

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2017/04
Datum: 23 maart 2018

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[Klager],
wonende te [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: klager,
procederend in persoon,

tegen

[Rentmeester], verbonden aan **[rentmeesterskantoor]**,
zaakdoende te [plaats],
verwerende partij, hierna te noemen: de rentmeester,
procederend in persoon.

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift met bijlagen van 16 september 2017;
- het verweerschrift van 23 november 2017.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 18 december 2017. Beide partijen zijn verschenen, waarbij klager zich heeft laten bijstaan door de heer [X]. Klager heeft een pleitnota overgelegd.

2. De feiten

Op grond van de stukken en de verklaringen van klager en de rentmeester staan de volgende feiten vast.

2.1. Klager is eigenaar van de vrijstaande woning aan de [straat] te [postcode en plaats] (hierna: de woning).

2.2. Klager is onder huwelijkse voorwaarden gehuwd geweest met mevrouw [A] (hierna: [A]). In het kader van de vermogensrechtelijke afwikkeling van het huwelijk diende de woning van klager getaxeerd te worden. Deze taxatie is bij wege van bindend advies uitgevoerd door [B] van [kantoor X] (hierna: [B]). [B] heeft de woning op 17 juli 2012 getaxeerd op een bedrag van € 425.000,00. [B] heeft de taxatie nadien, nadat klager hem de originele bouwtekeningen had verstrekt, herzien en de waarde van de woning bepaald op € 400.000,00.

2.3. In de zomer van 2013 heeft klager, die zich met deze taxatie niet kon verenigen, door drie makelaars een taxatie laten uitbrengen met als waardepeildatum 16 juli 2012. [C], verbonden aan [kantoor] (hierna: [C]) heeft de woning getaxeerd op een bedrag van € 325.000,00. [D], verbonden aan [kantoor] (hierna: [D]) heeft de woning getaxeerd op een bedrag van € 325.000,00. Tot slot heeft [E], verbonden aan [kantoor] (hierna: [E]) de woning getaxeerd op een bedrag van € 340.000,00.

2.4. In het kader van een gerechtelijke scheidingsprocedure tussen klager en [A] is de taxatie van [B] als een geldig bindend advies aangemerkt. Klager en [A] hebben in het kader van een schikking de waarde van de woning vastgesteld op € 380.000,00.

2.5. In april 2014 heeft klager [F] (kantoor X) gevraagd naar de mogelijkheden van het verkopen van de woning. [E] heeft de woning toen getaxeerd op een bedrag van € 298.000,00.

2.6. Klager heeft jegens [B] een klacht aanhangig gemaakt bij de Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars O.G. en Vastgoeddeskundigen NVM, omdat hij het verschil tussen de taxatie van juli 2012 (€ 400.000,00) en die van april 2014 (€ 298.000,00) onbegrijpelijk vond. Op 6 december 2014 heeft de Raad van Toezicht uitspraak gedaan en de klacht van klager gegrond verklaard, omdat – kort samengevat – [B] onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het opmaken van zijn taxatie in juli 2012.

2.7. Klager heeft vervolgens [kantoor X] aansprakelijk gesteld voor de door hem geleden schade, omdat hij met [A] heeft moeten afrekenen tegen een zijns inziens te hoge woningwaarde. In de gerechtelijke procedure¹ heeft de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, bij vonnis van 18 januari 2017 de rentmeester benoemd om als deskundige aan de hand van een aantal concrete vragen een deskundigenbericht uit te brengen.

