



22-13 RvT Oost

Taxatie. Klacht van opdrachtgever. Taxatie in het kader van echtscheiding.

Beklaagde wordt door klager ingeschakeld om een woning te taxeren met als doel verkrijging van financiering. De woning bestaat uit een voor- en een achterwoning. De opdracht is alleen voor de voorwoning. Klager zit in een echtscheiding. Klager gebruikt de taxatie kennelijk ook in een discussie over de verdeling met zijn ex-vrouw. Daarbij ontstaat discussie of de taxatie ook geldt als marktwaarde van de woning. Beklaagde wordt door klager in de discussie getrokken, maar weigert zich hierover verder uit te laten. Uiteindelijk resulteert dit erin dat klager weigert de nota van beklaagde te betalen en een klacht indient. De Raad verklaart deze klacht ongegrond. De opdracht aan beklaagde was het maken van een taxatie met als doel verkrijging van financiering. Deze opdracht heeft beklaagde naar behoren uitgevoerd.

Beslissing van 25 februari 2022

Inzake de klacht van

De heer [B.],
wonende te [plaats],
klager,

tegen

De heer [W.],
kantoorhoudende te [plaats],
beklaagde.

In deze beslissing zal klager '[B.]' en zal beklaagde '[W.]' 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 4 augustus 2021 met bijlagen;
- het verweer van 4 oktober 2021.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 19 januari 2022. Verschenen zijn: [B.], vergezeld door mevrouw [G.], en [W.]. [B.] heeft op 9 januari 2022 een e-mail met

bijlagen aan de Raad toegezonden. De secretaris van de Raad heeft deze correspondentie aan [W.] toegezonden en aan partijen meegedeeld dat ter zitting zal worden besproken of deze correspondentie aan het procesdossier zal worden toegevoegd. Ter zitting heeft [W.] verklaard geen bezwaar te hebben tegen toevoeging aan het dossier. De e-mail van 9 januari 2022 met bijlagen is aan het procesdossier toegevoegd.

2. De feiten

2.1 [B.] heeft tezamen met zijn toenmalige echtgenote de woning c.a. aan de [adres] (hierna: 'de woning') bewoond.

2.2 In 2021 is de woning gesplitst in twee woningen, te weten het voorste gedeelte van de woning, vernummerd tot 20 (hierna: 'de voorwoning') en het achterste gedeelte van de woning, vernummerd tot 20B (hierna: 'de achterwoning'). [B.] heeft aan [W.] de opdracht gegeven om de voorwoning met het adres [adres] te taxeren met als doel verkrijging van financiering.

2.3 Op 15 april 2021 om 08:59 uur heeft [B.] aan [W.] een e-mail gestuurd met onder meer de volgende inhoud:

"Zoals besproken stuur ik u hierbij de tekening van de boerderij voor de taxatie [adres]".

De voorwoning heeft een oppervlakte van 79,96m² met een inhoud van ca. 427,56 m³.

De achterwoning heeft een oppervlakte van 87,53m² met een inhoud van ca. 517,30m³."

2.4 Op maandag 19 april 2021 om 14:04 uur heeft het NWWI aan [B.] een bevestiging van de taxatieaanvraag gestuurd.

2.5 Op 22 april 2021, 11:46 uur heeft [B.] aan [W.] onder meer het volgende gemaild:

"Bij deze de gevraagde stukken.

De aangepaste tekening (als u nog aanpassing wenst, hoor ik het graag)

En mijn ondertekende verbouwingsopgave (deze is deels opgevoerd, aangezien ik niet meer kan lenen. Tevens zal ik in de praktijk veel zelf doen)

Ik stel voor dat verdere communicatie die zowel mij als [K.] aangaat dat u ons tegelijk hierover informeert. Zoals u heeft gemerkt ligt uw advies over de verdeling gevoelig.

Voor overige vragen die specifiek per object, c.q. per persoon zijn kan u wat mij betreft zich richten tot die ene persoon. Ik heb er alle vertrouwen in dat u zich professioneel en

onafhankelijk de taxatie afhandelt.”

