

**DE RAAD VAN TOEZICHT GRONINGEN VAN DE NEDERLANDSE
VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Taxatie in kader van echtscheiding. Beweerdelijk te lage waardering. Geen nieuwe klacht ter zitting indienen.

De makelaar krijgt opdracht van de rechtbank om in het kader van een echtscheidingsgeschil enige panden te waarderen. Vanwege enige onduidelijkheden in de opdracht wendt de makelaar zich tot de beide advocaten van de echtelieden, maar krijgt geen reactie. Daarop stelt de makelaar dezelfde vragen aan de rechtbank die hem daarop verzoekt het concept-rapport in te leveren. Onduidelijk is of de rechtbank met partijen overleg heeft gevoerd. Feit is dat de makelaar verzocht wordt zijn definitieve rapport uit te brengen.

Klaagster heeft commentaar op het rapport geleverd en heeft twee afwijkende (hogere) taxaties van andere makelaars bij de rechtbank ingediend. Enig eigen onderzoek van de raad leert dat de waardering van beklagde niet uit de toon valt.

Het is een feit van algemene bekendheid dat wanneer een object in een hogere prijsklasse een uniek karakter kent, dit kan leiden tot een grotere bandbreedte bij waarderingen als dit object door meer makelaars wordt gewaardeerd.

Een bij de mondelinge behandeling aanvullend ingediende klacht wordt als tardief beschouwd. Beklaagde kan zich daarop niet voorbereiden.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

mevrouw G.W.P, wonende te T, klaagster,

tegen

de heer A.B. R. makelaar o.g. te H, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, tot maart 2010 aangesloten NVM-makelaar, beklagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met veertien bijlagen van 14 oktober 2009 heeft klaagster tegen beklagde een klacht ingediend.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde een verweerschrift ingediend op 15 september 2009.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 12 maart 2010, waar klaagster en beklagde zijn verschenen. Klaagster werd daarbij vergezeld door de heer G.B. te L en beklagde werd vergezeld door de heer mr. K. van Bladeren, advocaat te Groningen. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op deze klacht gegeven en is

op vragen van de Raad geantwoord. Door klaagster is een pleitnotitie overgelegd en zijn aan de Raad nog een aantal producties ter hand gesteld.

- 1.4. Naar aanleiding van de ingediende klacht en de door klaagster aan de Raad ter kennis gebrachte stukken heeft de voorzitter aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts het tucht-rechtelijk handelen van beklagde zal beoordelen en geen uitspraak doet over een eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid of schadevergoeding. Voor dit laatste is bij uitstek de civiele rechter aangewezen.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.

- 2.2. Op 22 april 2008 is in een tussen klaagster en de heer Van W te G gevoerde echtscheidings-procedure door de Rechtbank Groningen een beschikking gegeven waarin met betrekking tot de echtscheiding een aantal beslissingen zijn gegeven en waarbij voorts is bepaald dat:

4.1. beveelt dat er schriftelijk deskundigenbericht zal worden uitgebracht met betrekking tot de volgende vragen:

- *wat is de geïndexeerde waarde naar de norm van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, alsmede de huidige waarde in onbewoonde staat van de percelen aan de R-kade 4, Groningen, en aan de W-straat 5 te G?*
- *wat is de waarde van de garages aan de straat te Groningen, kadastraal bekend, etc... en aan de G-straat, kadastraal bekend ...*

4.2. benoemt tot deskundige de heer R. verbonden aan het kantoor X Makelaars te G.

- 2.3. Beklaagde heeft deze benoeming aanvaard en heeft een taxatierapport uitgebracht dat ter griffie van de Rechtbank is ontvangen op 11 november 2008 en waaraan onder meer als bijlagen waren toegevoegd “informatie verstrekt door mevrouw P” en “informatie verstrekt door de heer Van W”.

- 2.4. In opdracht van de heer Van W heeft beklagde op 20 juni 2008 het woonhuis met praktijkruimte, ondergrond en tuin aan de R-kade 4 te G opgenomen en geïnspecteerd en heeft hij daarvan de economische huurwaarde getaxeerd, uitgaande van de situatie per datum opname. Deze waardering sloot op een totaalbedrag van € 38.875,--. Het terzake opgestelde rapport is gedateerd op 8 december 2008.

