

22504 CRvT

CR 22/2759

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Pand beweerdelijk bewust te laag getaxeerd. Pand mogelijk conservatief gewaardeerd.

Klager is legataris in de nalatenschap van zijn vader. Daarin bevindt zich een woning die zijn vader in 2005 kocht voor € 667.500. In opdracht van de partner van de vader waardeert een makelaar de woning in december 2018 op € 608.500. In september 2021 zet de makelaar het pand in opdracht van genoemde partner te koop voor € 999.995. Het wordt in januari 2022 voor € 910.000 verkocht.

Klager meent dat de makelaar in 2018 te laag heeft gewaardeerd met het oog op een verkoopopdracht. De raad van toezicht achtte dit klachtonderdeel ongegrond en de makelaar ging in beroep. Het tweede klachtonderdeel, dat het taxatierapport te summier was, was gegrond waartegen de makelaar niet opkwam.

De Centrale Raad stelt dat, nu vaststaat dat het rapport te summier was, de makelaar niet duidelijk maakte hoe zij tot haar oordeel kwam. En dat betekent weer dat het aan haar is om de stelling dat de taxatie te laag was, gemotiveerd te bestrijden. Klager stelde op zijn beurt dat tussen 2005 en eind 2018 de prijzen met 7,2 % zijn gestegen en dat dus de waardering in 2018 op ruim € 715.000 had moeten uitkomen. De waardering in december 2018 ligt lager dan de aankoop uit 2005. De opbrengst in 2022 ligt 50 % hoger dan de taxatie uit 2018. De makelaar zegt dat de WOZ-waarde in januari 2018 op € 587.000 lag en een jaar later op € 622.000, dichtbij de getaxeerde waarde. Ook in haar regio zijn de prijzen in 2020 en 2021 exorbitant gestegen.

De Centrale Raad merkt op dat stijgingspercentages altijd gemiddelden zijn. De periode 2005-2018 betreft 13 jaar, terwijl de periode 2018-2022 een kortere tijdsspanne betreft. Het loslaten van stijgingspercentages van de laatste paar jaar op de getaxeerde waarde uit 2018 leidt tot een bedrag van € 912.000, dichtbij de gerealiseerde opbrengst. De makelaar is in hoger beroep met een motivering van haar taxatie gekomen. De slotsom is dat de makelaar in 2018 mogelijk wat conservatief heeft gewaardeerd, maar niet gezegd kan worden dat geen redelijk handelend taxateur nimmer tot die waardering had kunnen komen.

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

de heer **B.P.J. J.**,
wonende te O,
appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

mevrouw **H. VAN DE B.**, Aangesloten NVM-Makelaar,
kantoorhoudende te P,

geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij klachtformulier van 20 november 2021 heeft appellant/klager in eerste aanleg (hierna: klager), via tussenkomst van de NVM klachtencoördinator, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht Oost (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 11 maart 2022, verzonden bij brief van dezelfde datum, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht deels gegrond verklaard. Aan geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de Makelaar) is een berisping opgelegd. Ook is bepaald dat de Makelaar de kosten van de tuchtprocedure in eerste aanleg heeft te betalen.
- 1.2 Klager heeft bij e-mail van 1 mei 2022 hoger beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht. Bij brief van 11 mei 2022 heeft hij de gronden waarop zijn hoger beroep is gebaseerd aangevoerd.
- 1.3 De Makelaar heeft bij brief van 25 juli 2022 verweer gevoerd tegen het beroep van klager.
- 1.4 De mondelinge behandeling heeft op 11 oktober 2022 via een digitale verbinding plaatsgevonden. Verschenen zijn:
 - klager;
 - de Makelaar, vergezeld van kantoorgenoot E. K..Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

2. De feiten

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Op 19 oktober 2005 heeft de vader van klager, de heer P.J.A. J. (hierna: J sr.) een woning gekocht aan de Burgemeester N-laan 11-A te P (hierna: de Woning). De koopsom bedroeg volgens de vermelding in het Kadaster € 667.500,-.
- 2.2 Op 14 december 2018 is J sr. overleden. Ten tijde van het overlijden van J sr. woonde hij samen met zijn partner mevrouw Van de W (hierna: Van de W) in de Woning.
- 2.3 Klager is legataris in de nalatenschap van J sr.
- 2.4 Op 21 maart 2019 heeft de Makelaar ten behoeve van het opstellen van een boedelbeschrijving en het bepalen van de nalatenschap in opdracht van Van de W “de marktwaarde vrij van huur en gebruik” van de Woning getaxeerd en de uitkomst neergelegd in een document met twee bijlagen (hierna: het taxatiedocument).
Het taxatiedocument luidt, voor zover relevant, als volgt:
“De marktwaarde woonhuis gelegen op perceel grond van 1.810 m2 vrij van huur en gebruik is per d.d. 14 december 2018 bepaald op: € 608.500,- (...)

