

Taxatie beweerdelijk te hoog. Meetinstructie niet gevolgd.

Klager die in een echtscheiding is verwickeld is van mening dat de taxatie die door beklagde op verzoek van zijn ex-partner is opgesteld te hoog is. De door hem ingeschakelde taxateur komt op € 345.000 terwijl beklagde op € 380.000 komt. De raad is van oordeel dat beklagde in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen. Wel valt hem te verwijten dat hij het woonoppervlak en de inhoud van de woning onjuist heeft vermeld en de meetinstructie niet heeft gevolgd.

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

De heer **C.H.M. W.**, wonende te N, klager,

contra:

V MAKELAARS B.V., kantoorhoudende te N, beklagde,

1. De klacht is door klager ingediend per mail van 23 juni 2016 en doorgezonden aan de Raad op 30 juni 2016. Het verweer is vervat in een op 8 augustus 2016 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 21 oktober 2016. Ter zitting waren aanwezig klager, bijgestaan door de heer J alsmede beklagde in de persoon van de heer P.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er kort samengevat op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door:
 - a) de marktwaarde van de mede aan klager toebehorende woning op een onjuist - namelijk te hoog - bedrag te taxeren;
 - b) de taxatie van de mede aan klager toebehorende woning niet met de daarbij passende mate van zorgvuldigheid te hebben uitgevoerd.
4. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, in dat hij op goede gronden tot een juiste taxatie is gekomen. Beklagde heeft diepgaande kennis van de lokale woningmarkt. De woning is bijzonder aantrekkelijk door de aanwezigheid van een vakantieverblijf. Beklagde staat volledig achter de taxatie.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) Klager en zijn ex-partner zijn samen eigenaar van de aan de G-baan 6 te N gelegen woning;
 - b) In het kader van de verdeling van de woning heeft op verzoek van klager makelaarskantoor W de marktwaarde van de woning per 10 februari 2016 gewaardeerd op € 345.000;
 - c) De ex-partner van klager heeft vervolgens aan beklaagde de opdracht gegeven om de woning te taxeren;
 - d) Het door beklaagde opgemaakte taxatierapport komt op een marktwaarde van de woning per 4 april 2016 van € 380.000 bij een verkoop op een termijn van 6 tot 12 maanden.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Vaste tuchtrechtspraak is dat een makelaar bij het opstellen van een taxatie tuchtrechtelijk laakbaar handelt indien sprake is van een opzettelijk onjuiste taxatie, dan wel indien geen redelijk handelend taxateur tot de taxatie heeft kunnen komen. Verder kan een makelaar bij het verrichten van een taxatie tuchtrechtelijk laakbaar handelen indien de taxatie niet volgens de op de taxatie van toepassing zijnde normen wordt verricht, of anderszins niet met de daarbij passende mate van zorgvuldigheid.
7. Gesteld noch gebleken is dat sprake is van een opzettelijk onjuiste taxatie.
8. Beklaagde heeft ter zitting toegelicht hoe hij tot de in het rapport genoemde taxatiewaarde van € 380.000 is gekomen. In het taxatierapport is aangegeven welke vergelijkingsobjecten beklaagde bij zijn taxatie heeft gehanteerd. Beklaagde heeft voorts toegelicht waarom hij aan de door hem getaxeerde woning G-baan 6 een duidelijk hogere waarde toedicht dan de tegenover gelegen woning G-baan 8.
9. In hetgeen klager naar voren heeft gebracht vindt de Raad geen aanknopingspunten om te concluderen dat beklaagde niet in redelijkheid tot de taxatiewaarde van € 380.000 heeft kunnen komen. Het feit dat een andere makelaar tot een iets minder dan 10% lagere taxatiewaarde (€ 345.000) op een iets eerdere peildatum is gekomen doet daaraan niet af. De klacht is in zoverre ongegrond.
10. De Raad acht het wél onzorgvuldig van beklaagde dat het onder verantwoordelijkheid van beklaagde opgestelde taxatierapport een woonoppervlak vermeldt van ca. 250 m² en een inhoud van ca. 750 m³, terwijl dit in werkelijkheid circa 150 m² resp. 400m³ zou zijn. Naar beklaagde ter gelegenheid van de mondelinge behandeling van de klacht heeft aangegeven heeft hij geen enkel onderzoek verricht naar woonoppervlak en/of inhoud van de woning.

De vermelding in het taxatierapport is dus niet alleen onjuist, maar berust bovendien niet op enig onderzoek door beklagde. Het verweer dat het hier gaat om een administratieve vergissing c.q. schrijffout acht de Raad niet steekhoudend.

11. Het taxatierapport vermeldt op pagina 1 dat bij het rapport behoort het Normblad Taxatierapport financiering woonruimte januari 2013. Dit normblad houdt onder meer in:

OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

De taxateur verstrekt de financier een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur. De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO, VNG en Waarderingskamer.

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO, VNG en Waarderingskamer.

Nu beklagde geen enkele vorm van meting heeft verricht, laat staan met de meest recente meetinstructie, acht de Raad de taxatie niet met de daarbij passende mate van zorgvuldigheid uitgevoerd.

12. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ten dele gegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht deels gegrond, legt aan beklagde de straf op van berisping en veroordeelt beklagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.594, te vermeerderen met BTW over € 2.120,-, te voldoen aan 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 's-Gravenhage op 24 november 2016 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, W.F. Klap, lid en Mr. J.A. Huijgen, secretaris.