

201 TAXATIE

Taxatie. Onzorgvuldige werkwijze. Opvragen schone grondverklaring en asbestinventarisatie.

Klager was met de erven van een perceel grond verwikkeld in een gerechtelijke procedure. In het kader van deze procedure hebben ieder der partijen een makelaar aangesteld die samen de waarde van het perceel bindend zouden vaststellen. Klager verwijt de door de erven aangestelde taxateur (beklaagde) dat hij ondeskundig heeft gehandeld door de beschikbare schone grondverklaring en asbestinventarisatie niet bij zijn taxatie te betrekken. Daarnaast stelt klager dat er sprake was van belangenverstrengeling.

De Raad is van oordeel dat de – mede door beklagde – afgegeven waardebepaling zorgvuldig tot stand is gekomen. De waardebepaling is voldoende onderbouwd, waarbij is verwezen naar voor de waardebepaling relevante factoren. Ook het bedrag voor de sloop/sanering is naar het oordeel van de Raad voldoende onderbouwd en komt de Raad niet onevenredig voor. Indien beklagde ten tijde van de waardebepaling van het perceel bekend was met het bestaan van een schone grondverklaring en een asbestinventarisatie, en deze documenten vervolgens niet heeft opgevraagd, heeft dat niet geleid tot een foutieve waardebepaling. Beklaagde is uitgegaan van zijn eigen kennis en kunde, heeft de nodige informatie ingewonnen, en is tot een vanuit tuchtrechtelijk oogpunt juiste waardebepaling gekomen. Eventuele kennis van beklagde met de inhoud van de schone grondverklaring en een asbestinventarisatie had niet tot een andere waardebepaling geleid. Dat beklagde de gesteldheid van de bodem niet voldoende heeft meegenomen in de waardebepaling en/of dat hij de asbestverontreiniging op het perceel niet of onvoldoende onderkend heeft, blijkt niet uit de stukken en wordt ook overigens door klager niet aannemelijk gemaakt. Dat er sprake was van belangenverstrengeling is niet komen vast te staan. De klacht wordt ongegrond verklaard.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Beslissing van ____ maart 2018

inzake de klacht van

de heer A,

wonende te B.,

klager,

tegen

de heer B,

verbonden aan makelaarskantoor X,

kantoorhoudende te B.,

beklaagde,

In deze beslissing zal klager "A" en beklaagde "B" worden genoemd. De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "de Raad" worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- De klacht d.d. 10 augustus 2017 (met bijlagen) van A;
- Het verweer d.d. 14 november 2017 (met bijlagen) van mevrouw mr. C, gemachtigde van B;
- Aanvullende brief d.d. 22 januari 2018 (met bijlagen) van A;
- Aanvullende e-mail d.d. 30 januari 2018 (met bijlage) van mevrouw mr. C, gemachtigde van B;
- Pleitaantekeningen d.d. 2 februari 2018 van A.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 2 februari 2018.

Verschenen zijn:

Klager

De heer A

Beklaagde

De heer B

Mevrouw mr. C, gemachtigde van B

Mevrouw D (naam verzekeringskantoor)

2. De feiten

- 2.1 Sinds enige tijd zijn de families E en A-F enerzijds (hierna: A c.s.) en de erven van de heer G (hierna: "de erven") anderzijds verwickeld in een geschil over de koop van een perceel grond met opstallen aan de [adres] (hierna: "het perceel").
- 2.2 Bij vonnis van 20 juli 2016 heeft de Rechtbank Midden-Nederland geoordeeld dat een makelaar diende te worden aangesteld die de waarde van het perceel bindend zou vaststellen. Ter zitting van 26 september 2016 zijn de erven en A c.s. overeengekomen dat beide partijen ieder een makelaar zouden aanstellen, die gezamenlijk tot een taxatiewaarde van het perceel zouden moeten komen. De erven hebben in dit verband makelaarskantoor X aangesteld. A c.s. heeft makelaarskantoor Y aangesteld.
- 2.3 Op 10 oktober 2016 heeft de bezichtiging ten behoeve van de taxatie van het perceel door beide makelaars plaatsgevonden. De betrokken makelaars waren B, verbonden aan makelaarskantoor X en de heer Y, verbonden aan makelaarskantoor Y.
- 2.4 Het perceel is door de makelaars gezamenlijk getaxeerd op een waarde van € 575.000,-. In de hierbij behorende waardeverklaring is onder meer het volgende opgenomen:

"Met inachtneming van (...) de slechte staat van de opstallen, die slooprijp zijn, zodat de taxateurs rekening hebben gehouden met additionele kosten voor de sloop/afvoer en saneringskosten alsmede al het overige ter zake dienende (...)."

- 2.5 Per e-mail van 19 oktober 2016 heeft B aan (de advocaat van) de erven te kennen gegeven de "additionele kosten" voor sloop en sanering op circa € 20.000 - € 25.000 te schatten.
- 2.6 Na de taxatie is A c.s. bekend geworden met een schone grondverklaring en een asbestinventarisatie ten aanzien van het perceel. De inhoud van deze documenten is door B niet meegenomen in de waardebepaling van het perceel.
- 2.7 Per brief van 2 juni 2017 heeft B aan A onder meer het volgende geschreven:

"(...)

- (...). In dat gesprek heeft de heer [H] gemeld dat er een schoongrondverklaring en een asbestinventarisatie is. Ik was derhalve slechts met de aanwezigheid van asbest bekend.