Het betreft een traditioneel gebouwde semibungalow (bj. 1968), op een stenen voet, opgetrokken in steen (in spouw) en gedekt met een pannendak. De woning is voorzien van dak- en muurisolatie en thermische beglazing.

De laatste renovatie heeft plaatsgevonden in 2003.”

De eerste bijlage bij het taxatiedocument is een uittreksel uit het Kadaster ten aanzien van de eigendomsinformatie van de Woning. De tweede bijlage is een overzicht van de historische (vanaf 2015 t/m 2018) WOZ-waarden van de Woning.

- 2.5 De Makelaar heeft in opdracht van Van de W de Woning in september 2021 te koop aangeboden voor een vraagprijs van € 999.995,-. De Woning is in januari 2022 verkocht voor een koopsom van € 910.000,-.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is weergegeven, houdt in dat de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, doordat zij:
- a. de woning in 2018 – onder toezegging van Van de W dat de Makelaar later de Woning namens haar mocht verkopen – bewust te laag heeft getaxeerd;
 - b. een te summier taxatierapport heeft opgesteld dat niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft klachtonderdeel a ongegrond en klachtonderdeel b gegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 20 november 2021 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 16 december 2020, van toepassing is.

omvang van het hoger beroep

- 4.2 De Makelaar heeft geen (incidenteel) beroep ingesteld tegen de gegrondverklaring door de Raad van Toezicht van klachtonderdeel b. Klager is niet opgekomen tegen de hoogte van de straf die de Raad van Toezicht voor de gegrond verklaarde klacht heeft opgelegd. Dat betekent dat het oordeel over klachtonderdeel b definitief is en geen rol meer speelt in het hoger beroep. De Centrale Raad van Toezicht zal uitsluitend klachtonderdeel a beoordelen.

te lage taxatiewaarde

- 4.3 Voor de beoordeling van klachtonderdeel a dat de Makelaar tot een te lage getaxeerde marktwaarde is gekomen, stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat volgens vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht een getaxeerde waarde door de tuchtrechter marginaal wordt getoetst aan de hand van de maatman – de redelijkheid handelend en redelijk vakbekwaam makelaar – . De getaxeerde waarde is tuchtrechtelijk verwijtbaar indien een redelijk handelend en redelijk vakbekwaam makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen.
[Zie onder meer de uitspraken van de Centrale Raad van Toezicht op www.nvmtuchtrechtspraak.nl

onder nummers CRvT 18-136 en 19-38 (18/2675a)].

- 4.4 Een getaxeerde waarde is veelal opgenomen in een taxatierapport, waarbij het door de NVM opgestelde model is gevolgd. De Centrale Raad van Toezicht heeft voor dat geval herhaaldelijk overwogen dat, indien een klager stelt dat een getaxeerde waarde in een taxatierapport ondeugdelijk is, het aan de klager is 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. [Zie eveneens de hiervoor genoemde uitspraken van de Centrale Raad van Toezicht].
- 4.5 In dit geval is klachtonderdeel b (terecht) door de Raad van Toezicht gegrond verklaard. Het taxatiedocument dat door de Makelaar is opgesteld voldoet niet aan de aan een taxatierapport te stellen eisen. Dat heeft ook gevolgen voor de beoordeling van klachtonderdeel a omdat uit het summiere taxatiedocument niet valt af te leiden op welke feiten en omstandigheden met betrekking tot de Woning de Makelaar acht heeft geslagen en hoe zij die feiten en omstandigheden voor de waarde heeft afgewogen. In een dergelijk geval heeft een klager niet veel meer te stellen dan dat naar zijn mening de getaxeerde waarde onjuist is, waarna de makelaar met concrete feiten en omstandigheden heeft te onderbouwen hoe hij tot zijn oordeel is gekomen.
- 4.6 De Makelaar heeft ter onderbouwing van de door haar getaxeerde waarde in het bijzonder de volgende feiten en omstandigheden aangevoerd:
- het betrof een woning uit het bouwjaar 1968 en was dus 50 jaar oud, die weliswaar keurig werd bewoond en goed was onderhouden, maar nog wel was uitgevoerd met grotendeels de oorspronkelijke materialen uit 1968 en derhalve aan een upgrading toe was;
 - de Makelaar heeft acht geslagen op referentiepanden die in de procedure zijn overgelegd;
 - als bijlage bij het taxatiedocument was de WOZ waarde opgenomen. De WOZ waarde is niet bepalend voor de marktwaarde, maar geeft een indicatie. De getaxeerde marktwaarde ad € 608.500,- lag hoger dan de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2018 ad € 587.000,-. In deze procedure is overgelegd de WOZ-waarde per 1 januari 2019 van € 622.000,- en die WOZ waarde ligt nabij de getaxeerde waarde in december 2018.
- 4.7 Klager heeft vervolgens aangevoerd dat volgens hem de getaxeerde marktwaarde in december 2018 niet juist kan zijn omdat:
- die marktwaarde 10% lager is dan de aankoopprijs in 2005,
 - na 2005 in de Woning verbeteringen zijn aangebracht,
 - de stijging van de marktwaarde vanaf het 2^e kwartaal 2005 tot en met het 4^e kwartaal 2018 7,2% is geweest, zodat de waarde € 715.560,- zou moeten zijn,
 - de Woning in 2021 te koop is gezet voor € 995.000,-,
 - de Woning in januari 2022 is verkocht voor € 910.000,- wat circa 50% meer is dan de getaxeerde waarde in december 2018.
- 4.8 De Makelaar heeft hier tegen ingebracht dat zij de Woning voor het afgeven van de getaxeerde waarde heeft bezichtigd en rekening heeft gehouden met de staat van de Woning op dat moment. Ten aanzien van de prijsontwikkeling vanaf 2005 tot en met 2022 heeft de Makelaar aangevoerd dat:
- de woningmarkt in P in december 2018 nog niet volledig was hersteld van de woningcrisis in

2008/2009,

- de Woning drie jaar na haar taxatie weliswaar te koop is gezet voor € 995.000,-, maar een vraagprijs niet gelijk kan worden gesteld aan de marktwaarde. Dat is ook gebleken: de Woning is uiteindelijk begin 2022 verkocht voor € 910.000,-,
- ook in P in 2020 en 2021 de prijsontwikkeling in de woningmarkt is losgeslagen met substantiële prijsstijgingen tot gevolg.

4.9 De Centrale Raad van Toezicht oordeelt als volgt. Niet is gebleken dat de door de Makelaar gegeven algemene omschrijving van de Woning onjuist is. Verder heeft de Makelaar terecht opgemerkt dat een vraagprijs voor een woning niet gelijk is te stellen aan de marktwaarde op dat moment. De door de Makelaar in deze procedures overgelegde referentiepanelen, waarvan overigens niet is komen vast te staan dat die referentieobjecten ook in december 2018 zijn gebruikt, geven enige steun aan de door de Makelaar getaxeerde marktwaarde. De gegevens in computerprogramma's over marktontwikkelingen, zoals Brainbay, geven slechts een algemene indicatie. De door klager aangehaalde prijsontwikkeling vanaf 2005 tot en met 2018, is op zichzelf door de Makelaar niet bestreden. Dat gegeven geeft enige steun aan het standpunt van klager dat de getaxeerde waarde te laag is. Het betreft evenwel een substantiële periode van 13 jaar terwijl daar tegenover staat de prijsontwikkeling over een kortere periode vanaf december 2018 tot en met het eerste kwartaal 2022, kenbaar uit het computerprogramma Brainbay. Dat computerprogramma geeft een algemeen beeld van de prijsontwikkeling in een bepaalde stad of regio. Als in dat computerprogramma de getaxeerde marktwaarde van € 608.500,- in het laatste kwartaal 2018 wordt ingevoerd, leidt dat tot een prijsstijging naar ruim € 912.000,- in het eerste kwartaal van 2022. De prijsstijging in drie jaar is weliswaar zeer aanzienlijk, maar gelet op de gegevens uit Brainbay conform de ontwikkelingen in de markt in P.

Alles afwegende is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat denkbaar is dat de Makelaar in december 2018 de marktwaarde van de Woning conservatief heeft ingeschat, maar dat niet geoordeeld kan worden dat de Makelaar als redelijk handelend en redelijk vakbekwaam makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde van € 608.500,- is kunnen komen.

5. **Slotsom**

5.1 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat klachtonderdeel a terecht door de Raad van Toezicht ongegrond is verklaard. De uitspraak van de Raad van Toezicht zal worden bevestigd.

5.2 Klager heeft op grond van artikel 17 van het Reglement Tuchtrechtspraak recht op terugbetaling van het door hem betaalde klachtgeld van € 100,-. In de uitspraak van de Raad van Toezicht is dit niet opgenomen. De Centrale Raad van Toezicht zal dat volledigheidshalve alsnog toevoegen. Indien de Stichting Tuchtrechtspraak NVM al uitvoering aan deze op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak rustende verplichting heeft gegeven, behoeft uiteraard niet nogmaals aan klager te worden betaald.

5.3 Gelet op het voorgaande, de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende beslissing.

6. **Beslissing in hoger beroep**

6.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Oost van 11 maart 2022.

6.2 Bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen zes weken na heden het door klager betaalde klachtgeld ten behoeve van de procedure bij de Raad van Toezicht aan hem wordt terugbetaald.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, E. Getreuer, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 14 maart 2023.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris