

## 12-66 RvT Arnhem

### **Taxatie. Boedeltaxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Oppervlakte maat.**

*Na het overlijden van de vader van klagers hebben beklaagde 1, 2 en 3 de boerderij van de overledene getaxeed. Beklaagde 1 stelde de onderhandse verkoopwaarde vast op EUR 700.00, beklaagden 2 en 3 op EUR 770.000,--. Klagers verwijten beklaagden dat zij onzorgvuldig te werk zijn gegaan en de boerderij onjuist hebben gewaardeerd. Klagers wijzen er hierbij op dat beklaagde 1 het object kort na de taxatie voor EUR 895.000,-- in verkoop heeft genomen en dat de boerderij voor EUR 820.000,-- is verkocht. Voorts zouden alle beklaagden van een te kleine woonoppervlakte zijn uitgegaan doordat zij ten onrechte niet de gehele deel als woonoppervlakte hebben aangemerkt.*

*Naar het oordeel van de Raad is niet komen vast te staan dat beklaagden niet in redelijkheid tot hun taxatie hebben kunnen komen. Het gaat om een uniek pand. Dat een kantoorgenoot van beklaagde 1 later een hogere vraagprijs heeft vastgesteld maakt de taxatie nog niet apert onjuist. Dat geldt ook voor de gerealiseerde hogere verkoopprijs. Het valt immers niet uit te sluiten dat een derde die zich aangesproken voelt tot het bijzondere karakter van de boerderij bereid is (veel) meer te betalen dan de taxatiewaarde, ook bij een dalende markt. Voorts was het dak ten tijde van de taxatie nog niet hersteld en zal de hoogte van de overdrachtsbelasting ten tijde van de transactie (2%) van invloed zijn geweest. Dat beklaagden van een onjuiste woonoppervlakte zijn uitgegaan is niet gebleken.*

Raad van Toezicht te Arnhem  
van de Nederlandse Vereniging  
van Makelaars in Onroerende  
Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

### **BESLISSING**

inzake

### **KLACHT**

mevrouw H1, te A,  
mevrouw H2, te A,  
klagers

tegen:

de heer X,  
makelaar in onroerende zaken te Z,

beklaagde sub 1

en

de heer Y  
makelaar in onroerende zaken te T.,  
beklaagde sub 2,

en

De heer Z.,  
makelaar in onroerende zaken te E,  
beklaagde sub 3.

### **Raad van Toezicht Arnhem**

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen  
NVM

### **De klachtprocedure**

- 1.1 Bij brief van 10 februari 2012 met bijlagen van Mr S., advocaat te A hebben mevrouw H1 te A en mevrouw H2 te A door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer X, makelaar in onroerende zaken te Z., tegen de heer Y, makelaar in onroerende zaken te T. en tegen de heer Z., makelaar in onroerende zaken te E, allen leden van de NVM. Daarnaast is de klacht gericht tegen D., makelaar VBO te C.
- 1.2 Bij e-mailbericht van 21 april 2012 heeft de heer X tegen de klacht verweer gevoerd. Bij brieven van 26 april respectievelijk 27 april 2012 hebben de heren Y en Z. verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 9 oktober 2012, hebben partijen, mevrouw H2 vertegenwoordigd door mevrouw H1 en deze vergezeld van Mr S. voornoemd, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Klaagster heeft verklaard de klacht tegen D. als ingetrokken te beschouwen, nu hij geen lid is van de NVM. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt. Na de mondelinge behandeling heeft klaagster nog een aantal foto's toegezonden.

Daarop hebben beklaagden X en Z. bij brieven van 12 november 2012 gereageerd.

## **De feiten:**

2. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

### 2.1

Klaagsters zijn de dochters van wijlen de heer H., overleden op 28 augustus 2008. Klaagsters waren gerechtigd tot ieders legitieme portie van de nalatenschap van de heer H. Erfgenaam was mede zijn toenmalige echtgenote mevrouw H3.

### 2.2

Tot de onder 2.1 genoemde nalatenschap behoorde de T-boerderij met deel, schuren, ondergrond, erf, tuin, bos en verdere onroerende aanhorigheden, staande en gelegen te Z. aan [adres], groot 01.68.70 ha. Het betreft een beschermd monument.

