



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-14 RvT West

Ref: 18/04

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

Tijdsverloop tussen taxatie en klacht. Belang klaagster bij klacht. Beweerdelijk te lage taxatie. Geen rekening gehouden met hogere koopprijs kort vóór taxatie.

Klaagster raakt 6 jaar na dato ermee bekend dat beklaagde in opdracht van haar broer een taxatie heeft verricht kort nadat haar ouders het getaxeerde appartement hadden aangekocht. De koopsom bedroeg €249.990 (de vraagprijs) en de taxatiewaarde van een maand later € 220.000 voor welk bedrag haar broer het appartement overnam. Nu haar moeder als laatste van haar ouder is overleden eist zij haar legitieme portie op en dit kader raakte zij bekend met de taxatie. Zij meent dat de makelaar ten onrechte niet de aankoopprijs van kort tevoren vermeldde en dat onverklaarbaar is dat het object in zo korte tijd zoveel in waarde daalde nadat nota bene nog verbouwingen zijn gepleegd. Ook acht zij het onjuist dat de makelaar taxeerde nu zij destijds werkzaam was op hetzelfde kantoor dat met de verkoop van het appartement was belast.

De raad van toezicht acht klaagster ontvankelijk nu zij pas in 2018 op de hoogte kwam van de taxatie uit 2012. Aan het taxatierapport zat een kadastraal uittreksel gehecht waarop de eerdere koopsom stond. Overigens is vermelding van zo'n koopsom niet gebruikelijk. Terecht heeft de makelaar niet de eerder koopsom als referentie gebruikt. De makelaar was niet als makelaar betrokken bij de verkoop aan de ouders van klaagster. De klacht is ongegrond.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

mevrouw I. M.-S., wonende te D,
klaagster,

contra:

K. S., kantoorhoudende te R
beklaagde,



1. De klacht is door de gemachtigde van klaagster ingediend per e-mail van 22 oktober 2018 en doorgezonden naar de Raad op 19 november 2018. Het verweer is vervat in een door de gemachtigde van beklaagde ingediend verweerschrift van 15 januari 2019.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 6 februari 2019. Ter zitting waren aanwezig klaagster, bijgestaan door haar gemachtigde mr. A.C. de Bakker, advocaat te Hendrik-Ido-Ambacht en beklaagde in persoon en haar gemachtigde mr. M.J.G. Boender-Lamers, advocaat te Rotterdam. De klacht van klaagster richt zich mevrouw K.E.J. Schouwenberg-Sleeuwenhoek, NVM makelaar.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klaagster stelt dat beklaagde in het door haar opgestelde taxatierapport:
 - a) niet heeft vermeld dat het appartement op 22 augustus 2012 (casco) is verkocht voor een bedrag van € 249.990,00;
 - b) geen toelichting heeft gegeven op de snelle waardedaling (binnen één maand) van het appartement van een bedrag van € 249.990,00 (casco) naar een bedrag van € 220.000,00 ondanks de verbouwingen en verbeteringen die in het appartement hebben plaatsgevonden;
 - c) geen melding heeft gemaakt van het feit dat makelaarskantoor Z. – alwaar beklaagde destijds werkzaam was – als verkopend makelaar had opgetreden bij de verkoop van het appartement op 22 augustus 2012.
4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Niet-ontvankelijk

Beklaagde stelt primair dat klaagster niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, nu de klacht 6 jaar na de totstandkoming van het taxatierapport is ingediend en/of klaagster door de in het taxatierapport opgenomen waarde niet direct in haar belang is getroffen. Beklaagde is ingeschakeld door de broer van klaagster en tussen partijen bestaat geen contractuele relatie. Klaagster heeft gesteld dat zij wel belang bij de klacht heeft vanwege de afwikkeling van de nalatenschap van haar ouders en in dat kader moet worden vastgesteld of sprake is geweest van een gift van de ouders dan wel de moeder van klaagster aan haar broer. Beklaagde heeft in dat kader gesteld dat het tuchtrecht hier niet voor is.

Ongegrond



Subsidiair stelt beklaagde dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

Ten aanzien van klachtenonderdeel a

Beklaagde stelt dat het kadastraal uittreksel waaruit volgt dat het appartement kort voor de taxatie was verkocht voor een bedrag van € 249.990,00 aan haar taxatierapport is gehecht. Daarnaast stelt beklaagde dat het voor haar onduidelijk is of en met welk doel in het taxatierapport van voornoemde koopprijs mededeling had moeten worden gedaan. Verder stelt beklaagde dat klaagster haar stelling op dit punt ook niet heeft toegelicht.

Het rapport was naar de mening van beklaagde uitsluitend bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever, de heer S. die van de eerdere aankoop op de hoogte was.

Ten aanzien van klachtenonderdeel b

Beklaagde stelt dat zij bij haar taxatie aan objectvergelijking heeft gedaan. Het appartement is vergeleken met twee verkochte appartementen die tot hetzelfde appartementencomplex behoorden. Deze appartementen kenden dezelfde erfpachtvoorwaarden.

