

De makelaar en aansprakelijkheid: Een onrechtmatige taxatie als je er 40 % naast zit?

Een makelaar dient zijn taak uit te oefenen met de nodige zorgvuldigheid. Het is de zorgvuldigheid waar ik al eerder over blogde (lees hier de blogs: [blog 1](#) en [blog 2](#)). Wanneer een makelaar een taxatie uitvoert, dan dient hij bij deze taxatie dus diezelfde zorgvuldigheid in acht te nemen.

Het is die zorgvuldigheid waar een hypotheekverstrekker aan twijfelde toen bleek dat een taxatie van een makelaar, op basis waarvan de hypotheek was verstrekt (in 2006), bijna 40 % afweek van de in 2009 gerealiseerde koopprijs bij onderhandse verkoop. De hypotheekverstrekker "schoot" er voor circa EUR 70.000,- bij in ([lees hier de uitspraak](#)).

De hypotheekverstrekker vorderde zijn verlies als schade van de makelaar stellende dat de makelaar zijn taak niet zorgvuldig had uitgevoerd, met een beroep op het verschil van de in 2006 getaxeerde onderhandse verkoopwaarde en de waarde in 2009.

De rechtbank en het gerechtshof maken hier echter korte metten mee. Zij nuanceren althans hoe je naar een dergelijke casus moet kijken.

Het hof overweegt dat voor de beantwoording van de vraag of een taxateur onrechtmatig heeft gehandeld, dient te worden beoordeeld of hij bij de uitvoering van de hem verstrekte opdracht de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht.

Daarbij komt het naar de mening van het hof niet (enkel) aan op de mate waarin de getaxeerde waarde van de woning afwijkt van de werkelijke waarde, maar ook op de vraag of de taxateur bij de totstandkoming van het taxatierapport en de door hem gehanteerde uitgangspunten de hiervoor bedoelde zorgvuldigheid heeft betracht.

De hypotheekverstrekker had ermee volstaan om een in 2009 opgesteld taxatierapport en een in 2009 gerealiseerde onderhandse verkoopopbrengst te gebruiken als maatstaf voor de werkelijke waarde van de woning in 2006.

Een door een erkend taxateur opgesteld rapport (van de zijde van de hypotheekverstrekker) van de waarde van de woning in 2006 ontbrak. Juist nu de omstandigheden op de woningmarkt sedert 2008/2009 drastisch zijn gewijzigd - van stijgende prijzen naar dalende prijzen - zegt een taxatie uit begin 2009 naar de mening van het hof weinig over de werkelijke waarde in 2006 en een in een onderhandse verkoop gerealiseerde prijs nog minder.

De hypotheekverstrekker had zijn stelling dus veel beter moeten motiveren.

Ook omdat de makelaar heel gemotiveerd kon aangeven hoe hij in 2006 tot zijn taxatie was gekomen.

En zo ziet u maar weer, ik blijft het zeggen, een zorgvuldige dossieropbouw is en blijft zeer belangrijk.

Een zijstapje: u kunt zich (deels) exonereren voor dit soort schades. Daar zal ik binnenkort een blog over schrijven. Mochten daar reeds nu vragen over zijn, laat het mij gerust weten.

M2 Advocaten

Meer interesse in blogs over De Makelaar en het recht? Lees hier nog enkele blogs: Blog - [De Makelaar: bode of gevolmachtigde?](#) en Blog - [De Makelaar: het ontbreken van een schriftelijke bemiddelingsovereenkomst.](#)