

Beweerdelijk onjuiste waardering. Pand alleen van buiten opgenomen. Waardering in opdracht van collega-makelaar die in een tuchtzaak is verwickeld. Uitvoerige overwegingen wat een taxatie is.

Een makelaar is verwickeld in een in hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht lopende tuchtzaak. In dat kader heeft deze makelaar aan beklagde verzocht een waardebeoordeling van het pand dat in die tuchtzaak een rol speelt, op te stellen. Klager, ook klager in voormelde tuchtzaak, verwijt beklagde dat deze zich bij zijn waardering heeft laten leiden door de wens van zijn collega om tot een bepaalde uitkomst te komen. Daarbij zou volgens klager de vriendschappelijke relatie tussen beide makelaars een rol spelen.

De Centrale Raad achtte de klacht tegen de opdrachtgevende collega ongegrond. Weliswaar was de door deze geadviseerde vraagprijs aan de optimistische kant, maar niet gezegd kan worden dat geen redelijk handelende makelaar nimmer tot zo'n oordeel had kunnen komen.

De raad van toezicht acht de verklaring van beklagde waarom hij alleen een geveltaxatie uitvoerde, begrijpelijk – hij kon het pand niet betreden. Hij vermeldde die reden ook in zijn rapport.

De waardering zelf kan genade vinden in de ogen van de raad. Taxeren is nu eenmaal geen wiskundige exercitie waarin maar één uitkomst mogelijk is. Dat vergelijkingsobjecten een lagere prijs per m² laten zien, wil nog niet zeggen dat de waardering onjuist is.

Niet gebleken is van een zodanige vriendschappelijke relatie tussen beklagde en de opdrachtgevende collega dat van een objectieve waarde-indicatie geen sprake kan zijn.

UITSpraak DOENDE:

inzake:

H VASTGOEDBEDRIJF B.V., gevestigd te G,
klaagster,

contra:

S MAKELAARDIJ B.V., gevestigd te G
beklaagde,

1. De klacht is door klaagster ingediend bij NVM Consumentenservice bij mail van 7 januari 2014 en doorgezonden aan de Raad op 3 februari 2014. Het verweer is vervat in een bij brief van 9 april 2014 namens beklaagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is - nadat de behandeling ter zitting wegens verhindering een aantal malen was uitgesteld - behandeld ter zitting van de Raad op 3 oktober 2014. Ter zitting was aanwezig beklaagde in persoon van de heer H, vergezeld van mevrouw mr. B. Klaagster is met aankondiging vooraf niet verschenen. Voorafgaand aan de zitting van de Raad heeft klaagster een pleitnota toegezonden, die aan beklaagde is toegezonden en waarop beklaagde ter zitting heeft kunnen reageren.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster er kort samengevat op neer dat beklaagde met betrekking tot een door haar opgestelde waarde-indicatie van de woning C-burg 18 te G (“de woning”) tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door:
 - a. het verzoek van (de advocaat van) makelaarskantoor N tot het opstellen van de waarde-indicatie te aanvaarden, dit in verband met de meer dan vriendschappelijke band tussen enerzijds de heer B van kantoor N (opdrachtgeefster van de waarde-indicatie) en anderzijds de heer H van beklaagde;
 - b. op onzorgvuldige wijze tot de waarde-indicatie te komen, namelijk door de woning niet inwendig te inspecteren en door aan te nemen dat de staat van onderhoud uitstekend was;
 - c. zich bij het verrichten van de waarde-indicatie te baseren op onjuiste gegevens en doelbewust te hebben toegeredeneerd naar een waarde-indicatie die door makelaarskantoor N zou kunnen worden gebruikt als ondersteuning voor een bij de Centrale Raad van Toezicht in hoger beroep tegen haar lopende klachtprocedure; klaagster licht dit onder meer toe aan de hand van een door makelaar C in december 2013 verrichte NWWI-taxatie, die per 1 juli 2011 op een marktwaarde van € 475.000 uitkomt.
4. Het verweer van beklaagde houdt kort samengevat in dat zij niet inziet hoe klaagster in enig belang kan zijn geschaad door hetgeen beklaagde in een tuchtrechtelijk geschil tussen klaagster en N over de waarde van de woning verklaart. Beklaagde geeft aan dat de heren B en H elkaar inderdaad kennen, maar dat van een zodanig vriendschappelijke verhouding dat