- 2.6 Bij e-mail van 22 april 2021, 16:35 uur heeft [W.] aan [B.] en zijn ex-echtgenote [K.] het volgende bericht:

“Beste [K.] en [B.],

De waardes welke vermeld gaan worden in de rapporten zijn:

[adres] 20 vóór verbouwing: € 360.000,-- ná verbouwing € 475.000,--

[adres] 20B vóór verbouwing € 284.000,-- ná verbouwing € 500.000,--

Ik hoop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.”

- 2.7 Op 22 april 2021, om 20:22 uur heeft [B.] aan [W.] een e-mail gezonden met onder meer de volgende inhoud:

“Graag zou ik van u de onderbouwing ontvangen, zodat ik met [K.] de opties kan doorspreken. Zodat wij helder hebben hoe u de objecten qua waarde heeft ingedeeld qua voor- en achterhuis, stallen rijbak land en recreatiewoning.

Zoals eerder telefonisch aangeven kan ik mij zelf niet vinden in uw perspectief aangezien er géén sprake is van directe verkoop van aparte objecten, maar ik zal dit doornemen met [K.]”

- 2.8 Op 26 april 2021 om 12:24 uur heeft [B.] aan [W.] een e-mail toegezonden met onder meer de volgende inhoud:

“Helaas komen wij qua verdeling er niet uit.

[K.] blijft bij het standpunt. Dat de verdeling van de huidige hypotheek dient te worden verdeeld volgens uw taxatie bedragen namelijk:

284.000,- voor de achter woning met weiland

360.000,- voor de voorwoning met recreatie woning

644.00,- totaal

Volgens mij zijn deze taxatie bedragen gebaseerd op de hypotheek aanvraag voor de bank. Zoals u bekend is voor de hypotheek aanvraag van de achter woning het uitgangspunt dat deze hypotheekaanvraag volledig is verbouwd terwijl bij de aanvraag voor de voorwoning de hypotheek aanvraag is gebaseerd op het noodzakelijk. Zodat de noodzakelijke dingen kunnen worden gedaan die minimaal nodig zijn.

Zoals ik het nu zie heb ik dus alleen een waardebeoordeling voor de hypotheek aanvraag ontvangen en ontbreekt een waardebeoordeling van de huidige toestand, welke zou worden gebruikt voor de verdeling tussen beide partijen.

Wanneer kan ik deze ontvangen?"

- 2.9 [W.] beantwoordt deze e-mail op 27 april 2021 om 14:21 uur. Op de stelling van [B.] in diens e-mail van 26 april 2021, 12:24 uur *"Volgens mij zijn deze taxatie bedragen gebaseerd op de hypotheek aanvraag voor de bank"* antwoordt [W.]: *"Klopt, was ook de opdracht voor mij"*. [W.] schrijft verder te hebben getaxeerd ten behoeve van de financiering op basis van hetgeen door [B.] en zijn ex-echtgenote is aangereikt met betrekking tot de specificatie van de verbouwing.

Daarnaast merkt [W.] nog het volgende op:

"Beste [B.],

Nogmaals, dit is mijn objectieve waardebeoordeling, betreffende een waardebeoordeling voor aanvraag hypotheek van beide objecten. Dit was jullie opdracht aan mij. Ik wil verder buiten jullie onderlinge discussies blijven over een verdeling."

- 2.10 Op 28 april 2021 om 13:56 uur heeft [B.] aan [W.] een e-mail gestuurd met de volgende inhoud:

"Dit is niet conform onze afspraak.

U zou als onafhankelijk deskundige uitspraak doen over de waarde in huidige toestand, welke wij kunnen gebruiken voor de verdeling naast een taxatie na verbouwing tbv de hypotheek.

Volgens uw onderstaande reactie, levert u niet wat is afgesproken. De factuur zal dus ook niet worden voldaan totdat de waardebeoordeling is ontvangen."

- 2.11 Bij e-mail van 30 april 2021 om 09:23 uur heeft het NWWI aan [B.] meegedeeld dat het taxatierapport door de taxateur gereed is gemeld en digitaal is ondertekend.

- 2.12 Op 13 juni 2021, 18:38 uur heeft [B.] per e-mail aan [W.] een aantal vragen gesteld over het taxatierapport met betrekking tot [adres] 20 en daarnaast verzocht hem het taxatierapport met betrekking tot [adres] 20B toe te zenden.

- 2.13 Op 18 juni 2021 om 08:34 uur heeft [W.] per e-mail aan [B.] onder meer het volgende meegedeeld:

"Ik betreurt het dat jullie situatie verslechtert, maar dat nu de taxatie daarvoor gebruikt c.q. misbruikt wordt vind ik geen goede zaak. Inhoudelijk wil ik verder niet meer op ingaan, we zijn inmiddels ook al een geruime tijd verder. Als u het andere rapport in wilt zien, zult u dat van uw ex moeten krijgen."

2.14 Op 29 juni 2021 om 09:40 uur heeft [B.] per e-mail opnieuw een aantal vragen gesteld naar aanleiding van de taxatierapporten. [W.] heeft hierop bij e-mail van 5 juli 2021 om 09:45 uur als volgt gereageerd:

"Ik heb helaas geconstateerd dat onze factuur nog steeds niet is voldaan, terwijl de betalingstermijn reeds voldaan is, en u ook een herinnering hiervan heeft gehad. Ik heb naar beste kennis en wetenschap een rapport voor u uitgebracht. Indien u niet uiterlijk vrijdag 9 juli 2021 de factuur heeft voldaan, zie ik mij genoodzaakt de afhandeling hiervan uit handen te geven; de daarmee te maken kosten zullen ten laste van u komen. Indien u de betaling binnen deze termijn voldaan heeft, zal ik op de vragen ingaan, die u aan mij gericht hebt."

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – kort samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in:

- er bestaat onduidelijkheid over de opdracht en het gebruik van de taxatierapporten voor de verdeling van de voormalig echtelijke woning (onderdeel 1);
- de procedure is niet goed verlopen (onderdeel 2);
- de makelaar heeft de vragen over de taxatie onvoldoende beantwoord (onderdeel 3).

3.2 [W.] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer.

Er bestaat geen discussie over de opdracht en het gebruik van het taxatierapport. De taxatieopdracht blijkt uit de door de heer [B.] via het NWWI verstrekte opdracht. Die opdracht was de taxatie ten behoeve van een hypotheek. De stelling dat [W.] met de ex-echtgenote van [B.] zou hebben gecommuniceerd, is onjuist. Zij heeft tweemaal vragen gesteld, die niet door [W.] zijn beantwoord. Het taxatierapport met betrekking tot de achterwoning is niet aan de heer [B.] verstrekt, omdat hij niet de opdrachtgever voor de taxatie van dat object was. De vragen die de heer [B.] naar aanleiding van het taxatierapport heeft gesteld zijn afdoende beantwoord. Ter zitting heeft [W.] hieraan nog het volgende toegevoegd. Een taxateur mag geen waardebeoordeling van een object doen die niet is onderbouwd aan de hand van een taxatierapport. De voorwoning is ook daadwerkelijk een woning. De achterwoning is nog geen woning. Daarom zijn de onroerende zaken op verschillende manieren getaxeed, te weten op basis van vergelijkbare objecten versus verschillende soorten grond. De beide taxatierapporten zijn door NWWI gevalideerd.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 De klacht is op 4 augustus 2021 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: "Reglement Tuchtrechtspraak") van

toepassing is.

- 4.2 De Raad zal in het onderstaande de onderdelen van de klacht afzonderlijk bespreken.
- 4.3 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven 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 klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat [W.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode NVM heeft overtreden.

