

Taxatie. Echtscheiding. Boedeltaxatie. Onjuiste taxatiewaarde.

Beklaagde heeft op verzoek van klagsters ex-echtgenoot, in het kader van de echtscheiding de voormalige echtelijke woning getaxeerd. Klagster verwijt beklagde dat zijn taxatierapport op diverse punten niet aan de daaraan in redelijkheid te stellen eisen voldoet en dat beklagde de woning onjuist heeft gewaardeerd.

De Raad stelt vast dat het taxatierapport van beklagde niet voldoet aan de daaraan in redelijkheid te stellen eisen. Zo ontbreken referentieobjecten en worden de gestelde (bouwkundige) aandachtspunten niet nader toegelicht. Beklaagde heeft in redelijkheid niet tot de onderhavige taxatie kunnen komen. De Raad verklaart de klacht gegrond maar ziet af van het opleggen van een maatregel vanwege het feit dat aan beklagde reeds de maatregel van berisping is opgelegd in een andere klachtzaak over hetzelfde taxatierapport en feitencomplex.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake:

E., wonende te R., klagster,

contra:

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

1. De klacht is door klagster ingediend op 13 april 2016 en doorgezonden aan de Raad op 12 mei 2016. Het verweer is vervat in een door beklagde ingediend verweerschrift d.d. 6 juni 2016.
2. Klagster heeft bij brief van 21 juni 2016 nog aanvullende stukken ingediend. Van de zijde van beklagde is nog een e-mail ontvangen van 28 juni 2016 waarin wordt verzocht de klacht zonder mondelinge behandeling af te doen. Dit vanwege het feit dat de klacht betrekking heeft op hetzelfde taxatierapport als waarover de Raad heeft geoordeeld in de klacht die bekend staat onder nummer [...]. Klagster heeft met dit verzoek niet ingestemd.
3. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 4 juli 2016. Ter zitting waren aanwezig klagster 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. Beklaagde werd vergezeld door een kantoorgenoot.

4. Na afloop van de mondelinge behandeling heeft de Raad aanstonds mondeling uitspraak gedaan. Dit is de schriftelijke uitwerking van de beslissing.
5. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klaagster stelt dat beklaagde 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 19 november 2015. In dat verband wordt door klaagster gesteld dat:
 - a) de door beklaagde vastgestelde waarde van de woning ad € 310.000,00 fors afwijkt van de andere taxaties van de woning en vergelijkbare verkochte woningen in de omgeving;
 - b) beklaagde in zijn taxatierapport ten onrechte de suggestie wekt toegang te hebben gehad tot de woning;
 - c) beklaagde ten onrechte de vragen onder F2, F3 en F4 in het taxatierapport met “nee” heeft beantwoord en niet heeft vermeld dat hij een en ander niet kon beoordelen omdat hij de woning niet heeft kunnen betreden en niet op het terrein is geweest;
 - d) de opmerkingen die staan vermeld in het taxatierapport onder H1b, H1e, H1g, 2a, J2b, K1 zij niet juist dan wel niet volledig juist;
 - e) beklaagde de woning niet heeft vergeleken met objecten in de omgeving;
 - f) de verwijzing naar andere objecten in het taxatie rapport (L3) niet duidelijk is en de referentieobjecten niet zijn toegevoegd
 - g) beklaagde ten onrechte in het taxatierapport heeft opgenomen dat de woning tussen de 0 en 3 maanden zal worden verkocht voor een bedrag van € 310.000,00. Hiervoor worden drie argumenten genoemd: (a) de woning ten tijde van de taxatie al meer dan een jaar op website van Funda stond (b) de woning 1,5 te koop heeft gestaan en (c) er pas na een prijsverlaging ruim onder een bedrag van € 300.000,00 belangstelling voor de woning bestond.
 - h) de zinsnede in het taxatierapport onder de letter N onacceptabel is nu beklaagde noch een collega van beklaagde ooit met klaagster contact hebben opgenomen. Een taxatie zou niet zijn geweigerd maar de aanwezigheid van de opdrachtgever van beklaagde;
 - i) beklaagde ten onrechte in zijn brief van 19 november 2015 heeft gesteld dat sprake is van een officieel en gewaarmerkt rapport terwijl het rapport niet door het NWWI is gevalideerd;
 - j) beklaagde ten onrechte weigert het taxatierapport in te trekken.
6. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Klachtenonderdeel a, f en g

6.1 Beklaagde is van mening – zo begrijpt de Raad – dat de door hem getaxeerde waarde van de woning marktconform is en dat er geen reden is de taxatie aan te passen. Onder verwijzing naar een e-mail van makelaar [X] aan klagster van 28 mei 2014 stelt beklagde dat deze makelaar een verkoopopbrengst verwacht te kunnen realiseren van circa € 330.000,00 k.k. tot € 340.0000,00 k.k.

6.2 Volgens beklagde had bij een goede voorbereiding, de juiste presentatie en tijd een hogere opbrengst kunnen worden gerealiseerd.

Klachtenonderdeel b

6.3 Beklaagde stelt dat hij in overleg met zijn opdrachtgever een geveltaxatie heeft uitgevoerd. Volgens beklagde staat dit expliciet in het rapport vermeld, alsmede dat de taxatie niet op een gebruikelijke wijze heeft kunnen plaatsvinden.

Klachtenonderdeel d

6.4 Beklaagde stelt dat hij de woonoppervlakten en afmetingen heeft verkregen uit het uitwisselingsoverzicht Tiara. Deze waardes zijn in het rapport opgenomen met de toelichting bij H1g: “volgens opgave van verkopend makelaar”.

6.5 Beklaagde stelt voorts dat hij de vraag over bewoning eigen gebruik door eigenaren / derden heeft kunnen beantwoorden doordat hij informatie (foto's) heeft kunnen zien op de volgende websites: www.funda.nl en crm/realworks.nl/uitwisselingsoverzicht.

6.6 Beklaagde stelt ten slotte dat de woning is gelegen aan de rand van de wijk en dat het correct is dat aan deze weg soortgelijke bebouwing uit de jaren '30 staat.

Klachtenonderdeel e

6.7 Beklaagde stelt dat de vastgestelde waarde afwijkt van enkele referenties, maar dat woningen niet één op één vergelijkbaar zijn qua woonoppervlakten en afwerkingsniveau.

Klachtenonderdeel h

6.8 Beklaagde voert aan dat zijn opdrachtgever hem heeft verzocht geen contact op te nemen met klagster, omdat een afspraak met klagster volgens de opdrachtgever niet mogelijk was.

Klachtenonderdeel j

6.9 Beklaagde betwist de stelling van klaagster dat is getracht de klacht in der minne te regelen en stelt dat klaagster (zelf) hiertoe geen enkel poging heeft ondernomen.

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

7.1 De onroerende zaak was eigendom van klaagster en haar voormalig echtgenoot, hierna te noemen de heer V.

7.2 Beklaagde heeft op verzoek van de heer V. de woning getaxeerd op 17 november 2015 en daarover gerapporteerd op 19 november 2015. Hij heeft de marktwaarde van de woning vastgesteld op een bedrag van € 310.000,00.

7.3 In verband met het door beklagde opgemaakte taxatierapport van de woning is door NVM makelaar [A] reeds een klacht ingediend. Deze klacht is door de Raad behandeld ter zitting van 13 mei 2016 en gegrond verklaard. De beslissing in die zaak is aan beide partijen bekend. De Raad verwijst naar de in die beslissing genoemde feiten.

7.4 Tussen klaagster en de heer V. loopt een gerechtelijke procedure bij het Gerechtshof Den Haag waarin het taxatierapport van beklagde een rol speelt. De mondelinge behandeling is gepland op 19 augustus 2016. In het verweerschrift in hoger beroep van klaagster van 25 februari 2016 is het volgende opgenomen:

“(...) Blijkens de toelichting meent de man dat de woning voor een te laag bedrag is verkocht, te weten € 275.000,-, terwijl de woning een waarde heeft van € 310.000,-. Dat laatste bedrag onderbouwt de man door middel van het taxatierapport van [naam kantoor beklagde] van 17 november 2015, hetwelk hiervoor door klaagster al is besproken. (...)”

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

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 uitgebrachte 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 [*beklaagde*, NVM] van 19 november 2015 als zodanig niet voldoet aan de daaraan in redelijkheid te stellen eisen. In het taxatierapport wordt door *beklaagde* verwezen naar referentieobjecten. Deze referentieobjecten ontbreken echter in het rapport en ook ter gelegenheid van de zitting heeft *beklaagde* deze objecten niet nader kunnen specificeren. Daarbij komt dat de Raad ook vraagtekens zet bij de invulling van de volgende aandachtspunten door *beklaagde* 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 *beklaagde* 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 *beklaagde* in alle redelijkheid niet tot deze taxatie heeft kunnen komen.

De Raad zal de klacht gegrond verklaren. De Raad ziet af van het opleggen van een maatregel vanwege het feit dat aan *beklaagde* reeds de maatregel van berisping is opgelegd in de klachtzaak over hetzelfde taxatierapport en – feitencomplex, bij de Raad bekend onder nummer [...]. Om dezelfde reden wordt afgezien van een kostenveroordeling.

Uitspraak doende:

verklaart de klacht gegrond.

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

Aldus gedaan te Rotterdam op 4 juli 2016 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RMT, lid en Mr. M. Boender-Radder, secretaris.