de heer H niet zelfstandig tot een objectieve waarde-indicatie heeft kunnen komen geen sprake is. Haar waarde-indicatie is, aldus beklagde, op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. In de waarde-indicatie staat uitdrukkelijk vermeld dat het een geveltaxatie betreft en dat de onderhoudstoestand wordt verondersteld uitstekend te zijn. Dit laatste wordt door klaagster in haar klacht ook aangegeven. In de waarde-indicatie heeft beklagde duidelijk aangegeven voor welk doel de waarde-indicatie was opgesteld, te weten de bij de Centrale Raad van Toezicht lopende klacht. Beklagde heeft geenszins naar een bepaalde uitkomst toegewerkt. Beklagde wijst erop dat door klaagster bij de Centrale Raad van Toezicht een rapport van de heer K is overgelegd. K komt in dit rapport op een waarde per 7 mei 2012 van € 482.500. Rekening houdend met de prijsdaling vanaf 1 juli 2011 zou dan de waarde per 1 juni 2011 € 521.100 hebben bedragen, nauwelijks minder dan de waarde waarop beklagde is gekomen per 1 juli 2011, te weten € 530.000.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
- a) klaagster is sinds 15 februari 2011 eigenaar van de woning; zij heeft de woning gekocht om deze grondig te renoveren en vervolgens door te verkopen;
 - b) klaagster heeft in 2012 tegen N Makelaardij bij de Raad van Toezicht een klacht ingediend naar aanleiding van, kort samengevat, door N geadviseerde vraagprijzen van de woning;
 - c) beklagde heeft op verzoek van de advocaat van N Makelaardij in verband met de in hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht lopende tuchtklacht van klaagster in juni 2012 een waarde-indicatie opgesteld van de woning;
 - d) deze waarde-indicatie van beklagde, gedateerd 22 juni 2012, komt op een geschatte onderhandse verkoopwaarde van de woning vrij van huur en gebruik van € 530.000 en een advies vraagprijs van € 575.000, beide prijspeil 1 juli 2011;
 - e) de waarde-indicatie vermeldt onder meer dat deze is opgesteld teneinde inzicht te geven in de waarde van de woning per 1 juli 2011 in verband met een klacht bij de Centrale Raad van Toezicht en inzicht te geven wat per 1 juli 2011 een marktconforme vraagprijs voor de woning zou zijn geweest;
 - f) de waarde-indicatie houdt verder in dat geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard bij gebruik van de waarde-indicatie door opdrachtgever en derden, dat sprake is van een

geveltaxatie en dat de taxateur de woning inwendig niet heeft kunnen inspecteren, en dat de staat van onderhoud van de woning wordt verondersteld uitstekend te zijn;

- g) De Centrale Raad van Toezicht heeft in zijn uitspraak van 1 februari 2013 (abusievelijk vermeldt de uitspraak 1 februari 2012) in de tuchtzaak tussen klaagster en N Makelaardij onder meer overwogen:

6.7 Op verzoek van beklaagde heeft makelaar H een waarde-indicatie gegeven met het doel om inzicht te geven in de waarde van het woonhuis per 1 juli 2011 en de in verband daarmee in die periode te hanteren marktconforme vraagprijs. Hij is tot de conclusie gekomen dat per 1 juli 2011 de vraagprijs bepaald had kunnen worden op € 575.000,- en door hem een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is geschat van € 530.000,-. In zijn schriftelijk bericht heeft H verwezen naar zes referentieobjecten waaronder twee woonhuizen aan de C-burg. Uit de gegevens met betrekking daartoe blijkt het navolgende:

- Het woonhuis aan de C-burg 48 (140 m²/375 m³) is op 27 mei 2009 aangemeld met een vraagprijs van € 525.000,- en is op 22 juni 2010 verkocht voor € 487.500,-.*
- Het woonhuis aan de C-burg 24 (150 m²/400 m³) is op 16 juni 2006 aangemeld met een vraagprijs van € 595.000,- en op 26 juli 2006 verkocht voor € 535.000,-. Op 9 april 2008 is dit woonhuis opnieuw te koop aangeboden voor een vraagprijs van € 630.000,- en dit is op 17 juni 2008 verkocht voor € 615.000,-.*

K heeft in zijn taxatierapport gewezen op een naar zijn oordeel vergelijkbaar woonhuis gelegen aan de D-weg 35. Dit woonhuis (150 m²/480 m³) is op 1 november 2011 verkocht voor € 535.000.

6.8 Uitgaande van de hiervoor opgenomen gegevens met betrekking tot de desbetreffende woonhuizen is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat beklaagde door in juni 2011 een vraagprijs van € 585.000,- te adviseren weliswaar een optimistische inschatting heeft gemaakt met betrekking tot de verkoopmogelijkheden en deze vraagprijs aan de hoge

kant is, maar niet kan worden geoordeeld dat een redelijk handelend makelaar/taxateur daartoe niet zou hebben kunnen komen.

