

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST 202 TAXATIE

Informatie aan niet-opdrachtgever. Gedwongen verkoop. Veiling. Onjuiste taxatiewaarde.

Klaagster was eigenaresse van verschillende panden. Nadat klaagsters bank de financiering van haar onroerend goed-portefeuille had opgezegd, heeft beklaagde van de bank opdracht gekregen de panden te verkopen. De bank verzocht een andere makelaar om de panden te taxeren. Klaagster verwijt beklaagde dat hij de verkoopopdracht van de bank heeft aanvaard zonder de gronden van de kredietopzegging te onderzoeken. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat de panden veel te laag zijn getaxeerd en dat beklaagde een veiling heeft ingepland zonder dit met klaagster en de bewoners te bespreken.

Naar het oordeel van de Raad stond het de makelaar vrij om de verkoopopdracht van de bank te aanvaarden. Beklaagde was daarbij niet gehouden de gronden van de opzegging van klaagsters financiering te onderzoeken. Ook voor het overige acht de Raad de klacht ongegrond. De taxatierapporten zijn niet door beklaagde opgesteld. Beklaagde heeft aangegeven dat hij bij de taxaties aanwezig was om zich een beeld van de betrokken panden te vormen met het oog op de veiling. Deze verklaring komt de Raad begrijpelijk voor. De wet noch enige regel binnen de Vereniging stelt als eis dat een makelaar pas bekendheid geeft aan een verkoopveiling nadat hij in overleg met de eigenaar en de bewoners is getreden.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 27 februari 2017 van mevrouw O., wonende te A., hierna te noemen “klaagster”. De klacht is gericht tegen de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor], lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”.

Aangezien de Raad ermee bekend is dat klaagster onder curatele is gesteld, heeft de Raad zich op 9 maart 2017 tot de curator gewend. Op 24 maart 2017 is door de curator de toestemming bevestigd voor het indienen van de klacht alsmede de betaling van het klachtgeld.

Beklaagde heeft op de klacht gereageerd op 26 juni 2017. Bij brief van 3 juli 2017 heeft klaagster de Raad haar repliek doen toekomen waarna beklaagde heeft gedupliceerd bij brief van 17 juli 2017. Hiermee was de schriftelijke procedure van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 28 november 2017. Klaagster is in persoon verschenen. Namens beklaagde is verschenen de heer B., werkzaam bij beklaagde, alsmede de heer D.

DE FEITEN

Ambtshalve is de Raad bekend dat klaagster eigenaresse van verschillende woningen is geweest, te weten die aan de [adres 1], [adres 2], [adres 3], [adres 4], [adres 5], [adres 6], [adres 7], [adres 8] en [adres 9], alle te A., alsmede de woning aan de [adres 10]. Deze onroerend goed-portefeuille werd gefinancierd door de [naam bank], hierna te noemen de “bank”. De financiering is door de bank opgezegd voorafgaand aan de datum waarop klaagster onder curatele is gesteld, te weten op 21 september 2012 door de kantonrechter te Amsterdam.

In juni 2011 heeft beklaagde de opdracht van de bank verkregen om tot verkoop van het onroerend goed van klaagster over te gaan, met uitzondering van [adres 3] en [adres 9]. In juni 2011 is door de bank tevens opdracht verschaft aan een andere makelaar te A. om de onroerende zaken van klaagster te taxeren. Deze makelaar is evenals beklaagde lid van de Vereniging.

In de periode september - december 2011 zijn taxatierapporten opgesteld waarin onder meer is beschreven wanneer de opname en inspectie van het desbetreffende object heeft plaatsgevonden. In deze taxatierapporten wordt eveneens vermeld dat bij de inspectie een medewerker van beklaagde aanwezig is geweest, te weten de heer D.

De bank heeft klaagster aangezegd dat de veiling op 11 juni 2012 zou plaatsvinden. De curator heeft ter voorkoming van die veiling op verzoek van klaagster de mogelijkheden onderzocht van herfinanciering. Naar aanleiding van een kort geding dat door klaagster aanhangig is gemaakt tegen de bank, heeft die veiling geen doorgang gevonden. Op 11 juni 2012 heeft klaagster de curator laten weten dat zij de aangeboden herfinanciering niet aanvaardde. Op 7 september 2012 heeft de curator de Rechtbank Amsterdam verzocht om goedkeuring te verlenen aan de verkoop van het grootste deel van het onroerend goed van klaagster aan een derde partij voor een koopprijs van € 1.125.000,=, inclusief een nabetalingsregeling. Onderdeel van die transactie vormde eveneens een regeling met de gemeente A. voor de door klaagster aan de gemeente verbeurde dwangsommen en door haar verschuldigde kosten voor uitvoering van gemeentewege met betrekking tot het pand aan de [adres 9]. Bij beslissing van 7 september 2012 heeft de rechtbank daarvoor machtiging verleend.

DE KLACHT

De Raad leidt uit de initiële klachtbrief van klaagster d.d. 29 mei 2012 en uit de aanvullende klachtbrief d.d. 3 april 2017 de volgende klachtonderdelen af:

1. Beklaagde heeft de opdracht aanvaard van de bank om onroerend goed van klaagster te verkopen zonder de onterechte kredietopzegging van de bank te onderzoeken.