De WOZ-waarde van de onroerende zaak bedroeg per 1 januari 2007 € 912.000,00.

### 2.3

De oppervlakte van het voorhuis van de boerderij bedraagt circa 230m<sup>2</sup> en van de deel circa 160m<sup>2</sup>. In de deel bevindt zich een open haard en is cv aangelegd.

### 2.4

Ter bepaling van de successierechten heeft beklaagde sub 1 in opdracht van mevrouw H3 de onderhandse waarde van de onder 2.2 genoemde onroerende zaak, vrij van huur en gebruik, per 28 augustus 2008 bepaald op € 700.000,00.

In het op 10 februari 2009 uitgebrachte taxatierapport heeft beklaagde sub 1 onder meer vermeld:

#### ***“H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING***

[...]

4. *Indeling*

: ***Begane grond***

*Ruime hal met trapkast en meterkast. Voorkamer (oorspronkelijke keuken). Opkamer met toegang tot kelder. Gang. Woonkamer met houtkachel, bedstede en toegang tot tweede kelder. Opkamer. Grote deel met kamertje en halfopen keuken.*

5. *Indicatie woonoppervlakte en inhoud* : Circa 230m<sup>2</sup>      Circa 1600m<sup>3</sup>

[...]

## **K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN**

[...]

### **2. Bijzonderheden**

*Bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning* : *Een groot deel van het huis is niet permanent bewoonbaar.*

[...]

## **O. NADERE MEDEDELINGEN**

### **Voorzieningenniveau:**

*Verwarming en warm water voorziening: oudere c.v. combiketel.*

*Elektrische installatie met 13 groepen en aardlekschakelaar.*

### **Afwerkingsniveau**

*Eenvoudige afwerking met klassieke elementen.*

*Het rieten dak moet in ieder geval deels vervangen worden.*

*Een groot deel van het huis (deel en zolder) biedt geen volwaardige woonruimte.”*

Ten tijde van de taxatie was een gedeelte van het rieten dak ter hoogte van de toegang tot het voorhuis afgedekt met zeil. Overigens heeft beklagde sub 1 de onderhouds- en bouwkundige staat van de T-boerderij als voldoende beoordeeld.

Naar aanleiding van de taxatie is op bezwaarschrift van mevrouw H3 de WOZ-waarde per 1 januari 2008 of 1 januari 2009 verlaagd naar € 750.000,00.

### **2.5**

Tussen klagsters en mevrouw H3 is een geschil gerezen over de waarde van de onroerende zaak ter bepaling van de legitieme portie. In het kader van een gerechtelijke procedure hebben beklagden sub 2 en 3 tezamen met makelaar D te C. een nieuwe taxatie uitgebracht van de onroerende zaak. Daarbij is beklagde sub 2 opgetreden als taxateur voor mevrouw H3, de heer D. als makelaar voor klagsters en is beklagde sub 3 door beide genoemde makelaars aangewezen als onafhankelijke derde makelaar.

### **2.6**

Blijkens het taxatierapport van 23 maart 2011 is de onderhandse verkoopwaarde van de onroerende zaak per 28 augustus 2008, vrij van huur en gebruik, gewaardeerd op € 770.000,00. In het taxatierapport is onder meer vermeld:

#### **“2. De onroerende zaak**

[...]

**Indeling:**

[...]

*Begane grond:*

- entree; hal
- woonkamer met gaskachel, bestede kast, opkamer
- voormalig keuken, vaste kast
- zijentree/hal
- trapkast met meterkast
- eenvoudig toilet met fonteintje
- dichte en eenvoudige keuken
- deel met open haard
- keukenblok
- kamer met zolder
- schuren

[...]

**Voorzieningen:**

*De woning wordt centraal verwarmd door middel van een cv-installatie met radiatoren en gaskachel; warm water voorziening geschiedt via de cv-ketel (Nefit bouwjaar 2003); voor zover bekend is de woning niet geïsoleerd voor wat betreft de begane grondvloer, de muren, de beglazing en de daken; voorts beschikt de woning over voldoende groepen met aardlekschakelaars; riolering.*

[...]

