

18-78 CRvT

CR 17-2650

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

Beweerdelijk te lage waardering. Ondanks ontbreken uitvoerige toelichting in redelijkheid tot stand gekomen taxatie. Referentiepanden. Eindbeslissing.

In een tussenbeslissing heeft de Centrale Raad de makelaar opgedragen met een nadere toelichting te komen. Met name werd daarbij bedoeld op door een andere makelaar aangedragen andere referentieobjecten en de grote afwijking van de modelwaarde.

De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de door de makelaar gekozen referentiepanden en de wijze waarop hij die in de waardering heeft betrokken, hebben geleid tot een waarde die aan de onderkant van die markt ligt. Het college tekent hierbij aan dat het op zichzelf goed verdedigbaar is om in een wisselende situatie van de markt als de onderhavige tot een conservatieve inschatting te komen, omdat bij de keuze voor een gemiddelde waarde in die sterk wisselende markt goed denkbaar is dat in het concrete geval bij verkoop blijkt dat voor dat pand die gemiddelde waarde te hoog is gebleken.

Ondanks het feit dat de makelaar niet op alle punten van de tussenbeslissing is ingegaan, is het oordeel dat de makelaar in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen.

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

de heer **A. VAN O.**, wonende te D,

appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

de heer **J. VAN D.**, aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te

geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

1. 1.1 Bij tussenbeslissing van 7 november 2017 heeft de Centrale Raad van Toezicht de makelaar in de gelegenheid gesteld zijn taxatie nader te onderbouwen en in te gaan op de door klager geuite kritiekpunten, zoals weergegeven in de tussenbeslissing onder punt 4.16.

1. 1.2 De makelaar heeft zijn toelichting gegeven bij brief van 30 november 2017 met bijlagen, waarop klager bij brieven van 14 december 2017 (van welke brief een herziene versie is ontvangen op 21 december 2017) en 21 december 2017 (een tweede schriftelijke reactie) met bijlagen heeft gereageerd. De makelaar heeft bij brief van 5 januari 2018 gereageerd op de reacties van klager.

1. 1.3 De Centrale Raad van Toezicht heeft over de nader gegeven informatie beraadslaagd.

2. De verdere beoordeling van het geschil in hoger beroep

1. 2.1 De Centrale Raad van Toezicht blijft bij hetgeen hij in de tussenbeslissing van 7 november 2017 heeft overwogen met betrekking tot de beantwoording van inhoudelijke vragen over het taxatierapport, de maatstaf voor de beoordeling van een taxatierapport en de aan de totstandkoming van het taxatierapport te stellen zorgvuldigheidseisen. De Centrale Raad van Toezicht heeft zijn oordeel over de getaxeerde waarde aangehouden.

1. 2.2 Na de tussenbeslissing heeft de makelaar een toelichting gegeven op de door hem gevolgde wijze van waardering, waarbij hij een beroep heeft gedaan op de door hem bij brief van 30 november 2017 overgelegde producties. De makelaar heeft betoogd dat het mogelijk is dat hij een verkeerd bouwjaar van de cv-ketel in zijn taxatierapport heeft genoemd. Volgens de makelaar zou dit slechts geringe invloed hebben gehad op de waarde van de woning. Met betrekking tot het verwijt dat hij bij de waardering geen rekening heeft gehouden met een reeds afgegeven omgevingsvergunning heeft de makelaar aangevoerd dat een dergelijke vergunning voor de gemiddelde koper geen meerwaarde heeft, zodat ook die informatie weinig relevant is voor de waarde van de woning.

Omtrent de WOZ-waarde heeft de makelaar aangevoerd dat hij niet kan oordelen over de waarde die door iemand anders wordt vastgesteld, zeker indien dat is gebeurd vanuit desk research. Daarnaast komt het vaker voor dat de WOZ-waarde flink van de marktwaarde afwijkt, aldus de makelaar. Met betrekking tot de in zijn taxatierapport genoemde referentiepanden heeft de makelaar aangevoerd dat hij wel degelijk rekening heeft gehouden met de verschillen tussen de door hem getaxeerde woning en de genoemde referentiepanden. Hij heeft die verschillen ook toegelicht in zijn taxatierapport. Daarnaast heeft hij aangevoerd dat er ten tijde van de taxatie weinig referentiepanden waren die goed vergelijkbaar waren.

Met betrekking tot het taxatierapport van makelaar B heeft de makelaar – opnieuw – aangevoerd dat hij niet kan oordelen over een afgegeven waarde van een andere makelaar al acht hij de door makelaar B getaxeerde waarde in 2011 te hoog.

1. 2.3 Sterk samengevat heeft klager het volgende aangevoerd. Volgens klager is de makelaar gelet op de onjuiste beschrijving van de cv-ketel in het taxatierapport bij de waardebepaling ten onrechte uitgegaan van een verouderde cv-ketel. Ook de omgevingsvergunning, waarmee de makelaar ten onrechte geen rekening heeft gehouden, heeft volgens klager voor een gemiddelde koper wel degelijk invloed op de waarde van de woning. Met betrekking tot de vergelijkingspanden heeft klager onder meer aangevoerd dat de makelaar geen verklaring heeft gegeven voor het verschil tussen de modelmatige afwijkingen in het rapport van makelaar B en zijn eigen rapport, en dat hij ook niet is ingegaan op de referentiepanen die door makelaar B in zijn taxatierapport in 2011 zijn genoemd, als ook niet op de referentiepanen die door makelaar B bij zijn verklaring d.d. 26 januari 2017 zijn gevoegd.

1. 2.4 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat de makelaar de waarde van de woning heeft bepaald aan de hand van referentiepanen.

De referentiepanen die door de makelaar zijn genoemd, laten zich in beginsel vergelijken met de woning van klager. De woningen zijn gelegen in dezelfde buurt en komen qua kenmerken voor een belangrijk deel overeen met de woning van klager. De makelaar heeft per woning ook aangegeven waarin deze verschilt van de woning van klager.

Ook makelaar B heeft in zijn taxatierapport in 2011 en bij zijn waardebepaling in 2017 referentiepanen genoemd. De Centrale Raad van Toezicht heeft de makelaar in zijn tussenbeslissing nadrukkelijk verzocht zich daarover uit te laten. Ook in zijn reactie na de tussenbeslissing heeft de makelaar niet gemotiveerd betwist dat die panen niet als referentiepanen geschikt zijn.

Onder deze omstandigheden heeft de Centrale Raad van Toezicht het er voor te houden dat de woning ook vergeleken kan worden met de door makelaar B genoemde referentiepanen, waarbij ter bepaling van de waarde - evenals met de door de door de makelaar genoemde referentiepanen - rekening dient te worden gehouden met verschillen in bijvoorbeeld ligging, oppervlakte en bouwjaar.

1. 2.5 Uit de door zowel klager als de makelaar overgelegde referentiepanen en de door klager overgelegde informatie afkomstig van de NVM omtrent de woningmarkt in West-B leidt de Centrale Raad van Toezicht af dat de woningmarkt in de betreffende wijk in B in de periode 2016-2017 een sterk wisselend beeld laat zien. De Centrale Raad van Toezicht acht in dit verband ook illustratief de steeds wisselende WOZ waardes die de gemeente aan de woning heeft gegeven.

1. 2.6 In geval (mede) aan de hand van vergelijkingspanden de waarde wordt bepaald, zal een makelaar in een markt die een sterk wisselend beeld van waardes van vergelijkingspanden laat zien op zorgvuldige en representatieve wijze zijn vergelijkingspanden hebben te kiezen en voor het geval die keuze in het taxatierapport niet expliciet is toegelicht desverzocht zijn keuze en de wijze waarop hij die keuze in de getaxeerde waarde tot uitdrukking heeft gebracht hebben toe te lichten.

1. 2.7 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de door de makelaar gekozen referentiepanen en de wijze waarop hij die in de waardering heeft betrokken, hebben geleid tot een waarde die aan de onderkant van die markt ligt. Anders gezegd: de door de makelaar

getaxeerde waarde kan een reëel beeld geven van de marktwaarde ten tijde van de taxatie, maar gelet op de ontwikkelingen in die markt die kenbaar zijn uit andere referentieobjecten die door de makelaar niet (expliciet) in de waardering zijn betrokken is eveneens denkbaar dat de marktwaarde (belangrijk) hoger ligt dan de door de makelaar getaxeerde marktwaarde. Die in dit specifieke geval reële mogelijkheid is door de makelaar in zijn taxatierapport niet expliciet genoemd en evenmin toegelicht in de onderhavige tuchtprocedure. De Centrale Raad van Toezicht tekent hierbij aan dat het op zichzelf goed verdedigbaar is in een dergelijke situatie van de markt tot een conservatieve inschatting te komen, omdat bij de keuze voor een gemiddelde waarde in die sterk wisselende markt goed denkbaar is dat in het concrete geval bij verkoop blijkt dat voor dat pand die gemiddelde waarde te hoog is gebleken.

1. 2.8 Voorts weegt de Centrale Raad van Toezicht mee dat makelaar B in 2011 de woning heeft opgenomen en daarmee de woning in die periode kende, maar de woning in januari 2017 niet heeft (kunnen) opnemen. Eveneens kunnen de overgelegde waardebepalingen van collega-makelaars weliswaar een indicatie geven, maar hebben zij een geringer gewicht dan het door de makelaar opgestelde taxatierapport. Daarbij weegt de Centrale Raad van Toezicht ook mee dat in de waardebepalingen niet is ingegaan op de markt die een wisselend beeld laat zien.

1. 2.9 De mogelijkheid dat de makelaar bij de taxatie er ten onrechte van is uitgegaan dat in de woning een verouderde cv-ketel was geplaatst, is naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht in de waardebepaling van de woning van dermate gering gewicht dat deze enkele omstandigheid op zichzelf niet leidt tot de conclusie dat de makelaar in redelijkheid niet tot zijn getaxeerde waarde heeft kunnen komen.

De vraag of en welke invloed de omgevingsvergunning op de waarde van de woning heeft, blijft in dit geval buiten beschouwing doordat de Centrale Raad van Toezicht in de tussenbeslissing reeds heeft overwogen dat de makelaar daarmee niet bekend was en niet mee bekend behoefde te zijn (randnummer 4.13 van tussenbeslissing).

1. 2.10 Gelet op de maatstaf waaraan wordt getoetst (als weergegeven in randnummer 4.9 van de tussenbeslissing) en hetgeen hiervoor is overwogen, is de Centrale Raad van Toezicht dan ook van oordeel dat de makelaar in redelijkheid tot de door hem getaxeerde waarde heeft kunnen komen. Die getaxeerde waarde is een op zichzelf reële maar wel conservatieve inschatting van de waarde. Het marktbeeld maakt het eveneens verdedigbaar dat de woning voor een (belangrijk) hoger bedrag verkocht kan worden. De keuze van de makelaar een voorzichtige inschatting van de markt te maken, welke keuze op zichzelf verdedigbaar kan zijn, heeft de makelaar in zijn taxatierapport niet toegelicht. Ook in de tuchtprocedure heeft de makelaar die nadere toelichting niet gegeven.

1. 3. Slotsom

1. 3.1 De slotsom is dat de makelaar weliswaar het verwijt kan worden gemaakt dat hij in zijn taxatie referentiepanelen heeft gekozen en op zodanige wijze heeft gewaardeerd dat de uitkomst leidt tot een waarde die ligt in het lage deel van de markt dat een sterk wisselende marktbeeld laat zien, maar daarmee kan niet worden gezegd dat de door de makelaar getaxeerde

waarde geen reële marktwaarde is en dat de makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen.

1. 3.2 Het voorgaande leidt ertoe dat ook het klachtonderdeel waarin de makelaar wordt verweten dat de makelaar de marktwaarde van de woning (bewust) te laag heeft getaxeed ongegrond is. De overige onderdelen van de klacht had de Centrale Raad van Toezicht in zijn tussenbeslissing reeds ongegrond verklaard.

1. 3.3 Gelet op de wijze waarop de Raad van Toezicht de klacht over de getaxeerde waarde heeft beoordeeld en het ontbreken van een behoorlijke toelichting door de makelaar over het marktbeeld waardoor kennelijk bij klager de indruk is ontstaan dat de makelaar de woning (belangrijk) te laag heeft getaxeed, ziet de Centrale Raad van Toezicht aanleiding het door klager in beide instanties betaalde klachtgeld te restitueren.

1. 3.4 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

1. **4. Beslissing in hoger beroep**

1. 4.1 Bekrachtigt onder verbetering van gronden de beslissing van de Raad van Toezicht Zuid van 11 april 2017;

1. 4.2 Verstaat dat het door klager in beide instanties betaalde klachtgeld wordt gerestitueerd.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, C.C. Horrevorts, secretaris, en de leden mr. P. van der Kolk-Nunes, W. van Haselen en F.J. van der Sluijs, en ondertekend op mei 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris