



21071 RvT Oost

Eigen belang/handel. Taxatie in het kader van erfenis.

Beklaagde heeft in het kader van het bepalen van de hoogte van een erfenis een taxatie uitgevoerd van een woning. De woning was eigendom van de vader van klager. Deze vader woonde met zijn vriendin in de woning. De vriendin was de opdrachtgever van de taxatie. Nadat de erfenis verdeeld is wordt de woning enige jaren later verkocht. De verkoopprijs ligt ver boven de eerder gemaakte taxatie. Klager dient een klacht in jegens beklagde. Hij is van mening dat deze bewust te laag getaxeed heeft, met daarbij de toezegging dat beklagde de woning later zou mogen verkopen. Voorts is klager van oordeel dat het taxatierapport te summier is. De Raad is van oordeel dat niet is komen vast te staan dat beklagde bewust de woning te laag getaxeerde heeft. Wel is de Raad van oordeel dat het taxatierapport niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Het tweede klachtonderdeel wordt gegrond verklaard. Beklaagde krijgt een berisping.

Beslissing van 11 maart 2022

Inzake de klacht van

De heer [J.],
wonende te [woonplaats]
klager,

tegen

Mevrouw [B.],
kantoorhoudende te [woonplaats],
beklaagde.

In deze beslissing zal klager '[J.]' en zal beklagde '[B.]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- het klachtformulier van 20 november 2021, met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 31 januari 2022. Verschenen zijn: [J.] en de heer [K.], als gemachtigde van [B.], beiden middels een videobelverbinding. [B.]

heeft geen verweerschrift ingediend, maar heeft voor haar verweer verwezen naar een e-mail van 5 november 2021, welke e-mail reeds bij het klachtformulier als bijlage was opgenomen.

Tijdens de mondelinge behandeling heeft de Raad geconstateerd dat de Raad niet beschikt over drie bijlagen bij de e-mail van 5 november 2021. De Raad heeft na dit te hebben geconstateerd de zitting geschorst. Na heropening van de zitting heeft de Raad [K.] opgedragen om de bedoelde bijlagen na afloop van de zitting toe te zenden aan de Raad. Na ontvangst van de bedoelde bijlagen heeft de Raad [J.] en [K.] in de gelegenheid gesteld om uiterlijk op 7 februari 2022 respectievelijk 14 februari 2022 daarop te reageren. [J.] heeft op 1 februari 2022 en [K.] op 11 februari 2022 per e-mail gereageerd.

2. De feiten

- 2.1 In 2005 heeft de vader van [J.] - de heer [X.] - een woning aan [adres] (hierna: 'de woning') gekocht voor een bedrag van € 667.500,00.
- 2.2 Op 14 december 2018 is de heer [X.] overleden. Ten tijde van het overlijden van de [X.] woonde hij samen met zijn vriendin mevrouw [W.] in de woning.
- 2.3 Op 21 maart 2019 heeft [B.] ten behoeve van het opstellen van een boedelbeschrijving en het bepalen van de nalatenschap in opdracht van [W.] een document met twee bijlagen (hierna ook: 'taxatierapport') opgemaakt met betrekking tot de woning.
- 2.4 Het document vermeldt onder meer het volgende ten aanzien van de woning:

"De marktwaarde woonhuis gelegen op perceel grond van 1.810 m² vrij van huur en gebruik is per d.d. 14 december 2018 bepaald op: € 608.500,= (zegge) ZESHONDERDACHTUIZEND VIJFHONDERD EURO

Het betreft een traditioneel gebouwde semibungalow (bj. 1968), op een stenen voet, opgetrokken in steen (in spouw) en gedekt met een pannendak. De woning is voorzien van dak- en muurisolatie en thermische beglazing. De laatste renovatie heeft plaatsgevonden in 2003."
- 2.5 De eerste bijlage bij het document is een uittreksel uit het Kadaster ten aanzien van eigendomsinformatie van de woning en de tweede bijlage bij het document is een overzicht van de historische WOZ-waarden van de woning.
- 2.6 [J.] is legataris in de nalatenschap van de heer [X.].

- 2.7 [B.] heeft in opdracht van [W.] sinds september 2021 de woning te koop aangeboden voor een vraagprijs van € 999.995,00. De woning is in januari 2022 onder voorbehoud verkocht voor een koopsom van € 910.000,00.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in:
- [B.] heeft de woning in 2018 - onder toezegging van [W.] dat [B.] later de woning namens haar mocht verkopen - bewust te laag getaxeerd (klachtonderdeel 1);
 - het document dat [B.] heeft opgesteld is te summier en voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen (klachtonderdeel 2).
- 3.2 [B.] voert gemotiveerd verweer, dat hierna aan de orde zal komen.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De klacht is op 20 november 2021 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM van toepassing is.
- 4.2 Beide onderdelen van de klacht komen er - zakelijk weergegeven - op neer dat [B.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat zij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.
- 4.3 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te oefenen en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.
- 4.4 De Raad zal elk onderdeel van de klacht afzonderlijk bespreken.

Klachtonderdeel 1

- 4.5 [J.] is van mening dat [B.] de woning in 2018 bewust te laag heeft getaxeerd. [J.] heeft het volgende in de stukken en ter zitting aangevoerd. [W.] heeft ervoor gezorgd dat [J.] niet bij de taxatie betrokken is geweest. [J.] zou nooit hebben ingestemd met de summiere wijze waarop de taxatie is uitgevoerd. [J.] stelt bij een andere makelaar dan [B.] (te weten [Y.]) navraag te hebben gedaan over de waardeontwikkeling van de woning in een periode van 2005 tot en met 2018. Die makelaar heeft meegedeeld dat de marktwaarde van de woning € 715.560,00 is bij gelijke omstandigheden als in

2005, aldus [J.]. Volgens [J.] kan de door [B.] getaxeerde marktwaarde niet juist zijn, omdat de marktwaarde van de woning niet in een periode van 2005 tot en met 2018 met circa 10% kan zijn gedaald om vervolgens na 2018 met circa 40% te stijgen.

- 4.6 [B.] heeft gemotiveerd toegelicht hoe zij tot de getaxeerde waarde is gekomen en waarom de getaxeerde waarde verschilt van de koopprijs uit 2005 en de huidige koopprijs van de woning. [B.] heeft ontkend dat zij bewust te laag zou hebben getaxeerd.
- 4.7 De Raad is van oordeel dat [B.] de stellingen van [J.] ten aanzien van dit klachtonderdeel voldoende gemotiveerd heeft betwist. Uit hetgeen [J.] heeft gesteld en ter zitting heeft toegelicht is de Raad, mede in het licht van de gemotiveerde betwisting door [B.], niet gebleken dat [B.] de woning bewust te laag heeft getaxeerd onder toezegging van [W.] dat [B.] later de woning namens haar mocht verkopen. Dat de taxatie mogelijk niet zorgvuldig tot stand zou zijn gekomen en/of onjuist zou zijn, leidt zonder nadere feitelijke onderbouwing, die ontbreekt, nog niet tot de gevolgtrekking dat [B.] bewust onjuist gehandeld zou hebben met het oog op mogelijk eigen gewin. Voor een dergelijke ernstige beschuldiging heeft de Raad geen enkele onderbouwing in het betoog van [J.] kunnen aantreffen. Dit onderdeel van de klacht is daarom ongegrond.