- h) in de betreffende uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht wordt de klacht van klaagster, voorzover deze betrekking heeft op de door N Makelaardij in juni 2011 aan klaagster geadviseerde vraagprijs voor de woning van € 585.000, ongegrond verklaard.
6. Met betrekking tot de door klaagster ingediende klacht overweegt de Raad het navolgende.
 7. Vaste tuchtrechtspraak is dat bij het verrichten van een taxatie alleen sprake is van tuchtrechtelijk laakbaar handelen indien sprake is van een bewust onjuiste taxatie, dan wel indien een redelijk handelend taxateur niet tot de betreffende taxatie heeft kunnen komen. Naar het oordeel van de Raad is de te hanteren tuchtrechtelijke toetsingsnorm in het onderhavige geval niet anders nu niet zozeer sprake is van een taxatie als wel van een waarde-indicatie.
 8. De Raad volgt beklagde niet in haar betoog dat klaagster geen redelijk belang heeft bij haar klacht dan wel beklagde met betrekking tot haar waarde-indicatie anderszins aan tuchtrechtelijke toetsing is onttrokken. Beklaagde was er immers van op de hoogte dat haar waarde-indicatie door (de advocaat van) N Makelaardij extern zou worden gebruikt in de bij de Centrale Raad van Toezicht lopende klachtprocedure. Beklaagde is dan ook met betrekking tot de waarde-indicatie in tuchtrechtelijke zin aanspreekbaar.
 9. Het is de Raad niet gebleken dat sprake is van een zodanig vriendschappelijke relatie tussen de heren B van N Makelaardij en H van beklagde dat van een objectieve waarde-indicatie geen sprake kan zijn. De omstandigheid dat de heren B en H elkaar ook buiten een zakelijke omgeving treffen is daartoe onvoldoende. Het stond beklagde dan ook vrij om in te gaan op het verzoek van (de advocaat van) N Makelaardij om een waarde-indicatie met betrekking tot de woning op te stellen.
 10. Beklaagde heeft uiteengezet dat zij de woning niet heeft kunnen bekijken omdat deze ten tijde van de waarde-indicatie was verhuurd. Tegen die achtergrond, en nu beklagde in de waarde-indicatie uitdrukkelijk heeft aangegeven dat het een geveltaxatie betrof acht de Raad het niet onzorgvuldig dat beklagde de woning niet van binnen heeft bekeken. De Raad acht het evenmin onzorgvuldig dat beklagde de onderhoudstoestand van de woning als uitstekend heeft verondersteld, dit ook gezien het feit dat klaagster in haar klacht eenzelfde opvatting met betrekking tot de staat van de woning is toegedaan.

11. Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde in de waarde-indicatie voldoende gemotiveerd hoe zij tot de daarin genoemde bedragen (voor waarde en vraagprijs prijspeil 1 juli 2011) is gekomen. Beklagde heeft toegelicht bij haar oordeel zowel objectvergelijking als het NVM-systeem Midas (dit laatste als hulpmiddel) te hebben gehanteerd. De bij de objectvergelijking in aanmerking genomen objecten zijn aan de waarde-indicatie gehecht; hetzelfde geldt voor de Midas-berekening. De Raad acht de zijdens beklagde verstrekte toelichting een voldoende onderbouwing voor de waarde-indicatie. Het vermelden van een vraagprijs die omstreeks 8% hoger ligt dan de inschatting van de waarde acht de Raad eveneens verantwoord. Bij het opstellen van een taxatie of, zoals hier aan de orde, waarde-indicatie spelen diverse variabelen, waarbij het aan de taxateur of makelaar is om tot een weging en een daarop gestoeld verantwoord oordeel te komen; taxeren is geen wiskundige exercitie met maar één als juist te beschouwen uitkomst. De omstandigheid dat de door beklagde gehanteerde vergelijkingspanden in diverse gevallen op lagere prijzen per m² woonoppervlak komen impliceert dan ook geenszins dat de door beklagde opgestelde waarde-indicatie onjuist is.
12. De omstandigheid dat twee door klagster ingeschakelde taxateurs - de heren K en C - ieder tot een lagere taxatiewaarde van de woning komen doet aan het vorengaande niet af. Voor wat betreft K reeds niet omdat de door hem gehanteerde peildatum mei 2012 is, en de Raad het aannemelijk acht dat de waarde ten opzichte van 1 juli 2011 sindsdien is gedaald. Voor wat betreft C niet omdat het feit dat tussen de ene taxatie en de andere taxatie een verschil in de orde van grootte van 10 % zit, nog niet betekent dat één van de taxaties als onjuist moet worden aangemerkt, laat staan dat moet worden geoordeeld dat deze op tuchtrechtelijk laakbare wijze tot stand is gekomen.
13. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 16 oktober 2014

door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,

W.F. Klap, lid en

Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

K.R. van der Graaf

J.A. Huijgen