

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Keuze vergelijkingsobjecten.

Klager en zijn ex-vrouw hebben bij de rechter een echtscheidingsprocedure gevoerd. In dat kader is beklaagde door de rechtbank benoemd als deskundige en gevraagd een pand te taxeren. Klager verwijt beklaagde dat hij het pand te laag heeft gewaardeerd. Klager wijst daarbij op taxatierapporten van drie andere taxateurs die op een hogere waarde uitkwamen.

De Raad concludeert dat beklaagde in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen. Eén van de andere taxateurs heeft te koop staande i.p.v. verkochte panden als referentie gebruikt. Men kan bij de bepaling van een werkelijke waarde echter niet afgaan op vraagprijzen waarvan nog maar moet worden afgewacht in hoeverre deze worden gerealiseerd. De juistheid van de door de andere taxateurs vastgestelde hogere waarden is inmiddels overtuigend gelogenstraft door de tot op heden gebleken onverkoopbaarheid van het pand. De ultieme test voor de juistheid van een taxatie is de markt.

De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars O.G. en Vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **B**, wonende te H., gemachtigde: de advocaat mr. D., [postadres], klager,

tegen:

[Naam makelaarskantoor], gevestigd en kantoorhoudende te R., en de heer H., aangesloten NVM-makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te R., gemachtigde: de advocaat mr. R., [postadres], beklaagden.

1. Verloop van de procedure

1.1. Bij brief van 10 december 2013, met bijlagen, van zijn gemachtigde heeft klager een klacht ingediend tegen beklaagden bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht op 3 februari 2014 doorgeleid naar de Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht.

1.2. Op 4 april 2014 heeft de gemachtigde van beklaagden een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. Bij brief van 3 april 2014 heeft de gemachtigde van klager een productie ter vervanging van bijlage 4 bij de klacht in het geding gebracht.

1.4. Ter zitting van 16 april 2014 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:

- klager in persoon, vergezeld van zijn gemachtigde mr. D.,

- beklaagde H. in persoon, vergezeld van zijn gemachtigde mr. R.

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 bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

Tussen klager en diens ex-vrouw loopt bij de rechtbank Limburg een procedure over de verdeling na echtscheiding.

De rechtbank heeft bij vonnis van 13 maart 2013 de makelaar benoemd tot deskundige met de opdracht om het pand aan de [adres] te taxeren op de onderhandse verkoopwaarde tegen de datum van 1 april 2012, zijnde de datum waarop het pand ook huurverkocht is.

- 2.2. Op 29 mei 2013 heeft de makelaar de marktwaarde van het pand per 1 april 2012 getaxeerd op € 545.000,00. In zijn rapport/deskundigenbericht heeft de makelaar vermeld dat zijn waardering mede is gebaseerd op objectvergelijking met één referentiepand en op rekenkundige vergelijkingen. Volgens de rekenkundige methode is de vrije verkoopwaarde van het object getaxeerd op € 779.100,00. Daarop is een afschrijving van 30% toegepast op basis van ligging/courantheid/marktomstandigheden, zodat de vrije verkoopwaarde uitkwam op € 545.000,00, met aantekening dat bij aanbidding aan de markt tegen de getaxeerde waarde deze waarde naar verwachting zal kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa 6 tot 9 maanden.
- 2.3. In het taxatierapport heeft de makelaar nog de volgende opmerkingen opgenomen: *“Het getaxeerde object ligt in het buitengebied van [plaatsnamen] tussen al dan niet praktiserende landbouw/veeteeltbedrijven. Als woonhuis is het pand moeilijk te verkopen (minder courant), vanwege de grootte van het pand plus bijgebouw, tuin en ligging. Andere bestemmingsmogelijkheden zijn beperkt waardoor de doelgroep voor dit object bijzonder klein is. Tevens is rekening gehouden met de prijsdalingen vanaf begin crisis tot en met april 2012. Bovenstaande factoren hebben geleid tot een afschrijving van 30%”.*
- 2.4. De gemachtigde van klager heeft, overeenkomstig de bij deskundigenberichten in civiele procedures geldende regels, schriftelijke opmerkingen gemaakt bij het concept rapport. De makelaar heeft zijn reactie daarop bij zijn rapport gevoegd.

In die reactie stelt de makelaar onder meer dat de prijzen voor vrijstaande woningen in V. en omgeving gemiddeld met 20% zijn gedaald volgens de bron Woningmarkt cijfers.nl . Naast die gemiddelde prijsdaling heeft de makelaar een waardevermindering van 10% aangenomen vanwege de ligging en incourantheid. Verder vermeldt de makelaar dat het pand al circa 2 jaar in de verkoop staat, vanaf 31 augustus 2011, gedurende circa één jaar voor een vraagprijs van € 599.000,00 k.k.

2.5. Klager heeft onder meer nog in het geding gebracht:

1. het zichttaxatierapport (waardebepaling) van registermakelaar-taxateur [X] d.d. 17 juni 2013, die de waarde van het pand heeft bepaald op € 791.600,00,
2. de waardeverklaring d.d. 8 maart 2012 van makelaardij [Y B.V.], waarbij de globale onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik is bepaald op € 770.000,00,
3. een reactie van makelaar [Z] d.d. 12 november 2013 aan de gemachtigde van klager betreffende de door de makelaar gehanteerde methodiek,
4. een conclusie na deskundigenbericht van klager in de procedure bij de rechtbank Limburg, waarin namens klager het rapport van beklagden gemotiveerd wordt bestreden.

3. De klacht

3.1. Kort samengevat, door de gemachtigde van klager, luiden de klachten als volgt.

1. de heer H. heeft het taxatieobject niet getaxeerd tegen de hem opgegeven datum (1 april 2012), maar tegen een latere datum;
2. de heer H. heeft de door hem getaxeerde waarde ten onrechte gecorrigeerd met maar liefst 30%;

3. de heer H. is uitgegaan van een onaanvaardbaar referentiepand ([adres referentiepand]). De afwijking tussen het te taxeren object en het referentiepand is zodanig dat het referentiepand voor de waardering van het pand gelegen aan de [adres] geen of nauwelijks enige relevante informatie bevat;
4. de heer H. is ten onrechte en op onaanvaardbare wijze voorbij gegaan aan commentaar van meerdere NVM-collega's ter zake van de door hem gekozen wijze van waardering van het te taxeren object, in verband waarmee vooral wordt gewezen op de reactie van de heer [Z], NVM-makelaar te B. Zijn commentaar op het ontwerp van het taxatierapport van de heer H. is door laatstgenoemde niet op juiste wijze weerlegd, sterker nog, de heer H. heeft gezocht naar argumenten om zijn onbegrijpelijke waardering te staven, en heeft daarbij zijn taak als onafhankelijk en deskundig makelaar verzaakt.
5. onverminderd het vorenstaande is een waardering/taxatie van het pand gelegen aan de [adres] voor een bedrag ad € 545.000,00 ultimo 1 april 2012 onbegrijpelijk in het licht van de wetenschap dat de oorspronkelijke vraagprijs van de woning medio 2011 € 955.000,00 bedroeg, een en ander na aankoop van het pand in 2008 voor een bedrag ad € 560.000,00 en een investering van tenminste € 485.144,00 (zie alinea 2), alsmede gelet op het feit dat de woning per 1 januari 2012 (in huurkoop?) was verkocht voor een bedrag ad € 599.000,00.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagden merken op dat in het kader van de tuchtprocedure de vraag voorligt of de makelaar destijds in redelijkheid tot de door hem vastgestelde taxatiewaarden heeft kunnen komen.
- 4.2. De makelaar heeft toegelicht dat hij in zijn taxatie heeft gekozen voor de rekenkundige methodiek, waarop hij een correctie van 30% heeft toegepast

tengevolge van de subjectieve beoordeling van het object alsook de bestudering van de opgenomen referentie, waarbij hij de overeenkomsten en verschillen met het referentiepand wel degelijk in aanmerking heeft genomen. 20% van die correctie is gebaseerd op de prijsontwikkeling conform de bron Woningmarkt cijfers.nl voor vrijstaande woningen, 10% op de incourantheid.

- 4.3. Bovendien stelt de makelaar dat hij in redelijkheid tot die onderhandse verkoopwaarde is kunnen komen, zolang de markt niet bereid is om het object voor meer dan € 545.000,00 k.k. te kopen. Gebleken is dat niemand het pand wilde kopen voor de vraagprijs die op 17 maart 2011 een bedrag van € 999.975,00 bedroeg en € 599.000,00 vanaf 5 januari 2012.
- 4.4. Naar aanleiding van de opmerkingen van makelaar [Z] stelt de makelaar dat de onderhandse verkoopwaarde in essentie de waarde is die de markt bereid is voor een object te betalen, niet primair de door een taxateur berekende waarde.
- 4.5. Anders dan taxateur [X] in zijn zichttaxatie aanvoert, kan de herbouwwaarde niet als marktwaarde aangenomen worden, zeker niet bij dit specifieke object.
- 4.6. De waardeverklaring van Makelaardij [Y B.V.] die op een globale onderhandse verkoopwaarde van € 770.000,00 komt bij een realisatietermijn van meer dan 12 maanden geeft geen steun aan de stelling dat de makelaar in redelijkheid niet tot een taxatie van € 545.000,00 zou hebben mogen komen.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad van Toezicht stelt voorop dat het uiteindelijke oordeel omtrent de inhoud van het taxatierapport van beklaagden aan de rechtbank Limburg toekomt die het als deskundigenbericht heeft laten uitbrengen met het oog op de daar aanhangige verdelingsprocedure. Aan de Raad is slechts het oordeel over de vraag of beklaagden met het rapport een tuchtrechtelijk verwijt te maken valt.

De Raad is van oordeel dat dat niet het geval is. De makelaar heeft zijn taxatie in dit bijzondere geval naar behoren onderbouwd. Hij heeft daarnaast ter zitting een overtuigende toelichting gegeven die het beeld heeft bevestigd dat hij in redelijkheid tot die taxatie heeft kunnen komen. De door klager aangevoerde taxaties en opmerkingen van andere taxateurs doen daar onvoldoende aan af.

Die andere waardering betref in het geval van Makelaardij [Y B.V.] een globale waardeverklaring met als referentie onder meer te koop staande in plaats van verkochte panden. Men kan bij bepaling van een werkelijke waarde echter niet afgaan op de vraagprijzen voor andere panden waarvan nog maar moet worden afgewacht in hoeverre die vraagprijzen ook zullen worden gerealiseerd. Tevens is in de waardeverklaring van [Y B.V.] uitgegaan van verkoop op een termijn van een lange termijn van meer dan 12 maanden.

In het geval van de waardebepaling door [X] is ook sprake van een, summier gemotiveerde, zichttaxatie. Uit de schriftelijke toelichting die [X] op 11 november 2013 nog aan B. heeft gegeven, blijkt dat ook hij een afschrijvingspercentage van 25% op de oorspronkelijk door hem gevonden waarde heeft toegepast (in geld neerkomend op € 261.000,00), gebaseerd op veroudering, ligging, courantheid en foto's.

De juistheid van de door de andere taxateurs genoemde hogere waarden is inmiddels overtuigend gelogenstraft door de tot op heden gebleken onverkoopbaarheid van het object bij een vraagprijs van € 599.000,00 k.k. De ultieme test voor de juistheid van de taxatie is, zoals de makelaar terecht heeft opgemerkt, de markt.

In het rapport is uitgegaan van de juiste waardepeildatum, 1 april 2012. De makelaar heeft zijn opdracht tot taxatie pas een jaar later gekregen en dat betekent dat hij het pand dus ook pas in 2013 heeft kunnen bekijken. De oorspronkelijke vraagprijs is in beginsel irrelevant voor de werkelijke marktwaarde. Vragen staat vrij, krijgen is iets anders. Investerings in een onroerende zaak plegen zich niet zonder meer te vertalen in een evenredig hogere marktwaarde.

5.2. De Raad van Toezicht oordeelt de klacht ongegrond.

6. **Beslissing**

6.1. De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg MRE RMT, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

23 mei 2014

mr. A.H.L. Roosmale Nepveu
voorzitter

23 mei 2014

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris