

Beweerdelijk te lage taxatie

Klager is van mening dat de makelaar die zijn woning voor de financiering taxeerde, deze te laag heeft gewaardeerd; de marktwaarde kwam uit op € 275.000. Een tweede door klager ingeschakelde makelaar kwam uit op € 310.000.

De Raad is van oordeel dat beklagde zijn taxatie afdoende heeft onderbouwd en in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake een klacht van:

De heer **R.N. B.**, wonende te L, hierna te noemen: "klager",

tegen:

De heer **L. J.**, makelaar o.g. te A, aangesloten makelaar van de NVM, hierna te noemen: "beklaagde".

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klager heeft bij brief d.d. 16 november 2015, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft middels een brief d.d. 28 december 2015, met bijlagen, gereageerd op de klacht.
- 1.3 Vervolgens zijn over en weer diverse correspondentie en stukken door partijen ingediend.
- 1.4 De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de gewisselde stukken.
- 1.5 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 18 maart 2016 zijn verschenen:
 - klager, vergezeld van mevrouw P.M. van K.;
 - beklagde.
- 1.6 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

-
- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
 - 2.2 Klager heeft in juli 2015 zijn woning aan de R-land 7 in L door beklagde laten taxeren voor het verkrijgen van een (hypothecaire) (her)financiering. Beklaagde heeft de marktwaarde van de woning van klager getaxeerd op €275.000,-.
 - 2.3 Omdat klager vond dat de taxatie te laag was, heeft klager een tweede taxatie laten verrichten door de heer A.W., die de marktwaarde van de woning van klager op 31 juli 2015 heeft getaxeerd op €310.000,-.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klager is van mening dat beklagde de woning aanzienlijk te laag heeft getaxeerd. Klager baseert zulks op de uitkomsten van het tweede taxatierapport. Daarnaast heeft beklagde onder meer geen rekening gehouden met verkoopprijzen van vergelijkbare woningen, de unieke ligging van de woning, de (hogere) WOZ waarde van de woning en de aangebrachte verbeteringen aan de woning in de voorliggende jaren. Daarbij komt dat beklagde de woning niet heeft opgemeten en dus uit is gegaan van onjuiste maten voor bijvoorbeeld de hal van de woning.
- 3.3 De klacht van klager ziet niet alleen op de hoogte van de taxatie, maar ook op de wijze waarop de taxatie door beklagde is verricht. Beklaagde heeft volgens klager slechts een kort bezoek gebracht aan de woning, niet opgemeten, onvoldoende onderzoek gedaan naar vergelijkbare woningen en in zijn algemeenheid niet de belangen van zijn opdrachtgever gediend. Aldus heeft beklagde laakbaar gehandeld.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde is van mening dat hij de marktwaarde van de woning juist heeft getaxeerd. Hij blijft onverkort achter de taxatie van 22 juli 2015 staan. Voordat beklagde de woning heeft bezichtigd heeft beklagde een zorgvuldig onderzoek gedaan naar de woning bij de gemeente, heeft hij de verkoopprijzen van vergelijkbare panden onderzocht en de stamkaart van de woning bestudeerd, waaruit onder meer het woonoppervlak en de inhoud van de woning kan worden opgemaakt. Aangezien beklagde bij de bezichtiging al over alle informatie beschikte heeft hij de woning niet meer hoeven opmeten en kunnen volstaan met één bezoek aan de woning. Bij het bezoek van de woning heeft beklagde de gehele woning bekeken en moeten vaststellen dat veel aan de woning is verouderd, hetgeen een prijsdrukkend effect heeft.

4.3 Beklaagde weet niet op grond van welke informatie de heer W tot een hogere taxatie is gekomen en heeft daar dus geen oordeel over. Naar de mening van beklagde is de marktwaarde van de woning het door hem getaxeerde bedrag. Beklaagde heeft zorgvuldig en juist getaxeed en dus niet laakbaar gehandeld.

5. Beoordeling van het geschil

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 Algemeen uitgangspunt is dat bij een taxatie, naast objectief vast te stellen elementen, ook subjectieve beoordelingselementen een rol kunnen spelen. Alleen al op grond daarvan kunnen er afwijkingen zitten tussen twee taxaties voor dezelfde woning. De Raad van Toezicht hanteert in principe het criterium dat bij een afwijking van maximaal 10% tussen de gewraakte taxatie en de andere taxatie in beginsel geen sprake is van een onjuiste taxatie. Indien de afwijking meer dan 10% bedraagt, is de vraag of er onjuist is getaxeed afhankelijk van alle omstandigheden van het geval. Daarbij kunnen onder meer een rol spelen de aard van de woning, de inschatting van de onderhoudstoestand van de woning, het doel van de taxatie, de zorgvuldigheid waarmee de taxatie is verricht, de waarde van vergelijkbare woningen en andere omstandigheden. De Raad van Toezicht dient dan te beoordelen of de makelaar in redelijkheid tot de afgegeven taxatie heeft kunnen komen.

5.3 In het onderhavige geval stelt de Raad van Toezicht vast dat de afwijking tussen de twee taxaties net boven de 10% ligt, zodat beoordeeld moet worden of er onjuist is getaxeed met inachtneming van de hierboven genoemde omstandigheden. De Raad van Toezicht is op basis van de haar bekende feiten en omstandigheden van oordeel dat beklagde in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen. De Raad van Toezicht stelt vast dat beklagde voor de bezichtiging onderzoek heeft gedaan bij de gemeente en in ieder geval de stamkaarten van de woning heeft bestudeerd. Voor beklagde was het daarom niet nodig de woning opnieuw op te meten. Ook heeft beklagde onderzoek gedaan naar verkoopprijzen van vergelijkbare woningen. Beklaagde heeft aangegeven de ligging van de woning niet zodanig te vinden dat dat een prijsverhogend effect heeft en de onderhoudstoestand zodanig te vinden dat dat een prijsdrukkend effect heeft. Ter zitting heeft beklagde een en ander nader toegelicht en gemotiveerd. Het beeld dat daaruit onder meer naar voren komt is dat de woning weliswaar goed bruikbaar is, maar niet meer voldoet aan de standaarden die de gemiddelde koper bij dit type woning verlangt. In dit verband heeft beklagde bijvoorbeeld gewezen op de in zijn ogen verouderde keuken en open haard. De Raad van Toezicht is met beklagde van oordeel dat deze omstandigheden de waarde negatief beïnvloeden.

5.4 Naar het oordeel van de Raad van Toezicht heeft beklagde al met al voldoende zorgvuldig getaxeed en heeft hij in redelijkheid tot de taxatie kunnen komen. Vorenstaande neemt niet weg dat beklagde naar het oordeel van de Raad van Toezicht in zijn rapportage uitgebreider had mogen zijn in de verslaggeving van de redenen van zijn waardebeoordeling. Het rapport zegt weinig of niets over de veroudering van de woning terwijl dat (kennelijk) één van de prijsdrukkende elementen is. In zoverre had beklagde beter kunnen en moeten communiceren. Dit is voor de Raad van Toezicht

echter onvoldoende om de klacht gegrond te verklaren. De Raad van Toezicht zal de klacht dan ook ongegrond verklaren.

5.5 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht West tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op 14 april tweeduizendzestien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J. Verdoold, makelaar-lid, en mr. R. Imhof als plv.-secretaris.