. Klager verwijt beklaagde in het bijzonder dat:

- sprake was van belangenverstrengeling;
- is toegerekend naar een bepaalde taxatiewaarde en geen onafhankelijke waardering heeft plaatsgevonden;
- hij actief heeft getracht de makelaar van de eerste taxatie (de heer K.) te beïnvloeden;
- hij klager niet in kennis heeft gesteld van zijn dubbele rol.

Als gevolg van de handelswijze van beklaagde stelt klager schade te hebben geleden.

4. Verweer

Beklaagde acht de klacht ongegrond is.

Volgens beklaagde zijn de beschuldigingen van klager niet onderbouwd en gebaseerd op suggesties.

Beklaagde stelt dat hij niet betrokken is geweest bij de aankoop van de nieuwe woning voor de heer M. en mevrouw V., maar als verkopend makelaar van de nieuwe woning is opgetreden. Klager was hierbij niet betrokken en had volgens beklaagde hierbij geen belang.

Beklaagde betwist dat hij in onderhavige kwestie de belangen van klager behartigde en stelt dat geen sprake is van een overeenkomst tussen partijen. Beklaagde stelt dat hij in opdracht van de heer M. en mevrouw V. de taxatie in het kader van de geschillenregeling heeft verricht. Beklaagde betwist dat de taxatie niet juist is verricht en dat naar de waarde is toegerekend.

In dat verband stelt beklaagde dat de waarde van € 355.000,00 in het taxatierapport:

- is gebaseerd op vergelijkbare transacties;
- is vastgesteld door drie lokaal bekende taxateurs die klager kent en met wie hij zaken doet;
- het NWWI het 111 pagina tellend taxatierapport heeft goedgekeurd, ondanks bezwaren van klager;
- de berekening van de investering/ stichtingskosten los staan van de waardebeoordeling.

Verder heeft beklagde gesteld dat de koopovereenkomst van de nieuwe woning niet getekend was voordat de uitkomst van de taxatie in het kader van de geschillenregeling van de woning bekend was. Volgens beklagde heeft de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst van de nieuwe woning ook niets te maken met de waarde van de woning maar met het feit dat de heer M. en mevrouw V. de woning onherroepelijk verkocht wilden hebben, alvorens een nieuwe woning te kopen.

Beklaagde heeft voorts opgemerkt dat hij in juni 2014 al aan de heer M. en mevrouw V. een geïndiceerde waarde van de woning heeft genoemd van circa € 350.000,00, terwijl de verkoopopdracht van de nieuwe woning pas in augustus 2014 is aangemeld.

Beklaagde stelt dat hij niet weet welke taxatiewaarde de heer M. en mevrouw V. nodig zouden hebben om de financiering van de nieuwe woning rond te krijgen en hoe zij er financieel voorstonden. Beklaagde stelt verder dat hij de nieuwe woning binnen afzienbare tijd ook aan een derde had kunnen verkopen en zijn reputatie niet op het spel zou zetten om een woning mogelijk iets eerder te verkopen.

Beklaagde heeft erkend dat hij contact heeft opgenomen met de door klager ingeschakelde taxateur, de heer K. Als reden voor het contact heeft beklagde aangegeven dat hij vermoedde dat de heer K. moeite zou hebben met het bepalen van de waarde van de woning, omdat hij geen panden verkoopt in O.. Dit blijkt volgens beklagde ook uit het taxatierapport dat door de heer K. is opgesteld. Beklaagde heeft gesteld dat hij niet ziet wat er mis mee is dat hij namens de heer M. en mevrouw V. met de heer K. contact heeft opgenomen om zijn visie te geven over

de waarde van de woning, omdat hij als plaatselijk bekende makelaar veel ervaring heeft bij verkoop van vergelijkbare woningen. Hieruit volgt volgens beklagde ook niet dat hij naar een taxatiewaarde toegerekend.

Beklaagde stelt dat niet alleen klager maar ook de heer M. en mevrouw V, belang hadden bij een zuivere taxatie.

5. Mondelinge behandeling

Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

De advocaat van klager heeft gesteld dat de koopovereenkomst betreffende de woning [adres 2] door verkoper is getekend op 29 augustus 2014 en door de heer M. en mevrouw V. op 2 september 2014 dus 1 dag na ontvangst van het tweede taxatierapport. Klager heeft gesteld dat de heer M. en mevrouw V. de terugkoopprijs, bekend volgens de tweede taxatie, geheel nodig had om de woning [adres 2] te kunnen financieren. Bovendien is het financieringsvoorbehoud verlengd toen de discussie met klager gaande was. Deze gang van zaken heeft klager aan het twijfelen gebracht aan de onafhankelijkheid van beklagde als taxateur van het tweede taxatierapport. Het NWWI heeft na de klacht van klager tegen het valideren van de twee taxatierapporten geen aanleiding gezien de validatie van het tweede taxatierapport in te trekken. Klager voert meerdere gronden aan, waarom de tweede taxatie niet juist zou zijn. Voorts heeft klager gesteld dat in artikel 4 van de Circulaire Verkoop Corporatiewoningen is bepaald dat degene die een taxatierapport heeft opgemaakt op geen enkele wijze betrokken mag zijn bij de transactie wat betreft koop, verkoop of financiering.

