

**Taxatie. Boedeltaxatie. Onjuiste taxatiewaarde.**

*Beklaagde heeft in het kader van een echtscheiding een woning getaxeerd. Klager trad t.a.v. de woning op als verkopend makelaar. Klager verwijt beklagde dat zijn taxatie op meerdere punten niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet en dat beklagde een onjuiste taxatie heeft verricht.*

*De Raad stelt vast dat het taxatierapport van beklagde op verschillende punten niet voldoet aan de daaraan in redelijkheid te stellen eisen. Zo ontbreken de referentieobjecten en worden de gestelde (bouwkundige) aandachtspunten niet nader toegelicht. Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde in redelijkheid niet tot deze taxatie kunnen komen en de klacht wordt dan ook gegrond verklaard.*

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake:

**A**, verbonden aan [makelaarskantoor X] gevestigd te N., klager,

contra:

**B** verbonden aan [makelaarskantoor Y] kantoorhoudende te G., beklagde,

1. De klacht is door klager ingediend bij e-mail bericht van 14 januari 2016 en doorgezonden aan de Raad op 25 januari 2016. Het verweer is vervat in een door beklagde ingediend verweerschrift van 1 februari 2016.
2. Van de zijde van beklagde is nog een brief ontvangen van 19 februari 2016 en van de zijde van klager is de correspondentie tussen de afdeling Consumentenvoorlichting nog toegezonden.
3. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 13 mei 2016. Ter zitting waren aanwezig klager en beklagde, in de persoon van de heer B, NVM-makelaar. B is de behandelend makelaar in deze kwestie geweest, zodat de klacht door de Raad mede tegen hem gericht wordt geacht. Klager werd ter zitting vergezeld door zijn collega mevrouw M. en beklagde door zijn collega H.
4. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klager stelt dat beklagde niet tot de taxatie van de onroerende zaak, hierna te noemen "de woning", had kunnen komen als waartoe hij is

gekomen in zijn rapport van 17 november 2015. In dat verband wordt door klager gesteld, dat:

- a) beklaagde het getaxeerde object van binnen niet heeft geïnspecteerd, maar wel een rapport heeft opgesteld alsof hij in de woning is geweest;
- b) recente verkopen volgens "Realworks" een ander beeld geven van de waarde van de woning dan de waarde die volgt uit het taxatierapport van beklaagde;
- c) twee rapporten van collega-makelaars op een heel ander niveau, qua waarde, komen;
- d) het rapport een "foutenfestival" is;
- e) het rapport nooit door het NWWI zou zijn goedgekeurd;
- f) door beklaagde geen rekening is gehouden met:
  - het feit dat de woning was verkocht;
  - dat er een groot bord "verkocht" in de tuin stond;
  - een van de echtelieden opdrachtgever was, waarbij een goed taxateur moet begrijpen dat er meer aan de hand is dan alleen het vaststellen van een waarde van een woning;
- g) beklaagde zich oncollegiaal heeft gedragen.

5. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

5.1 Beklaagde is van mening dat de door hem getaxeerde waarde van de woning marktconform is en dat er geen reden is de taxatie aan te passen.

5.2 Beklaagde heeft in het verweerschrift gesteld dat de taxatie door het NWWI gevalideerd is. Na indiening van het verweerschrift heeft beklaagde aangegeven dat het door hem uitgebrachte taxatierapport niet door het NWWI is gevalideerd. Beklaagde stelt voorts dat sprake is van een geveltaxatie, omdat er geen afspraak kon worden gemaakt met de bewoonster van de woning.

5.3 Onder verwijzing naar een uitdraai van "Realworks" stelt beklaagde dat op het moment van zijn taxatie het op "Realworks" niet zichtbaar was dat de woning was verkocht. Deze informatie was beklaagde dan ook niet bekend. Volgens voornoemd systeem is de woning op 16 december 2015 afgemeld met de voornoemde verkoopprijs. Beklaagde betwist dat op 6 november een bord in de tuin stond met de vermelding dat de woning zou zijn verkocht. Ter onderbouwing van zijn standpunt verwijst beklaagde naar de foto's in het taxatierapport.

Verder verwijst beklagde naar de e-mail van 28 mei 2014 van de heer M. van makelaarskantoor S., waarin de heer M. stelt dat een geschatte verkoopopbrengst wordt verwacht van € 330.000,00 – € 340.000,00. Beklaagde betwist dat sprake is van een oncollegiale houding.

6. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) De onroerende zaak te N. was tot voor kort eigendom van de heer V. en zijn voormalig echtgenote. Bij vonnis van 16 oktober 2015 van de voorzieningenrechter in de rechtbank Den Haag is V. veroordeeld zijn medewerking te verlenen aan ondertekening van de verkoopovereenkomst, waarin de onverdeelde helft van de woning wordt verkocht, tegen een verkoopsom van € 275.000,00. De woning is uiteindelijk ook voor dit bedrag verkocht.
- b) De heer V. heeft in 2015 een klacht ingediend bij de Raad over de dienstverlening van klager in verband met de verkoopbegeleiding van de onroerende zaak. Bij beslissing van 7 oktober 2015 heeft de Raad de klacht van de heer V. tegen klager gegrond verklaard. Klager heeft hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak van de Raad. De Centrale Raad van Toezicht NVM heeft bij beslissing van 28 april 2016 de beslissing van de Raad van 7 oktober 2015 vernietigd en de klacht alsnog ongegrond verklaard.
- c) Op verzoek van de heer V. heeft beklagde de woning getaxeerd op 17 november 2015. Beklaagde heeft de marktwaarde van de woning vastgesteld op een bedrag van € 310.000,00. Als doel van de taxatie is in het taxatierapport vastgesteld *“Het verkrijgen van inzicht in de waarde van het onroerend goed”*. Voorts volgt uit het taxatierapport: *“Wegens de weigerachtige houding van de bewoner c.q. mede-eigenaar om toegang te verschaffen tot het onderpand kon de taxatie niet op normale wijze worden uitgevoerd. Opdrachtgever heeft in verband met het hiervoor vermelde om tot het verkrijgen van inzicht in de waarde van het onroerend opdracht gegeven tot een geveltaxatie.”*
- d) De woning is eerder getaxeerd door onderscheidenlijk de heer R. van M. Makelaardij en de heer S. van A. op een marktwaarde van onderscheidenlijk € 272.500,00 en € 280.000,00.