2.8. De rentmeester heeft op 15 juli 2017 een conceptrapport uitgebracht. Nadien heeft de rentmeester op 15 augustus 2017 het definitieve rapport uitgebracht. De rentmeester heeft in antwoord op de vraag van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant de waarde van de woning per 16 juli 2012 bepaald op een bedrag van afgerond € 390.000,00. Het deskundigenbericht vermeldt verder:

'Vraag 3.1.2 uit het vonnis van 18-1-2017:

Wat is het oordeel over de inhoud van het door de heer [B] opgemaakte taxatierapport:

De heer [B] heeft – na correctie van de inhoud van de woning naar 600 m³ – de verkoopwaarde bijgesteld naar € 400.000,-. Uit zijn rapport blijkt dat hij niet tot beperkt rekening heeft gehouden met waargenomen gebreken voor de berekening van de marktwaarde. Slechts de matige staat van onderhoud van de boeiboorden in de achteruitbouw zijn door hem genoemd; deze hadden naar zijn mening geen invloed op de waarde van de woning. De heer [B] kon niet beschikken over de 2 offertes (uitgebracht op 20-8-2013 en 27-8-2013) voor herstelwerkzaamheden van de 2 aannemers; [aannemer 1] te [plaats] en [aannemer 2] te [plaats]. Wel kreeg hij (later) een door de

¹ C/02/307843 / HA ZA 15-764 ECLI:NL:RBZWB:2017:805 ([klager] / [kantoor X])

heer [klager] opgestelde lijst van werkzaamheden/herstellingen. Derhalve heeft hij op basis van één bezichtiging van de woning, waarin op dat moment nog [A] woonde, zijn waardering dienen te baseren. Hij constateert tevens dat er een normale bewoning plaatsvindt. Zijn waarde is (mede) gebaseerd op een achttal vergelijkingspanden, waarvan er 2 transacties uit de jaren 2008, 1 uit het jaar 2009 en 1 uit het jaar 2010 dateren. Deze transacties zijn naar de mening van ondergetekende te oud om als referentie te gebruiken.'

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft aan zijn klacht ten grondslag gelegd dat hij na zijn echtscheiding over de woningwaarde op basis van onjuiste cijfers heeft moeten afrekenen met zijn ex-echtgenote. In zijn optiek is de waarde door de makelaar te hoog vastgesteld. Diezelfde makelaar, althans hetzelfde makelaarskantoor, heeft de woning bijna twee jaren later maar liefst € 102.000,00 lager gewaardeerd. De door klager ingediende klacht tegen de makelaar is gegrond verklaard. In de gerechtelijke procedure tegen de makelaar is de rentmeester benoemd tot deskundige. De rentmeester, wiens taxatie in de orde van grootte van het bindend advies is gelegen, is niet zorgvuldig geweest in zijn deskundigenrapport. Zo heeft de rentmeester zonder uitleg en onderbouwing een bedrag van € 350,00 per m³ aangehouden. Ten tweede heeft de rentmeester met verkeerde vergelijkingsobjecten gerekend. Verder heeft de rentmeester gerekend met een onjuiste inhoud van de woning. Ook heeft de rentmeester geen rekening gehouden met het feit dat de woning aan één van de drukste wegen in [plaats] ligt.

Ter zitting heeft klager daar nog aan toegevoegd dat getwijfeld moet worden aan de deskundigheid van de rentmeester waar het taxeren van woningen betreft, omdat hij niet of niet meer staat ingeschreven in de kamer Wonen van het NRV². De rentmeester heeft, alles bijeen genomen, jegens de rechtbank een verkeerd en onzorgvuldig beeld geschetst van de situatie.

Klager heeft de Rentmeesterskamer verzocht om vast te stellen of de rentmeester op de juiste wijze de waarde van de woning heeft vastgesteld, of de juiste vergelijkingsobjecten zijn toegepast, of de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten juist zijn verrekend en of de rentmeester voldoende rekening heeft gehouden met het achterstallig onderhoud.

3.2. De rentmeester heeft als verweer aangevoerd dat zijn conceptrapport enkele misrekeningen bevatte die in het definitieve rapport zijn hersteld. De waarde van € 350,00 per m³ is wel onderbouwd. De definitieve waardering is gecorrigeerd in verband met een terechte opmerking van de zijde van de makelaar. Ten aanzien van de vergelijkingsobjecten geldt dat in 2012 drie en in 2011 slechts twee verkochte woningen bruikbaar waren. Het verkeer door de [straat] te [plaats], waaraan de woning is gelegen, is niet zodanig intensief dat dit zorgt voor overlast voor de huiseigenaren. De woning ligt vlak bij de kern van het dorp met de daar aanwezige winkels. Juist is dat hij in het kader van de afbouw van zijn onderneming niet meer staat ingeschreven in de kamer Wonen van het NRV².

² Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

4. De beoordeling

4.1. De klacht richt zich tegen een rentmeester NVR en dat betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is over deze klacht te oordelen.

4.2. Klager is niet de opdrachtgever van de rentmeester. De rentmeester is door de Rechtbank Zeeland-West-Brabant bij vonnis van 18 januari 2017 als deskundige benoemd in een zaak waarin klager de eisende partij is. In die zin is klager jegens de rentmeester een direct belanghebbende. Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer is klager ontvankelijk in zijn klacht.

4.3. Het handelen van een rentmeester wordt getoetst aan de gedragscode van de NVR. Artikel 1 van de gedragscode bepaalt dat de rentmeester zijn werkzaamheden te goeder trouw, zorgvuldig en integer verricht, op een zodanige wijze dat de goede naam en de reputatie van de rentmeester als deskundige daardoor wordt bevestigd. De Rentmeesterskamer toetst het gedrag en de handelwijze van de rentmeester en beoordeelt de wijze waarop de rentmeester invulling geeft aan zijn opdracht en of hij in die hoedanigheid de eer en goede naam van zijn beroepsgroep heeft geschaad.

4.4. Voor zover klager zich op het standpunt stelt dat de rentmeester slechts staat ingeschreven in de Kamer Landelijk Vastgoed van het NRVV, terwijl een in woningtaxatie gespecialiseerde partij als deskundige behoorde te worden aangesteld, geldt dat klager niet met succes over dit punt kan klagen. Klager heeft in de procedure bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda uitdrukkelijk ingestemd met de benoeming van de rentmeester. Eerst nu het resultaat van de taxatie door de rentmeester hem tegenvalt, heeft hij nader onderzoek gedaan, maar dat is te laat. Dit onderzoek had hij moeten doen toen de benoeming aan de orde was. Bovendien kan niet zonder meer worden volgehouden dat iemand die langjarig woningen heeft getaxeerd zijn bekwaamheden reeds door het enkele feit van uitschrijving uit het register heeft verloren.

4.5. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat haar toetsingskader wordt gevormd door de Gedragscode van de rentmeesters NVR. Dat betekent in dit geval dat alleen indien sprake is van bijvoorbeeld onzorgvuldig handelen, niet integer handelen of ondeskundig handelen van de rentmeester er een taak ligt voor de Rentmeesterskamer. Daarom toetst de Rentmeesterskamer niet of de door de rentmeester gevonden waarde van de woning van klager de juiste waarde is. Wel is aan de orde of de rentmeester een in de praktijk en onder zijn beroepsgenoten gangbare waarderingsmethode heeft gehanteerd en of hij, indien hij gebruikmaakt van de vergelijkingsmethode, hij kan motiveren welke panden wel en welke niet in de vergelijking worden betrokken zo nodig met inzicht in de eventueel toegepaste correcties, en of hij laat zien welke rol achterstallig onderhoud en een nog af te werken verbouwing aan de woning heeft gespeeld bij de vorming van zijn oordeel. Deze aanpak, die zijn focus richt op het gedrag van de rentmeester, impliceert tevens dat het enkele feit dat een andere taxateur anders te werk gaat en mogelijk tot een afwijkende uitkomst besluit, weinig tot niets zegt over hetgeen de Rentmeesterskamer heeft te beoordelen.

4.6. Het hier weergegeven toetsingskader geeft tevens de grenzen aan van het debat dat in de Rentmeesterskamer kan worden gevoerd. Omdat de Gedragscode centraal staat, begrijpt de Rentmeesterskamer de klacht van klager zodanig dat klager in wezen wenst te vernemen of de rentmeester de opdracht van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda zorgvuldig en deskundig heeft uitgevoerd. Het spreekt voor zich dat de vraagstelling van de rechtbank een tweede begrenzing van het deskundigenonderzoek oplevert. De rentmeester zal immers binnen het door de rechtbank gegeven kader moeten blijven.

De Rentmeesterskamer oordeelt dienaangaande als volgt.

4.6.1. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer berust de klacht van klager met betrekking tot de in zijn ogen ongemotiveerde vaststelling van € 350,00 per m³ op een verkeerde lezing van het concept-deskundigenbericht. De rentmeester heeft de waarde van € 350,00 niet gevonden als kubieke meter prijs voor de woninginhoud maar als vierkante meterprijs voor de grond. Gelet op de context van klager's opmerking is aannemelijk dat klager heeft bedoeld bezwaar te maken tegen de vaststelling van een bedrag van € 353,00 per m³ als gevonden gemiddelde voor woninginhoud van de in 2012 gevonden transacties.

4.6.2. In paragraaf 5 van het definitieve deskundigenrapport beschrijft de rentmeester welke onderzoeks- en processtappen hij heeft gezet om tot zijn beoordeling te komen. Naast dossieronderzoek heeft hij geheel volgens de regels partijen gehoord en vervolgens een opname / bezichtiging verricht. Voorts blijkt uit het rapport dat hij een concept-deskundigenbericht aan partijen heeft gezonden, die daarover opmerkingen hebben kunnen maken, welke opmerkingen door de rentmeester in het rapport zijn besproken en vastgelegd. De wijze van totstandkoming van het rapport is correct en overeenkomstig de daaraan te stellen eisen verlopen.

4.6.3. De rentmeester laat zien dat hij gebruik heeft gemaakt van de vergelijkingsmethode. Hij heeft een aantal woningtransacties onderzocht en daarvan op objectieve gronden (vrijstaand, in [plaats], geen buitengebied, periode kort voor peildatum) gemotiveerd geoordeeld of deze wel of niet bruikbaar waren in de vergelijking. Omdat de verkoop van een bepaalde woning op een bepaald moment vrijwel altijd een op zichzelf staande gebeurtenis is, zal het doorgaans nodig zijn om correcties aan te brengen bij de in de vergelijking betrokken transacties. Dat kunnen correcties zijn voor de verschillen in verkoopdata ten opzichte van de peildatum (stijgende of dalende markt), maar ook correcties naar inhoud, ligging, kavelgrootte, onderhoudsniveau en dergelijke. De rentmeester laat zien dat hij eerst een selectie heeft gemaakt van in de vergelijking te betrekken panden en vervolgens de gevonden prijzen heeft gecorrigeerd naar tijdsverloop. De aldus voor [straat] te [plaats] gevonden gemiddelden heeft de rentmeester nog gecorrigeerd naar onderhoudsniveau. Deze correctie is gebaseerd op zijn eigen inschatting en blijkt redelijk in lijn te liggen met de latere offerte van bouwbedrijf [aannemer 2] (offerte van ruim een jaar na de peildatum) en bovendien met de latere raming van de door klager in de arm genomen vastgoedadviseur [X]. De rentmeester heeft geen correctie toegepast naar ligging omdat hij de stelling van klager met betrekking tot de doorgaande weg en de daarmee volgens klager samenhangende drukte niet heeft overgenomen, aangezien hij die situatie anders beoordeelt. Deze berekeningswijze is helder en transparant in het deskundigenbericht beschreven. Aldus verschaft de rentmeester in

voldoende mate inzicht in zijn gedachtegang die ten grondslag ligt aan de waardebeoordeling van het object op de peildatum.

4.7. De Rentmeesterskamer heeft op grond van bovenstaande overwegingen geen schending van de Gedragscode kunnen vaststellen. Het rapport voldoet naar haar oordeel aan de daaraan te stellen eisen. Dit leidt tot de conclusie dat de klacht ongegrond moet worden verklaard.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht ongegrond.

Aldus uitgesproken op 23 maart 2018 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.W. van Engen en mr. J.W.H. van der Goes-Petter, leden, en door de voorzitter en mr. S.D. van Wijk, ambtelijk secretaris, ondertekend.

mr. S.D. van Wijk

mr. J.A.O.M. van Aerde