**Indicatie woonoppervlakte:**

*circa 250m<sup>2</sup>*

**Indicatie inhoud:**

*circa 1920m<sup>3</sup>*

[...]

**Onderhoudstoestand:**

*Zowel het binnen- als buitenonderhoud bevindt zich op redelijk niveau.*

2.7

Een gedeelte van het rieten dak van het woonhuis is in 2009 en 2010 in opdracht van mevrouw H3 hersteld; de herstelkosten bedroegen circa € 23.000,00.

2.8

Op basis van de onder 2.6 genoemde taxatie hebben klaagsters op 6 juli 2011 een akte van boedelbeschrijving mede ondertekend.

2.9

Op of omstreeks 8 juli 2011 heeft mevrouw H3 aan het kantoor van beklagde sub 1 opdracht gegeven tot dienstverlening bij de verkoop van de onroerende zaak. Blijkens informatie uit Funda is de vraagprijs gesteld op € 895.000,00. Daarbij is onder meer vermeld dat de inhoud van de woning circa 1900m<sup>3</sup> bedraagt en het woonoppervlak van de woning circa 390m<sup>2</sup>.

2.10

Door bemiddeling van het kantoor van beklagde sub 1 is de onroerende zaak in of omstreeks september 2011 verkocht en in eigendom overgedragen voor een prijs van € 820.000,00 k.k.

**3. De klacht:**

3.1

De klacht houdt in dat beklagden de eer en goede naam van de makelaardij hebben aangetast doordat beklagde sub 1 in 2009 en beklagden sub 2 en 3 in 2011 op onzorgvuldige wijze en onjuist de onroerende zaak aan [adres] hebben gewaardeerd.

3.2

Tegen de klacht heeft ieder van beklagden gemotiveerd verweer gevoerd.

**4. De beoordeling van de klacht:**

4.1

Omdat D. geen NVM-makelaar is, heeft klagster de klacht tegen deze beklagde niet gehandhaafd. Daarop hoeft daarom niet te worden beslist. Dat geeft aanleiding D. in de kop van de beslissing niet te vermelden.

4.2

De klacht van klagsters is in het bijzonder ingegeven door de omstandigheid dat kort na de taxatie door beklagden sub 2 en 3, die uitkwam op een waarde van € 770.000,00, het kantoor van beklagde sub 1 het taxatieobject in de verkoop heeft genomen met de aanzienlijk hogere vraagprijs van € 895.000,00.

Klagsters wijzen er op dat de taxatie van beklagde sub 1 respectievelijk van beklagden sub 2 en 3 inhoudelijk onzorgvuldig en onjuist is, omdat door hen ten onrechte een woonoppervlak wordt aangehouden van circa 230m<sup>2</sup> respectievelijke 250m<sup>2</sup>, terwijl de deel kennelijk niet als woonoppervlak is gerekend, hoewel die als woonruimte is ingericht en van centrale verwarming en open haard is voorzien.

4.3

Tegen de klacht heeft beklagde sub 1 samengevat het volgende aangevoerd. De T-boerderij c.a. is in opdracht van mevrouw H3 getaxeerd ter bepaling van het successierecht. Hij heeft het netto vloeroppervlak van de woning berekend, hetgeen een groot verschil maakt met het bruto oppervlak. Het grootste gedeelte van de deel die onderdeel is van de boerderij, alsmede de verdieping erboven was niet ingericht als woning. Er was daar ook geen centrale verwarming.

Beklaagde sub 1 merkte op dat in 2011 de overdrachtsbelasting 2% in plaats 6% bedroeg, en dat het rieten dak na de taxatie voor rekening van mevrouw H3 is hersteld.

#### 4.4

Tegen de klacht hebben beklaagden sub 2 en 3 samengevat het volgende aangevoerd. Zij hebben samen met de door klaagsters aangezochte taxateur het object opgenomen en zelf de oppervlakte en inhoud berekend. Zij hebben het voorhuis alsmede een gedeelte van de deel, en niet het geheel ervan, als woonruimte aangemerkt. De kosten van de na de peildatum uitgevoerde herstelwerkzaamheden aan het dak hebben zij bij de waardering buiten beschouwing gelaten.

#### 4.5

Bij de beoordeling van een klacht met betrekking tot een taxatie is het uitgangspunt dat een taxatie moet worden beschouwd als een momentopname waarin noodzakelijkerwijs subjectieve elementen zijn begrepen. Volgens vaste tuchtrechtspraak moet worden aangenomen dat klachten over de getaxeerde waarde op dat subjectieve element afstuiten, tenzij de taxateur bij zijn taxatie is uitgegaan van apert onjuiste feiten, dan wel in redelijkheid niet tot zijn oordeel heeft kunnen komen.

#### 4.6

##### *Met betrekking tot beklaagde sub 1*

Aan klaagster kan worden toegegeven dat het verschil van de door beklaagde sub 1 getaxeerde waarde en het bedrag waarvoor het door een toenmalige kantoorgenoot in de verkoop is genomen aanzienlijk is. Dat leidt echter niet zonder meer tot het oordeel dat beklaagde sub 1 in redelijkheid niet tot zijn waardering heeft kunnen komen. Zoals al is overwogen is een taxatie een momentopname waarbij subjectieve elementen een rol spelen. Zoals beklaagde sub 1 tijdens de mondelinge behandeling onweersproken heeft verklaard gaat het om een uniek pand, in de directie omgeving waarvan geen vergelijkbare panden zijn. In het onderhavige geval komt het dan ook vooral aan op de ervaring en de intuïtie van de taxateur. Dat een kantoorgenoot later een hogere prijs vaststelt maakt de eerdere lagere waardering dan ook nog niet apert onjuist; evenmin een gerealiseerde prijs die hoger uitkomt. Het valt immers niet uit te sluiten dat een derde die zich aangesproken voelt door het bijzondere karakter van de boerderij, bereid is (veel) meer te betalen dan de taxatiewaarde ook bij een dalende markt. Hierbij wordt nog aangetekend dat de waardering door beklaagde sub 1 negatief zal zijn beïnvloed door de noodzaak een deel van het dak te repareren. Toen de boerderij werd verkocht was het dak hersteld zodat in zoverre van een waardedaling geen sprake meer was. Ook de hoogte van de ten tijde van de transactie geldende overdrachtsbelasting (2%) zal van invloed zijn geweest.

Dat klaagster het er niet mee eens is dat niet de gehele deel als woonruimte is aangemerkt doet

aan het voorgaande niet af. Niet is gebleken dat het oordeel van beklagde sub 1 op dit punt apert onjuist is. De foto's die klagster na de mondelinge behandeling heeft toegezonden, dwingen niet tot een ander oordeel. Het is voldoende aannemelijk dat de foto's het gedeelte van de deel weergeven dat door beklagde sub 1 wel als woonruimte is aangemerkt.

Mede tegen die achtergrond is evenmin gebleken of aannemelijk geworden dat beklagde sub 1 het woonoppervlak apert onjuist heeft berekend. Zoals hij heeft aangevoerd heeft hij het netto oppervlak berekend en niet bruto, hetgeen leidt tot een andere uitkomst.

De klacht tegen beklagde sub 1 is ongegrond.

4.7

*Met betrekking tot beklagden sub 2 en 3*

Wat onder 4.6 is overwogen ten aanzien van beklagde sub 1 geldt mutatis mutandis ten aanzien van de beklagden sub 2 en 3. Ook beklagden sub 2 en 3 hebben, gemotiveerd, een gedeelte van de deel, die is voorzien van open haard en centrale verwarming, als woonruimte aangemerkt, maar de rest van de deel niet.

Voorts is het verschil van de door hen getaxeerde waarde met de door het kantoor van beklagde sub 1 gerealiseerde verkoopprijs van € 820.000,00 niet zodanig dat daaruit zou kunnen worden opgemaakt dat beklagden sub 2 en 3 op hun beurt niet in redelijkheid tot hun taxatie hadden kunnen komen.

Ook de klacht tegen beklagden sub 2 en 3 is ongegrond.

## 5. **De Beslissing:**

Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen door mr. D. van Driel van Wageningen, voorzitter, F.T.J.M. Hendriks, lid, en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 29 november 2012

mr. K. van der Meulen  
secretaris

mr. D. van Driel van Wageningen  
voorzitter

Door voorzitter en secretaris ondertekend en verzonden op 29 november 2012.