- 2.5. Ter gelegenheid van de opname door beklagde van de te waarderen objecten bleek beklagde dat klaagster en de heer Van W een verschillende uitleg gaven aan de opdracht zoals deze door de Rechtbank was geformuleerd.

Omdat met betrekking tot de peildatum de opdracht van de Rechtbank voor beklagde niet geheel duidelijk was, heeft beklagde het door hem opgestelde conceptrapport aan de beide bij

de echtscheiding betrokken advocaten toegezonden, met het verzoek om commentaar. Toen antwoord achterwege bleef, heeft beklagde vervolgens het conceptrapport aan de Rechtbank toegezonden met het verzoek een nadere uitleg te geven aangaande de geformuleerde opdracht en meer in het bijzonder de bedoelde peildatum.

In reactie op deze brief van beklagde heeft de Rechtbank begin november 2008 aan hem verzocht het toegezonden rapport in definitieve vorm ter griffie te willen deponeren.

- 2.6. Beklaagde was in 2008 als makelaar werkzaam binnen de makelaardij X; deze makelaardij is in staat van faillissement verklaard en beklagde heeft niet (meer) de beschikking over de inhoudelijke bescheiden en notities die hij naar aanleiding van deze opdracht en de door hem uitgevoerde taxatie heeft gemaakt.
- 2.7. Het door beklagde in opdracht van de heer Van W opgestelde rapport met betrekking tot de berekening van de huurwaarde van het pand aan de R-kade 4 is door de advocaat van de heer Van W overgelegd aan de Rechtbank.
De opgenomen metrages in dit rapport zijn afwijkend van de metrages in het rapport zoals ingediend door beklagde bij de Rechtbank.
- 2.8. Enkele dagen voordat door beklagde het definitieve taxatierapport bij de Rechtbank Groningen werd ingediend op 11 november 2008, heeft klaagster (op 7 november 2008) beklagde geschreven met het verzoek om een aantal vragen te beantwoorden, haar advocaat schreef beklagde daarna (op 25 mei 2009).
Op deze brieven van klaagster c.q. haar advocaat is door beklagde niet gereageerd.
- 2.9. Klaagster heeft M Makelaars en Makelaardij B te Groningen opdracht gegeven tegen-taxaties te verrichten die haar advocaat ter kennis heeft gebracht van de rechtbank. Deze beide taxaties verschillen in grote mate met de door beklagde in zijn rapport afgegeven waardering.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar/taxateur betaamt bij de uitvoering van een aan hem door de Rechtbank Groningen gegeven opdracht tot taxatie doordat:
 - a. beklagde niet heeft gereageerd op een brief van klaagster en een brief van haar advocaat die aan beklagde zijn verstuurd naar aanleiding van het door hem ingediende definitieve taxatierapport;
 - b. de getaxeerde waarden van de onroerende zaken van de voormalige echtelijke woning met kantoor aan de R-kade en de garagestalling voor meerdere auto's aan de B-straat 28 te G, dusdanig laag zijn dat deze ver buiten de in de beroepbranche aanvaardbare marge valt van 10%;
 - c. uit de taxaties blijkt dat beklagde onzorgvuldig heeft gewaardeerd c.q. nalatig is geweest waardoor de getaxeerde waarde van de onder hierboven sub b bedoelde panden op basis van onjuistheden tot stand is gekomen;
 - d. beklagde de nadruk heeft gelegd op de negatieve kanten van de door hem te taxeren panden en positieve elementen (met name wat betreft de onroerende zaak aan de R-

- kade) nauwelijks door hem worden vermeld;
e. beklagde niet onafhankelijk is geweest als taxateur.

3.2. Bij de mondelinge behandeling heeft klagster voorts het handelen van beklagde ter discussie gesteld dat hij, na door de rechtbank te zijn benoemd tot taxateur in een geschil tussen haar en de heer Van W, een aparte opdracht heeft aanvaard van de heer Vvan W.

4. Het verweer

4.1. Beklagde ontkent met betrekking tot zijn optreden als makelaar/taxateur onjuist te hebben gehandeld of onjuist te hebben gerapporteerd.