Beklaagde betwist dat de vastgestelde onderhandse verkoopwaarde van het appartement door haar te laag is vastgesteld. Volgens beklaagde wordt door klaagster ook niet onderbouwd waarom dit zo zou zijn. De omstandigheid dat de ouders van klaagster bereid waren voor het appartement € 249.990,00 te betalen, zegt niets over de hoogte van de getaxeerde waarde van het appartement door beklaagde.

Ten aanzien van klachtenonderdeel c

Beklaagde betwist dat zij onvoldoende onafhankelijkheid bij de taxatie in acht heeft genomen. Volgens beklaagde wordt dit verwijt door klaagster ook niet nader toegelicht. Beklaagde stelt dat zij naar eer en geweten heeft gehandeld. Zij is als makelaar niet betrokken geweest bij de aankoop van het appartement door de ouders van klaagster en ook niet bij de verkoop van het appartement door de ouders en/of moeder van klaagster aan de heer R.

Verder stelt beklaagde dat uit de in het taxatierapport opgenomen waarde juist volgt dat zij zich integer en zorgvuldig heeft opgesteld en zich niet heeft laten leiden door de transactie waarbij haar werkgever als verkopend makelaar verder betrokken was.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) de klacht heeft betrekking op de door beklaagde verrichte taxatie van het appartement te R.;



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

- b) klaagster is mede-erfgenaar met de heer R. van de nalatenschap van hun vader, die in november 2012 is overleden. De moeder van klaagster en de heer R. is in december 2017 overleden. Klaagster heeft in het kader van de afwikkeling van de nalatenschap van haar moeder een beroep op de legitieme portie gedaan;
 - c) op 22 augustus 2012 hebben de ouders van klaagster van de curator van H. het appartement (casco) te R. gekocht voor een koopsom van € 249.990,00. De koopsom was gelijk aan de vraagprijs;
 - d) makelaarskantoor Z. trad op als verkopend makelaar;
 - e) op 24 september 2012 heeft beklaagde - destijds werkzaam bij makelaarskantoor Z - in opdracht van de heer R. (de broer van klaagster) het appartement getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik ad € 220.000,00 en op een executiewaarde vrij van huur en gebruik ad € 187.000,00. Als doel voor de taxatie is in het taxatierapport genoemd: “aankoopbeslissing”;
 - f) het appartement is na de taxatie verkocht en geleverd aan de heer R. voor een koopsom van € 220.000,00.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het volgende.

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 redelijke handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Daarbij heeft mee te wegen Regel 1 van de Erecode, die bepaalt:

“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.”

De rol die een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer speelt, brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van een taxatierapport hoge eisen mogen worden gesteld. 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.

De Raad is van oordeel dat klaagster ontvankelijk is in haar klacht nu zij onbetwist heeft gesteld dat zij in augustus 2018 voor het eerst kennis heeft genomen van het litigieuze taxatierapport. Voorts is voldoende komen vast te staan dat klaagster een belang heeft bij haar klacht in het kader van de afwikkeling van de nalatenschap van haar moeder. Klaagster heeft in die afwikkeling een beroep op haar legitieme portie gedaan. Om de omvang hiervan te bepalen dient eerst de legitimaire massa te worden vastgesteld. Onderdeel van de legitimaire massa zijn onder meer giften gedaan bij leven. Klaagster is van mening dat haar broer is bevoordeeld middels betaling van een te lage koopsom voor het appartement van de ouders van klaagster.

De Raad ziet aanleiding de klachtonderdelen gezamenlijk en in onderlinge samenhang te beoordelen. De beoordeling van de taxatie geschiedt naar de normen van 2012. Het was (ook) toen niet voorgeschreven om in de taxatie de voorliggende transactie op te nemen. Overigens heeft beklaagde aan de taxatie het kadastraal bericht gehecht, waaruit de voorliggende transactie volgt.

Beklaagde is naar het oordeel van de Raad bij de taxatie terecht uitgegaan van twee referentieobjecten in plaats van of mede van de voorliggende transactie van het te taxeren appartement zelf. Naar de mening van beklaagde is het niet gebruikelijk om het te taxeren object als referentieobject te nemen. Deze stelling komt de Raad niet onjuist voor.

Beklaagde heeft onbetwist gesteld dat in de periode 2007 tot en met 2012 diverse appartementen in het betreffende gebouw in de verkoop stonden. Na het faillissement van de eigenaar van het complex liepen de biedingen via de curator in het betreffende faillissement. De ouders van klaagster wensten kennelijk graag het betreffende appartement aan te kopen en zij hebben toentertijd de vraagprijs geboden, die is geaccepteerd. Beklaagde heeft onbetwist gesteld dat zij met de betreffende verkoop geen bemoeienis heeft gehad, zodat niet valt in te zien dat zij hiervan melding had moeten maken in het taxatierapport dan wel dat het haar vrij stond het appartement voor de broer van klaagster te taxeren.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

De Raad heeft geen feiten of omstandigheden kunnen vaststellen op basis waarvan het optreden van beklaagde als tuchtrechtelijk laakbaar moet worden gekwalificeerd.

Gelet op het hiervoor gestelde is de raad van oordeel dat de klacht in al haar onderdelen ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam op februari 2019

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
J. Verdoold RT, lid en
Mr. M. Boender-Radder, secretaris.

A.F.L. Geerdes

M. Boender-Radder