- Het bedrag van sloop/sanering is een ruwe schatting die collega [Y] en ik hebben gebruikt in ons onderlinge overleg over de waarde van de kavel en waar overeenstemming over is bereikt. Naar ik nu begriip is dat een behoorlijk goede schatting geweest. Van de heer [H] heb ik begrepen dat er inmiddels een opgave is van een erkend asbestsaneringsbureau waaruit blijkt dat het saneren van het asbest € 10.000,- exclusief de BTW kost. Het slopen van de opstallen schat ik op basis van ervaring met soortgelijke situaties op een min of meer vergelijkbaar bedrag.

(...)"

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in:

- dat B zijn eigen belangen niet heeft aangegeven bij de opdracht tot verkoop van de woning c.q. het perceel aan een collega makelaar;

- dat B ondeskundig heeft gehandeld door het niet opvragen van de schone grondverklaring en de asbestinventarisatie terwijl hij wist dat deze documenten bestonden;
- dat B onvoldoende onderzoek heeft gedaan door de schone grondverklaring en de asbestinventarisatie niet op te vragen;
- dat B de asbestverontreiniging niet of in onvoldoende mate herkend heeft;
- dat door de handelwijze van B de gehele procedure van de verkoop van het perceel aan A c.s. vertraging heeft opgelopen.

3.2 B voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer:

- dat er geen sprake is van belangenverstrengeling nu er twee taxateurs door elk hun eigen partij waren aangewezen om samen de taxatie uit te voeren. Voorts heeft hij nooit een formele opdracht tot verkoop van de woning c.q. het perceel aan een collega makelaar verstrekt;
- dat hij voldoende en zorgvuldig onderzoek gedaan heeft en dat hij in redelijkheid tot de getaxeerde waarde van het perceel heeft kunnen komen. Voorafgaand aan de taxatie heeft hij de relevante kadastrale gegevens, informatie van de Omgevingsdienst regio U. en het bestemmingsplan geraadpleegd. Hieruit bleken geen aanduidingen dat er sprake was van bodemverontreiniging;
- dat hij bekend was met het feit dat in en rond de opstallen asbest aanwezig was en met dat gegeven rekening heeft gehouden in de vaststelling van de waarde van het perceel;
- dat het laten meewegen van de inhoud van de schone grondverklaring en de asbestinventarisatie niets zou hebben veranderd aan de waardebepaling van het perceel. Het was voor B voldoende duidelijk dat er sprake was van asbest;
- dat hij de klacht over de vertraging van de procedure niet kan volgen. Hij was niet betrokken in het geschil tussen de erven en A.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De Raad stelt voorop dat bij de beoordeling van door NVM-leden uitgevoerde waardepalingen uitgangspunt is dat in beginsel over (de hoogte van) waardebepalingen slechts kan worden geklaagd indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde waardebepaling heeft kunnen komen en bij het bepalen van de waarde niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mag worden verwacht.
- 4.2 Van belang is welke uitgangspunten de makelaar heeft gehanteerd en op welke wijze de waardebepaling tot stand is gekomen. De Raad is van oordeel dat de – mede door B – afgegeven waardebepaling zorgvuldig tot stand is gekomen. De waardebepaling is voldoende onderbouwd, waarbij is verwezen naar voor de waardebepaling relevante factoren. Ook het bedrag voor de sloop/sanering is naar het oordeel van de Raad voldoende onderbouwd en komt de Raad niet onevenredig voor.
- 4.3 Indien B ten tijde van de waardebepaling van het perceel bekend was met het bestaan van een schone grondverklaring en een asbestinventarisatie, en deze documenten vervolgens niet heeft opgevraagd, heeft dat niet geleid tot een foutieve waardebepaling. B is uitgegaan van zijn eigen kennis en kunde, heeft de nodige informatie ingewonnen, en is tot een vanuit tuchtrechtelijk oogpunt juiste waardebepaling gekomen. Eventuele kennis van B met de inhoud van de schone grondverklaring en een asbestinventarisatie had niet tot een andere waardebepaling geleid.
- 4.4 Dat B de gesteldheid van de bodem niet voldoende heeft meegenomen in de waardebepaling en/of dat hij de asbestverontreiniging op het perceel niet of onvoldoende onderkend heeft, blijkt niet uit de door partijen aan de Raad overgelegde stukken en wordt ook overigens naar het oordeel van de Raad door A niet aannemelijk gemaakt. In het kader van de waardebepaling van het perceel heeft B ten aanzien van het bodemonderzoek het benodigde onderzoek verricht en op grond van deze informatie heeft hij geconcludeerd dat er geen bijzonderheden waren ten aanzien van de gesteldheid van de bodem.
- 4.5 Het klachtonderdeel dat B door het niet opvragen van de schone grondverklaring en de asbestinventarisatie de procedure tussen A c.s. en de erven heeft doen vertragen,

mist naar het oordeel van de Raad alle grond. B is niet als partij betrokken bij deze procedure en het kan B niet worden verweten dat de erven deze stukken niet reeds in een eerder stadium aan A c.s. hebben overgelegd.

- 4.6 De Raad ziet geen belangenverstrengeling en daar is door A ook niets van aangetoond. Omdat dus niet is gebleken dat er sprake is van belangenverstrengeling aan de kant van B, of dat B overigens op enigerlei wijze in strijd met door hem in acht te nemen regels en/of normen heeft gehandeld, of door zijn handelen schade aan A heeft toegebracht, treft de klacht naar het oordeel van de Raad in geen van haar onderdelen doel.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht:

– ONGEGROND –

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, plv.-secretaris, op _____ maart 2018.

E.A. Messer
vice-voorzitter

R. Imhof
plv.-secretaris