4.2. Wat betreft het eerste klachtonderdeel merkt beklagde op dat het makelaarskantoor X. in staat van faillissement is verklaard, zodat de brief van de advocaat van klagster hem niet heeft bereikt. De curator heeft deze brief niet aan beklagde doen toekomen.
Wat betreft de door klagster zelf aan beklagde verzonden brief merkt beklagde op dat ook deze brief hem niet heeft bereikt.

4.3. Wat de klacht sub b betreft stelt beklagde dat de afgegeven waardering zo zorgvuldig mogelijk tot stand is gekomen en dat hij daarbij collega's van zijn toenmalige kantoor heeft geconsulteerd.

Voorts zijn partijen in de gelegenheid gesteld op- en aanmerkingen te maken ter gelegenheid van de gepleegde bezichtigingen en is vooraf een concept van het taxatierapport aan partijen en hun raadslieden toegezonden. Naar aanleiding van de reactie van beide partijen heeft beklagde het taxatierapport heroverwogen en heeft hij wijzigingen aangebracht.

Wat het pand R-kade 4 betreft, wijst beklagde op de WOZ-waarde die op de peildatum 1 januari 2007 € 626.000,-- bedroeg.

4.4. Wat betreft het klachtonderdeel sub c wijst beklagde erop dat de opdracht van de Rechtbank wat betreft de peildatum tot verschillende interpretaties aanleiding kon geven en dat tussen klagster en de heer Van W ook gaf.

Die kwestie heeft beklagde vervolgens aan de advocaten van klagster en de heer Van W voorgelegd met het verzoek om, na overleg, hem te willen informeren.

Op dit verzoek is door de advocaten in het geheel niet gereageerd, waarna beklagde zich heeft gewend tot de Rechtbank, eveneens met het verzoek om een nadere uitleg te geven over de aan beklagde verstrekte opdracht.

Begin november kreeg beklagde bericht van de Rechtbank dat het toegezonden conceptrapport in definitieve vorm aldus mocht worden uitgebracht.

4.5. Wat de door klagster benoemde onjuistheden betreft kan beklagde daarop niet inhoudelijk ingaan, omdat hij vanwege het faillissement van X niet meer over het aangelegde taxatiedossier beschikt.

4.6. Waar klagster opmerkingen heeft over de methodiek van de waardevaststelling van het object aan de B-sstraat, stelt beklagde gebruik te hebben gemaakt van de NAR-methode en niet van de vergelijkingsmethode. Echter, zo merkt beklagde op, ook de NAR-methodiek

gaat uit van vergelijkingen, omdat immers een huurwaarde op comparatieve wijze wordt vastgesteld en ook de rendementseis. Die beide variabelen zijn onderhevig aan marktontwikkelingen en die aspecten dienen door een taxateur te worden waargenomen en te worden toegepast.

- 4.7. Wat betreft de opmerking dat er onvoldoende kadastrale recherche is gepleegd, verwijst beklagde naar het uitgebrachte rapport waar de kadastrale gegevens aan zijn gehecht. Omdat beklagde geen toegang heeft tot het taxatiedossier, volstaat hij met het maken van deze opmerkingen.
- 4.8. Aangaande de het klachtonderdeel sub d. stelt beklagde dat hij heeft kennis genomen van de door klaagster en de heer Van W aangeleverde informatie en dat hij hen in de gelegenheid heeft gesteld op- en aanmerkingen te maken. Het is de verantwoordelijkheid van beklagde zelf of hij met die opmerkingen wel of geen rekening wil houden, terwijl hij daarnaast de waardebepaling volledig zelfstandig doet.
- 4.9. De opmerking in klachtonderdeel sub e. dat hij niet onafhankelijk zou zijn geweest, betwist beklagde. In de richting van klaagster en de heer Van W heeft beklagde zich volstrekt onafhankelijk willen opstellen en hij heeft zich ervan vergewist dat klaagster over dezelfde informatie beschikte als de heer Van W.
- 4.10. Wat betreft het klachtonderdeel over de kosten van de taxatie, merkt beklagde op dat hij deze kosten aan partijen heeft opgegeven voordat hij de Rechtbank om vaststelling ervan verzocht en dat hij daarbij vooraf aan beide partijen een akkoordverklaring heeft gevraagd. Daarop is door hen niet (inhoudelijk) gereageerd, waarna deze kosten ter kennis zijn gebracht van de rechtbank.
- 4.11. Voor zover ter zitting nog een nieuwe klacht is geuit stelt beklagde dat er hier geen sprake was van enig tegenstrijdig belang en dat de taxatie paste in zijn waardering die hij in opdracht van de rechtbank diende uit te voeren. Zijn onafhankelijkheid staat niet ter discussie.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar A.B.R. te H, die ten tijde van het indienen van de klacht lid en ten tijde van de behandeling ervan aangesloten lid van de Vereniging was. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. Het feit dat beklagde thans geen aangesloten lid van de Vereniging meer is, maakt de Raad overigens niet onbevoegd om van deze klacht kennis te nemen op grond van het bepaalde in artikel 24 lid 2 van de Statuten van de Vereniging, inhoudende dat een gewezen lid gebonden blijft aan de bepalingen omtrent de tuchtrechtspraak voor zover het betreft feiten of omstandigheden van vóór het einde van het lidmaatschap.
- 5.3. De door klaagster ingediende klacht betreft het handelen van beklagde als taxateur van een aantal onroerende zaken. De Raad stelt voorop dat in overeenstemming met vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht het optreden van een makelaar als taxateur hem slechts dan tuchtrechtelijk valt te verwijten als hij opzettelijk onjuist heeft gewaardeerd of als hij an-