Onderdeel 1

- 4.5 De Raad overweegt hierover als volgt. De taxatieopdracht is duidelijk. Op de overgelegde opdrachtbevestiging staat vermeld, dat de opdracht tot taxatie is verstrekt door [B.] met betrekking tot het adres [adres] met als doel het verkrijgen van financiering.
Ter zitting heeft [B.] nog aangevoerd dat hij en zijn echtgenote mondeling gezamenlijk een opdracht hebben gegeven om hun gesplitste onroerende zaken te taxeren. Daarnaast heeft hij aangevoerd dat de getaxeerde waarde voor de verdeling van de onroerende zaak een andere waarde zal zijn dan de getaxeerde waarde voor een hypotheek. [W.] heeft bestreden dat er sprake is van een gezamenlijke opdracht voor taxatie en daarnaast gesteld dat er slechts één waarde is, te weten de marktwaarde. Die marktwaarde kan bepaald worden voor de huidige situatie en daarnaast voor de toekomstige situatie, waarin een voorgenomen verbouwing is uitgevoerd, aldus [W.].
De Raad is van oordeel dat uit de stukken voldoende duidelijk blijkt dat [B.] de opdracht tot taxatie voor de [adres] heeft verstrekt met als doel het verkrijgen van financiering. Niet aannemelijk is geworden, dat daarnaast nog een mondelinge opdracht door [B.] en zijn ex-echtgenote aan [W.] is verstrekt. [W.] heeft dit zowel ter zitting als in eerdere stukken gemotiveerd betwist en [B.] heeft geen stukken overgelegd die zijn stelling kunnen onderbouwen. Het standpunt van [W.], dat er slechts sprake kan zijn van één marktwaarde is juist. Dit onderdeel van de klacht is daarom ongegrond.

Onderdeel 2

- 4.6 Dit onderdeel betreft de volgende punten, waarbij de punten die ook bij de onderdelen 1 en 3 door [B.] aan de orde worden gesteld aldaar worden besproken:

- [W.] heeft eenzijdig gecommuniceerd met mijn ex, terwijl wij beide opdrachtgever zijn; hij heeft niet alle taxatiestukken gedeeld, maar wel met zijn ex.
- [W.] heeft zonder mededeling de NWWI-aanvraag voortgezet, terwijl hij die on hold had gezet.

[W.] betwist dat hij het taxatierapport dat hij heeft opgesteld in opdracht van [B.] heeft toegezonden aan de ex-echtgenote van [B.]. Ter zake het contact dat [W.] heeft gehad met de ex-echtgenote van [B.] heeft [W.] gesteld dat hij door de ex-echtgenote van [B.] telefonisch is benaderd over de vraag of [B.] de nota van [W.] had voldaan en over de naam van een eventuele andere collega-taxateur, maar dat hij de door de ex-echtgenote gestelde vragen niet heeft beantwoord. Hij heeft het taxatierapport van [adres] niet gedeeld met de ex-echtgenote van [B.], aldus [W.].

Deze punten, die niet met stukken zijn onderbouwd en gemotiveerd zijn betwist door [W.], zijn niet aannemelijk geworden.

De Raad oordeelt verder dat de stelling van [B.] dat hij de voortzetting van de NWWI-aanvraag bij e-mail van 22 april 2021 on hold heeft gezet maar dat [W.] desondanks de aanvraag heeft ingediend, niet opgaat, omdat zulks niet blijkt uit die e-mail noch uit latere e-mailcorrespondentie voorafgaand aan de indiening van het taxatierapport. De Raad is dan ook van oordeel dat dit onderdeel van de klacht ongegrond is.

Onderdeel 3

- 4.7 Uit de door [B.] overgelegde stukken blijkt dat [W.] de vragen van [B.] heeft beantwoord. [B.] is het niet eens met de antwoorden van [W.]. Dat wil echter niet zeggen dat er sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van [W.]. Ook dit onderdeel van de klacht is ongegrond.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J.H. Wiggers, lid, op 25 februari 2022.