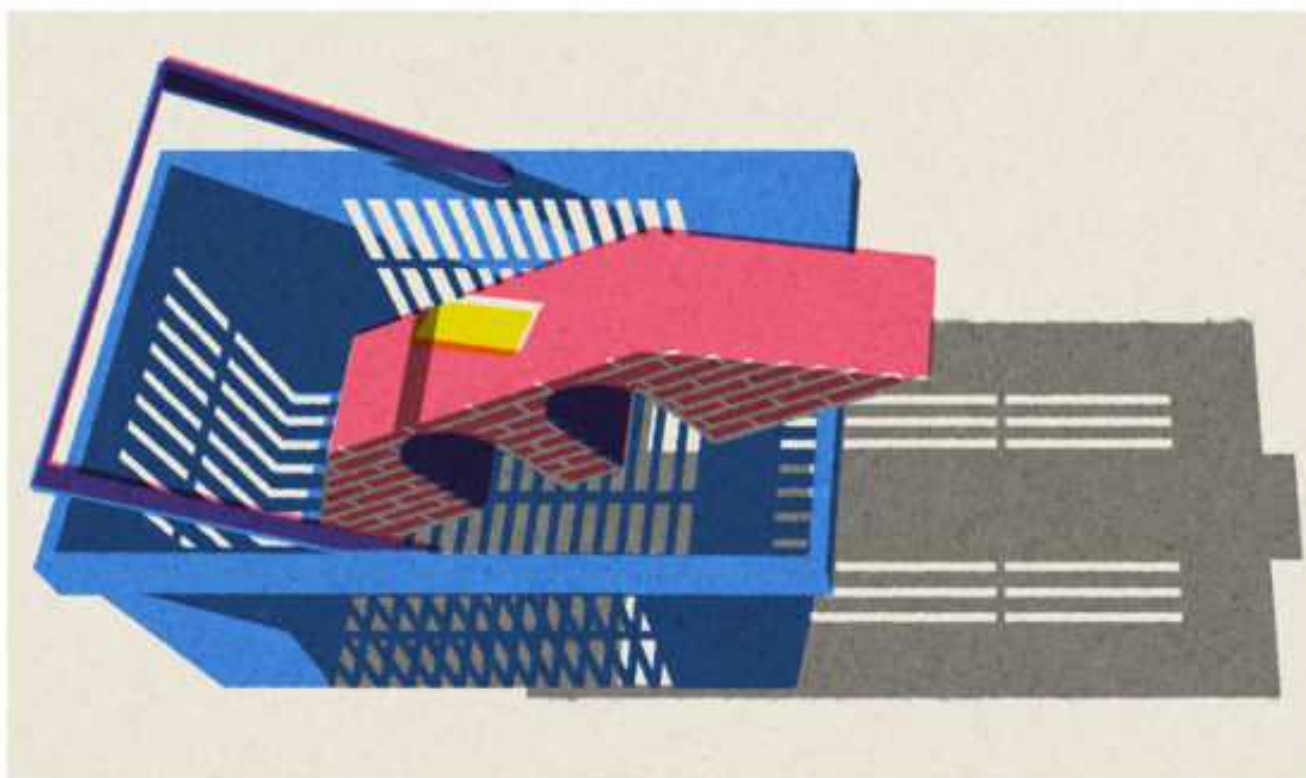


Bank draait op voor te hoge taxatie makelaar

label: bouwbreed  7



Bij het verkrijgen van financiering voor je huis of je bedrijf spelen taxatierapporten van onroerend goed vaak een belangrijke rol. Wat nu als zo'n rapport faliekant fout is? Kan de bank dan zijn schade verhalen op de makelaar?

Het taxatierapport wordt meestal aangeleverd door de partij die de financiering nodig heeft. De bank gebruikt dat rapport om te beoordelen onder welke voorwaarden zij de financiering wil verstrekken. Als de werkelijke waarde van het onroerend goed veel minder is dan de taxatiewaarde, kan dit voor de bank bijzonder pijnlijk zijn. Bij verkoop blijkt het onderpand opeens veel minder waard dan oorspronkelijk bedacht. De pijlen richten zich dan vaak op de opsteller van het rapport, de makelaar.

Makelaar had fouten gemaakt

In een vergelijkbaar geval diende de Rabobank eerst een klacht in bij het tuchtcollege van de makelaar en kreeg gelijk. De makelaar had fouten gemaakt. Maar bij het tuchtcollege kun je geen schadevergoeding vorderen en dus zette de Rabobank (ongetwijfeld vol vertrouwen) de stap naar de rechter. Zowel in eerste aanleg als in hoger beroep moest de Rabobank echter bakzeil halen. Waarom ging het nu mis?

Makelaar heeft zorgplicht jegens die bank

In hoger beroep formuleert de rechter eerst een algemene regel: als de makelaar weet dat een bank het taxatierapport zal gaan gebruiken, heeft hij een zorgplicht jegens die bank. Schending van die

zorgplicht leidt tot aansprakelijkheid jegens de bank. Dat leek dus de goede kant op te gaan voor de Rabobank. Maar geen algemene regel zonder uitzondering: de makelaar mag de omvang van zijn zorgplicht beperken. Bijvoorbeeld door in het rapport op te nemen dat hij geen verantwoordelijkheid aanvaardt bij gebruik door derden (in dit geval de bank). En daarmee ging het mis voor de Rabobank. De makelaar had zo'n bepaling opgenomen in het taxatierapport.

Nog steeds liet de Rabobank het er niet bij zitten en stapte naar de Hoge Raad. Die moet nog beslissen, maar de voortekenen zijn niet goed. De Advocaat-Generaal, die de Hoge Raad adviseert, is het met bovenstaande uitleg eens. Dat lijkt dus de goede kant op te gaan voor de makelaar.

Beperkingen van de zorgplicht

Echter, als de makelaar wint, zullen banken in de toekomst nooit meer toestaan dat hun klanten taxatierapporten aanleveren met dit soort beperkingen van de zorgplicht. De vraag is dan of makelaars dit soort beperkingen zullen willen laten vallen. Of zullen ze wat nieuws verzinnen om hun aansprakelijkheid te beperken? Dat wordt nog interessant.

Robert Jan Kwaak, advocaat bouwrecht bij Poelmann van den Broek advocaten te Nijmegen

Eerste publicatie door **Van een onzer auteurs** op 27 sep 2016

Laatste update: 26 sep 2016



Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Gebruiksvoorwaarden** en **Privacy Statement**

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse.

Meer informatie over het gebruik van cookies