ders heeft gewaardeerd dan een deskundig en redelijk handelend taxateur in de gegeven omstandigheden zou waarderen.

- 5.4. Dat beklagde opzettelijk onjuist zou hebben gewaardeerd, is voor de Raad niet komen vast te staan en door klagster niet aannemelijk gemaakt.
- 5.5. In de onderhavige kwestie heeft beklagde zijn opdracht om te waarderen ontvangen van de Rechtbank teneinde in een echtscheidingsgeschil tussen klagster en haar echtgenoot met betrekking tot de boedelscheiding tot inhoudelijke beslissingen te kunnen komen. Beklaagde heeft - zoals behoort bij de uitvoering van een dergelijke opdracht - de te waarderen objecten opgenomen in aanwezigheid van klagster en haar echtgenoot en hen in de gelegenheid gesteld op- en aanmerkingen te maken.

Voorts heeft beklagde kennis genomen van uitvoerige documentatie van klagster en haar echtgenoot, welke documentatie hij aan zijn taxatierapport als bijlage heeft gehecht. Aldus heeft beklagde hoor en wederhoor toegepast.

- 5.6. Met betrekking tot de opdracht van de Rechtbank bestonden er bij beklagde vragen die hij aan klagster, haar echtgenoot en hun advocaten heeft voorgelegd. Beklaagde heeft gevraagd of en in hoeverre er terzake een gezamenlijk uitgangspunt zou kunnen worden gevonden en heeft verzocht hem daarover te willen informeren. Dit antwoord heeft beklagde niet gekregen. Vervolgens heeft beklagde het conceptrapport doen toekomen aan de Rechtbank met het verzoek om de hem gegeven opdracht nader te willen preciseren, zodat hij kon nagaan of het concept aanpassing behoefde.

Of de Rechtbank daarover contact heeft gehad met (de advocaten van) klagster en haar echtgenoot onttrekt zich aan de waarneming van beklagde. Feit is dat hij begin november 2008 van de griffie van de Rechtbank bericht heeft gekregen dat hij het toegezonden concept-rapport in definitieve vorm aan de Rechtbank mocht toezenden. Aan deze instructie heeft beklagde voldaan; een inhoudelijk antwoord op de door hem aan de Rechtbank gestelde vragen is niet gevolgd.

De Raad overweegt dat aldus beklagde beide partijen de gelegenheid heeft gesteld om inhoudelijk in zijn richting hun standpunt te geven met betrekking tot de afgegeven waarden. Indien klagster (of haar echtgenoot) met de waarderingen het niet eens zouden zijn geweest, dan had het op hun weg gelegen om daarover, via hun advocaat, inhoudelijk commentaar te geven in de richting van beklagde.

In dit soort gevallen is het dan gebruikelijk dat het gegeven commentaar wordt gewogen en voorzien van een reactie in het rapport of een begeleidende brief wordt vermeld; nu deze reactie niet is gevolgd is het niet verwijtbaar dat beklagde vervolgens nadere instructie heeft gevraagd aan de rechtbank en uiteindelijk - conform de door de rechtbank gegeven instructie - zijn conceptrapport ongewijzigd heeft geponeerd ter griffie.

- 5.7. Voor beklagde was daarmee zijn opdracht beëindigd.
- 5.8. Aan klagster of haar echtgenoot stond het daarna vrij om aan de rechtbank duidelijk te maken

dat het door beklagde afgegeven rapport niet deugdelijk was en niet zou mogen worden gebruikt in het kader van de afrekening tussen hen.

Daarover had dan vervolgens de Rechtbank een oordeel kunnen geven en eventueel aan een andere taxateur (een wellicht anders omschreven) opdracht tot waardebeoordeling kunnen verstrekken.

De advocaat van klagster heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en twee taxatierapporten overgelegd met hogere waarderingen dan door beklagde afgegeven.

Als de rechtbank van deze taxaties om een of andere reden geen gebruik heeft willen maken is dat niet beklagde te verwijten.

- 5.9. De Raad is daarom van oordeel dat de klacht van klagster tegen beklagde geen doel treft. Niet klagster was opdrachtgeefster van beklagde, maar de rechter. Klagster had als belanghebbende bij de waardering in de richting van de rechter haar bezwaren kenbaar dienen te maken. Nu de Raad, zoals hierna zal worden overwogen, voorts van oordeel is dat niet gesproken kan worden van een ondeskundige taxatie, zal de Raad uitspraak doen als na te melden.
- 5.10. Wat betreft klachtonderdeel sub a. oordeelt de Raad dat de verklaring van beklagde dat hij geen kennis heeft genomen van de brief van klagster en de brief aan haar advocaat hem plausibel voorkomt. Overigens was er voor beklagde ook geen aanleiding om inhoudelijk te reageren op desbetreffende brieven, nu hij zijn taxatierapport reeds bij de Rechtbank had ingediend.
- 5.11. Wat betreft de (overige) klachten over de inhoudelijkheid van de waardering heeft de Raad enig eigen onderzoek gedaan en heeft hij de door klagster overgelegde taxatierapporten van M. en B. (die aanzienlijk hoger waardeerden dan beklagde) en de door klagster ter zitting overgelegde vergelijkingspercelen beoordeeld.
- 5.12. Het komt de Raad voor dat klagster enigszins selectief is geweest in de keuze van haar referentiepanden; de Raad heeft er kennis van genomen dat zij objecten noemt gelegen op toplocaties die de Raad niet vergelijkbaar acht met een ligging aan de R-kade, terwijl klagster anderzijds panden benoemt op een vergelijkbare locatie als de R-kade maar met een geringere inhoud en metrage.
De Raad heeft daarom naar panden gekeken die qua stand en grootte naar het oordeel van de Raad meer in overeenstemming zijn met het pand aan de R-kade en vergelijkingen gezocht in de periode van 1 januari 2006 tot november 2008.
Bij de eigen beoordeling van deze vergelijkingspercelen komt de Raad tot de slotsom dat de waardering van beklagde niet uit de toon valt en door hem niet als ondeskundig of onredelijk wordt gekenschetst.
- 5.13. Daarbij neemt de Raad tenslotte in overweging dat het een feit van algemene bekendheid is dat wanneer een object in de hogere prijsklasse een uniek karakter kent, dit kan leiden tot een grotere bandbreedte bij waarderingen als dit object door meerdere taxateurs wordt gewaardeerd.
- 5.14. Wat de ter zitting nog aangevoerde klacht betreft dat beklagde niet onafhankelijk is geweest jegens klagster door een opdracht van haar echtgenoot te aanvaarden in de tijd dat hij ook in

opdracht van de rechtbank diende te waarderen, oordeelt de Raad dat deze klacht tardief is en een mondelinge behandeling van een klacht niet is gegeven om zonder vooraankondiging een beklagde die zich daarop niet heeft kunnen voorbereiden, te confronteren met een nieuw klachtonderdeel.

5.15. De Raad oordeelt mitsdien als na te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 12 maart 2010 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 29 juni 2010.

mr. B. van den Bosch,
voorzitter

mr. G.J. Niezink,
secretaris