2. In de taxatierapporten is het onroerend goed veel te laag gewaardeerd waardoor bij klaagster grote schade is ontstaan.
3. Beklaagde heeft de veiling van 11 juni 2012 ingepland zonder dit te bespreken met klaagster en de bewoners.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klaagster heeft in de toelichting op dit klachtonderdeel uitvoerig naar voren gebracht om welke redenen zij de kredietopzegging door de bank betwist. Klaagster meent dat beklagde moet worden verweten deze onterechte opzegging niet te hebben onderzocht alvorens zij de opdracht tot verkoop aanvaardde.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd dat het niet aan haar is om onderzoek te verrichten of een kredietovereenkomst op terechte gronden is opgezegd. Als klaagster van mening is dat de opzegging op onterechte gronden door de geldverstrekker heeft plaatsgevonden, dan dient zij zich tot de burgerlijke rechter te wenden. Overigens heeft die zich ook uitgesproken over de verkoop, echter zonder resultaat voor klaagster, zo heeft beklagde aangevoerd.

De Raad overweegt dat het een makelaar vrij staat een opdracht te aanvaarden tot verkoop van een onroerende zaak. Dat geldt ook als die opdracht wordt verstrekt door een geldverstrekker die gebruik maakt van zijn bevoegdheid om onroerende zaken uit te winnen waarop een zekerheidsrecht is gevestigd. De wet noch enige regel binnen de Vereniging stelt als eis dat in laatstgenoemd geval de makelaar de gronden van de opzegging van de financiering dient te onderzoeken. Ten overvloede stelt de Raad vast dat de Rechtbank Amsterdam toestemming voor onderhandse verkoop heeft verleend voor een deel van het onroerend goed en voor het resterende deel de veiling daarvan niet heeft verboden.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegron**d.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Wat betreft het verzoek van klaagster om beklagde te veroordelen in de vergoeding van de door haar geleden schade, merkt de Raad op niet bevoegd te zijn over een dergelijke vordering te oordelen. De bevoegdheid daartoe is voorbehouden aan de burgerlijke rechter.



Vervolgens overweegt de Raad dat klaagster een beeld heeft geschetst waarin alle betrokkenen, waaronder de bank maar ook de gemeente, de leden van de rechterlijke macht en de uiteindelijke kopers, bewust, vooropgezet en structureel hebben samengewerkt om het vermogen van klaagster, bestaande uit de genoemde onroerende zaken, te verdelen en te gelde te maken. Van deze samenwerking heeft beklaagde onderdeel uitgemaakt, zo begrijpt de Raad, door medewerking te verlenen aan een veel te lage waardering van het onroerend goed.

Klaagster heeft ter toelichting naar voren gebracht dat het saldo van het onroerend goed in het kader van de WOZ een bedrag van € 4.000.000,= zou hebben bedragen terwijl het onroerend goed op een bedrag van € 2.920.000,= is getaxeerd. Daar uiteindelijk tot verkoop tegen een bedrag van € 1.925.435, is overgegaan, is klaagster voor € 2.074.565,= “opgelicht”, zo begrijpt de Raad het standpunt van klaagster.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat zij geen opdracht heeft gekregen de panden te taxeren, en dat die opdracht aan een andere NVM-makelaar is verleend. Beklaagde is met deze makelaar slechts “meegelopen” om zich een beeld te kunnen vormen van de panden – derhalve met uitzondering van de panden [adres 3] en [adres 9] - in het kader van de voorgenomen veiling. Het behoorde verder niet tot de opdracht van beklaagde om de uitgebrachte taxatierapporten te beoordelen.

De Raad overweegt dat vaststaat dat de taxatierapporten niet door beklaagde zijn opgesteld. De verklaring voor de betrokkenheid van beklaagde bij deze rapporten, te weten om zich een beeld van de betrokken panden te vormen met het oog op de veiling, komt de Raad begrijpelijk voor.

Voor zover klaagster met haar klacht bedoelt te stellen dat beklaagde, gelet op de inhoud van de rapporten, en dan met name de waardering van de panden, geen medewerking aan de verkoop had mogen verlenen, overweegt de Raad het volgende.

In de beslissing van 6 maart 2017 onder zaaknummer [...] heeft de Raad de klacht van klaagster tegen de makelaar ongegrond verklaard die de taxatierapporten heeft opgesteld. In die klacht is door klaagster onder meer aangevoerd dat het getaxeerde onroerend goed (veel) te laag is gewaardeerd en dat de makelaar daardoor klachtwaardig heeft gehandeld. De Centrale Raad van Toezicht heeft het door klaagster tegen die beslissing ingestelde hoger beroep op 5 september 2017 verworpen en de beslissing van de Raad bekrachtigd.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3:



De Raad overweegt dat het tot de gebruikelijke werkzaamheden van een makelaar behoort om bij verkoopveiling van onroerend goed hieraan bekendheid te geven bij het publiek en collega-makelaars. Dit geschiedt onder meer door het aanbrengen van bekendmakingen op het onroerend goed. De wet noch enige regel binnen de Vereniging stelt als eis dat in een dergelijk geval de makelaar hiertoe slechts overgaat nadat hij in overleg met de eigenaar en de bewoners van het onroerend goed is getreden.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Mr J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en Mr. R. Vos, op 28 november 2017,

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. 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.