- De heer R. heeft de woning op 15 september 2015 gewaardeerd. De opdracht is verstrekt door de voormalig echtgenote van de heer V. Als doel van de taxatie is vermeld: *“(..) inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag (hypothecaire) geldlening bij een onbekende hypotheekinstelling.”*.
  - De heer S. heeft de woning gewaardeerd op 18 november 2015 in opdracht van F. Als doel van de taxatie is vermeld het verkrijgen van (hypothecaire) financiering en verkrijging Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- e) Voor deze taxaties heeft de heer M. van makelaarskantoor S. per e-mail van 28 mei 2014 een verkoopopdracht gestuurd naar de voormalig echtgenote van de heer V. Voor zover relevant staat in deze e-mail: *“verwacht een opbrengst te kunnen realiseren van ca. € 330.000,-- k.k. tot € 340.000,--”*.
- f) Op 2 januari 2016 heeft klager beklagde een e-mail gezonden met een gemotiveerde reactie op het door beklagde opgestelde taxatierapport met het verzoek het taxatierapport in te trekken. Bij e-mail van 7 januari 2016 heeft klager een herinnering gezonden.
- g) Op 8 januari 2016 heeft beklagde naar klager de volgende e-mail gezonden:

*“Dank voor uw mail met opmerkingen inzake het uitgebrachte taxatierapport voor de woning [adres, red].  
In opdracht van mede eigenaar, de heer V., heb ik deze geveltaxatie uitgevoerd. Ik heb de opdracht gekregen om een verkoopwaarde te bepalen, zoals in het rapport vermeld staat.  
Dat u in onenigheid met de heer V. verkeert, zoals u mij telefonisch hebt laten weten, was mij niet bekend.  
Gezien ik geen relatie met u heb inzake dit rapport, u bent immers niet mijn opdrachtgever, zal ik geen actie ondernemen om het rapport in te trekken. Het spijt mij dat ik uw verzoek niet klakkeloos in kan willigen.”*

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

De Raad is van oordeel dat klager belang heeft bij deze klacht. Immers door de taxatie van

beklaagde van 17 november 2015 wordt de door klager in een eerder stadium uitgebrachte advies verkoopprijs in een negatief daglicht geplaatst. Daarbij komt dat klager door de heer V. tuchtrechtelijk ter verantwoording is geroepen, waarbij de heer V. – in hoger beroep – ook gebruik heeft gemaakt van de taxatie van klager.

De Raad wijst erop dat hij zich terughoudend opstelt bij klachten over de hoogte van uitgebrachte taxaties. Bij taxaties spelen vele factoren een rol. Makelaars zijn bij uitstek degenen die, rekening houdend met alle van belang zijnde factoren, waaronder de concrete marktsituatie, een verantwoorde indicatie kunnen geven van de mogelijke opbrengst c.q. de waarde van een woning. De Raad toetst klachten over de hoogte van uitgebracht taxaties marginaal. In beginsel kan over de hoogte van taxaties slechts met succes geklaagd worden, indien de makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen. De Raad is in casu van oordeel dat het taxatierapport van klager van 17 november 2015 als zodanig niet voldoet aan de daaraan in redelijkheid te stellen eisen. In het taxatierapport wordt door beklagde verwezen naar referentieobjecten. Deze referentieobjecten ontbreken echter in het rapport en ook ter gelegenheid van de zitting heeft beklagde deze objecten niet nader kunnen specificeren. Daarbij komt dat de Raad ook vraagtekens zet bij de invulling van de volgende aandachtspunten door beklagde in het rapport:

*“3. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid “slecht” (vraag I.2.a)*

*4. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde...”*

De Raad stelt vast dat enige toelichting hoe beklagde tot deze aandachtspunten is gekomen in het rapport ontbreekt. Beklaagde kon dit ook niet vaststellen op de wijze waarop hij de taxatie heeft uitgevoerd (geveltaxatie). Gelet op het vorenstaande is de Raad van oordeel dat beklagde in alle redelijkheid niet tot deze taxatie heeft kunnen komen.

**Uitspraak doende**: verklaart de klacht gegrond en legt aan verweerder de maatregel op van berisping. De Raad veroordeelt beklagde voorts tot betaling van de aan deze procedure verbonden kosten. De Raad stelt de door beklagde te betalen kosten vast op € 2.684,00. Deze kosten dienen binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze uitspraak betaald te worden aan het hoofdbureau van de NVM.

Verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden

Aldus gedaan te Rotterdam op 13 mei 2016.