Beklaagde heeft gesteld dat één van de andere drie taxateurs op dit moment de woning verkoopt, zodat het beroep van klager op artikel 4 van de Circulaire wel vreemd overkomt. Beklaagde heeft voorts gesteld dat klager al in een vroeg stadium op de hoogte was van het contact van beklagde met de heer M. en mevrouw V. Beklaagde heeft hierover zelfs telefonisch contact opgenomen met klager en de waarde van € 350.000,00 genoemd. Beklaagde betwist dat sprake zou zijn van belangenverstrengeling. Beklaagde heeft gesteld dat het wel vreemd is dat het NWWI en drie taxateurs ongelijk zouden hebben versus één andere taxateur die

lokaal niet bekend is. De drie taxateurs zijn door de heer M. en mevrouw V. aangewezen. De heer M. heeft in april 2014 een waarde-indicatie van de woning gevraagd. Beklaagde heeft die gegeven (€ 350.000,00). Op 4 augustus 2014 heeft beklagde opdracht gekregen de woning [adres 2] te verkopen. Nadien heeft beklagde de opdracht gekregen de woning bindend te taxeren met twee andere taxateurs. De heer M. heeft zich gemeld toen de woning [adres 2] op internet stond. De woning is uiteindelijk voor € 355.000,00 door klager terug gekocht. Ten tijde van de zitting was de woning nog niet verkocht. Klager heeft gesteld dat de taxatiewaarde te hoog is, reden waarom de woning niet wordt verkocht. De maandelijkse servicekosten, OZB en verzekeringen lopen nu ten laste van klager door.

6. Beoordeling van de klacht

Deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit dienen de dienstverlening van een NVM-makelaar te kenmerken. Een NVM-makelaar dient ervoor te waken dat er een onjuiste beeldvorming ontstaat over de aan zijn oordeel voorgelegde zaken en over zijn werkwijze en positie. Voor zover klager beklagde belangenverstremming verwijt, overweegt de Raad als volgt. Vast staat dat beklagde desgevraagd aan de heer M. en mevrouw V. in april 2014 een richtprijs voor de woning heeft afgegeven ten bedrage van € 350.000,00. Toen beklagde bekend werd met de door klager ingeschakelde taxateur van de woning heeft hij telefonisch contact met hem opgenomen. De Raad ziet niet in waarom beklagde hiertoe is overgegaan en is van oordeel dat beklagde er beter aan had gedaan zulks niet te doen. Door op het moment dat de heer M. en mevrouw V. in beeld kwamen als kopers voor de woning [adres 2] eveneens de opdracht voor de taxatie van de woning in het kader van de geschillenregeling te aanvaarden, terwijl beklagde met betrekking tot die woning in een eerder stadium al een waarde-indicatie had afgegeven die aanzienlijk afweek van de waardering van de door klager ingeschakelde taxateur, heeft beklagde de schijn van belangenverstremming gewekt, zeker nu hij heeft nagelaten klager, die een - ook voor beklagde onmiskenbaar kenbaar - belang had bij de afloop van de

taxatie in het kader van de geschillenregeling, hierover te informeren. In zoverre is de klacht gegrond.

De Raad wijst erop dat hij zich terughoudend opstelt bij klachten over de hoogte van uitgebrachte taxaties. Bij taxaties spelen vele factoren een rol. Makelaars zijn bij uitstek degenen die, rekening houdend met alle van belang zijnde factoren, waaronder de concrete marktsituatie, een verantwoorde indicatie kunnen geven van de mogelijke opbrengst c.q. de waarde van een woning. De Raad toetst klachten over de hoogte van uitgebracht taxaties marginaal. In beginsel kan over de hoogte van taxaties slechts met succes geklaagd worden, indien de makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen. Dit laatste kan op basis van de stukken niet worden vastgesteld net zo min als het verwijt dat beklaagde zou hebben toegerekend naar een bepaalde taxatiewaarde. Beklaagde heeft de richtprijs afgegeven, voordat de woning [adres 2] in beeld kwam en er zijn nog twee taxateurs betrokken geweest bij de bindende taxaties, die zelfs een hogere taxatie van de woning hebben afgegeven. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

De overige klachtonderdelen zijn ongegrond nu niet kan worden vastgesteld dat door toedoen van beklaagde klager schade heeft geleden. Voorts heeft beklaagde onweersproken gesteld dat een van de taxateurs van de woning thans de verkopend makelaar is van de woning en klager derhalve zelf in strijd lijkt te handelen met artikel 4 van de Circulaire Verkoop Corporatiewoningen.

7. Beslissing

De Raad verklaart de klacht gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De Raad is van oordeel dat gelet op alle omstandigheden van het geval het opleggen van een maatregel aan beklaagde een te zware sanctie is, zodat de Raad geen maatregel aan beklaagde zal opleggen en afziet van de mogelijkheid aan beklaagde een kostenveroordeling op te leggen.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 7 april 2015 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Verdoold RMT (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).