Klachtonderdeel 2

- 4.8 Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht hebben [K.] en [J.] desgevraagd verklaard dat het document met twee bijlagen het volledige taxatierapport is. Er zouden wel meer stukken in het dossier van [B.] zitten, maar die zijn geen onderdeel van het taxatierapport, aldus [K.].
- 4.9 De Centrale Raad heeft in zijn beslissing van 9 april 2019 (CR 18/2675a) het volgende overwogen:

"In het geval wordt geklaagd over een op ondeugdelijke wijze uitgevoerde taxatie heeft de tuchtrechter na te gaan of de makelaar bij het taxeren en het vastleggen van zijn taxatie in een rapport de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Daarbij heeft mee te wegen Regel 1 van de Erecode, (...) Bij de toets of de totstandkoming en de inhoud van het taxatierapport aan de daaraan te stellen eisen voldoet, dient mee te wegen de belangrijke rol die een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer speelt.

Voorts wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter marginaal getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen. Indien een klager stelt dat een taxatierapport ondeugdelijk is, is het aan hem om concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat de door de makelaar

getaxeerde waarde onjuist is. Hoe uitgebreider een makelaar zijn waarde in het taxatierapport heeft onderbouwd of nadien toegelicht, hoe meer ook van een klager en door hem ingeschakelde deskundige(n) mag worden verwacht dat zij aangeven welke onjuiste uitgangspunten de makelaar volgens hen bij de waardebepaling heeft gehanteerd. Deze maatstaf geldt ook in geval geklaagd wordt over een taxatierapport dat door een validatie-instituut is gevalideerd.”

- 4.10 Vooropgesteld wordt dat het taxatierapport niet is gevalideerd. [K.] heeft ter zitting verklaard dat [W.] wilde dat de taxatie van de woning zo goedkoop mogelijk zou worden uitgevoerd en dat daarom de taxatie in een summiere uitvoering heeft plaatsgevonden en het taxatierapport niet is gevalideerd. Dat [B.] hierbij de belangen van [J.], van wie bekend was dat hij bepaalde rechten kon doen gelden op de erfenis van zijn vader en dus belang had bij een zorgvuldige taxatie, mede in ogenschouw heeft genomen, is uit niets gebleken.
- 4.11 [B.] heeft bij e-mail van 5 november 2021 onder andere een overzicht met referentieobjecten toegezonden aan [J.]. Dit overzicht met referentieobjecten was echter geen onderdeel van het taxatierapport. De Raad is overigens niet gebleken dat er door [B.] een vergelijking is gemaakt van de referentieobjecten met de woning, althans uit het opgemaakte rapport kan dit niet worden opgemaakt.
- 4.12 Een NVM taxateur wordt geacht te taxeren aan de hand van het model Taxatierapport Woonruimte, welk model mede is vastgesteld door de NVM. De Raad is van oordeel dat het document dat [B.] ten behoeve van een taxatie heeft opgesteld in geen enkel opzicht voldoet aan de eisen die de NVM stelt aan een taxatie. [K.] heeft dit tijdens de zitting ook erkend. De Raad is van oordeel dat [B.] bij het taxeren en het vastleggen van haar taxatie in een rapport niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Mede gelet op het feit dat de taxatie is uitgevoerd in het kader van een erfrechtelijke kwestie, zoals [B.] bekend was, had bij de taxatie de uiterste zorgvuldigheid betracht moeten worden. Daarvan is, zo blijkt uit het voorgaande, geen sprake geweest. De Raad is van oordeel dat dit onderdeel van de klacht gegrond is.
- 4.13 Gelet op de ernst van de gegrond verklaarde klacht, acht de Raad de maatregel van berisping ten aanzien van [B.] passend en geboden. De op de behandeling van de zaak vallende kosten komen ten laste van [B.].

5. De beslissing

De Raad:

verklaart onderdeel 1 ongegrond en onderdeel 2 gegrond.

legt aan [B.] de straf op van berisping.

bepaalt dat [B.] een bedrag van € 2.650,00 te vermeerderen met btw zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.I.M.W. Bartelds, voorzitter, mr. T.S. Weijers, lid-secretaris, en M.C.L.A. Leenaers, lid, op 11 maart 2022.