

Taxatie. Omgevingsfactor niet in rapport genoemd. Verschil tussen taxatie voor financiering en voor aankoop.

Klaagster koopt met behulp van een eigen makelaar een woning. Voor de financiering wordt het pand getaxeerd door beklagde. Op enige honderden meters van het huis bevindt zich een bio-vergistinginstallatie over welks bestaan nog juridische procedures lopen. In deze installatie doet zich na de taxatie een calamiteit voor. Sindsdien wordt de omgeving regelmatig geplaagd door geluids- en stankoverlast.

De raad van toezicht acht het verwijt van klaagster dat de taxateur geen melding maakt van genoemde installatie niet terecht. Een financieringstaxatie richt zich vooral op de onderhoudstoestand en de waarde ten opzichte van vergelijkbare objecten in de omgeving. De aspecten waarover klaagster klaagt, liggen veeleer op het terrein van de aankopend makelaar en/of de verkoper c.q. diens makelaar. Het taxatierapport voldoet alle daaraan te stellen eisen.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

mevrouw **A. R.-N.**, wonende te C, klaagster,

tegen

de heer **T.E.** makelaar o.g. te M, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij e-mailbericht van 13 juli 2012, gericht aan de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging heeft klaagster tegen beklagde een klacht ingediend. Aanvullende informatie heeft klaagster verschaft bij e-mailbericht met bijlage van 24 juli 2012. Bij e-mailbericht van 7 augustus 2012 heeft klaagster haar klacht nader geformuleerd en om doorzending van de stukken gevraagd aan de Raad ter behandeling. Het verschuldigde klachtgeld is op 13 augustus 2012 door de Vereniging ontvangen.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd bij verweerschrift van 12 september 2012.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 27 november 2012, waar klaagster is verschenen, vergezeld door haar echtgenoot de heer W. R.. Voorts is beklagde verschenen. Partijen hebben een nadere toelichting gegeven op hun standpunt en hebben op vragen van de Raad geantwoord. Klaagster heeft gebruik gemaakt van een pleitnotitie en heeft voorts verkoopinformatie overgelegd afkomstig van makelaarskantoor M met betrekking tot het door haar en haar echtgenoot gekocht pand.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Klaagster en haar echtgenoot waren belangstellend voor de aankoop van het pand c.a. aan de W nr 20 te C dat ten verkoop werd aangeboden via kantoor M. Door deze makelaar is aan klaagster de verkoopinformatie ter hand gesteld, alsmede de “vragenlijst” die door verkoper was ingevuld.
- 2.3. Bij de aankoop werd klaagster begeleid door het financieel adviescentrum A dat zorg zou dragen voor een visuele opname en een beoordeling van het aan te kopen object, de te voeren aankoop-onderhandelingen en de verkrijging van een passende financiering.
- 2.4. In verband met het verkrijgen van deze financiering heeft beklaagde van “M Woondiensten B.V.” (namens klaagster) een opdracht gekregen tot het uitbrengen van een taxatie. Deze taxatie is overeenkomstig het NWWI model opgesteld, waarbij door beklaagde het “Normblad taxatierapport financiering woonruimte november 2002” is gevolgd. Beklaagde waardeerde het object op een onderhandse verkoopwaarde van € 525.000,- en een executiewaarde van € 450.000,-.
- 2.5. Het gekochte bevindt zich op een kunstmatig eiland in de K-plas te C. Op dit eiland is een bouwmogelijkheid gerealiseerd voor ongeveer 60 vrijstaande woonhuizen van een luxe type. Om het eiland heen bevinden zich natuurelementen, waaronder een recreatieplas, boomwallen en sportvelden. Het geheel grenst aan agrarisch gebied.
- 2.6. In dit agrarisch gebied bevindt zich een veehouderij, waarvan de eigenaar zijn koeien heeft verkocht en zonder de benodigde vergunningen een mestvergistingsinstallatie heeft opgericht. Hiermee werd klaagster geconfronteerd na de aankoop. Hoewel veel aanwonenden zich verzetten tegen de aanleg van deze bio-installatie heeft de gemeente een en ander gelegaliseerd in 2010. Over de toelaatbaarheid van een en ander loopt nog een administratieve procedure.
- 2.7. In januari 2012 veroorzaakte de biovergistingsinstallatie een calamiteit waardoor het nodig werd een aantal aanwonenden te evacueren. Sinds de calamiteit is er regelmatig sprake van geluids- en stankoverlast.
- 2.8. Klaagster heeft beklaagde diverse malen om informatie gevraagd naar aanleiding van het door hem uitgebrachte taxatierapport, maar die vragen zijn niet alle naar genoegen van klaagster beantwoord, terwijl beklaagde klaagster verder voor klachten verwees naar de verkopers.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde in zijn rapport omgevingsfactoren niet heeft gemeld en daarnaast een onjuiste waardering van het object heeft gegeven terwijl hij voorts als opdrachtnemer niet aan zijn informatieverplichtingen voldoet en

zich jegens klaagster onbehoorlijk opstelt.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer op dat het door hem opgestelde taxatierapport een taxatie betreft met betrekking tot verkrijging van een financiering waarbij de opdracht rechtstreeks aan hem is verstrekt door M Woondiensten te A. Beklaagde heeft conform de eisen van een NWWI waardering naar referentiepanelen gezocht en deze benoemd en heeft voorts expliciet met betrekking tot de milieuomstandigheden een professionele rapportage gevraagd aan C Adviesbureau voor Milieu, Ruimte en Water, welke rapportage geen negatieve milieuaspecten vermeldde en door beklagde is overgenomen.
- 4.2. Met klaagster heeft beklagde nimmer persoonlijk contact gehad totdat ongeveer twee jaar na de taxatie klaagster over de werkzaamheden van beklagde klachten uitte.

Beklaagde is van oordeel dat deze door klaagster geuite klachten niet hem betreffen maar de aankopend makelaar die met betrekking tot de hoedanigheid en de kwalificaties van het aan te kopen pand klaagster uitvoerig had moeten informeren en klaarblijkelijk bouwkundige aspecten heeft gemist.

- 4.3. Voorts voegt beklagde daaraan toe dat klaagster zelf had kunnen zien – en naar alle waarschijnlijkheid ook heeft gezien – dat naast de aantrekkelijke woonomgeving waar het gekochte perceel is gelegen, een agrarisch gebied aangesloten ligt. Een dergelijk gebied heeft een eigen dynamiek en behoeft, als een boerderij op honderden meters afstand ligt van het te waarden perceel, geen nadere toelichting.
- 4.4. Beklaagde ontkent anders te hebben gewaardeerd dan een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur behoort te taxeren bij een uit te brengen financieringstaxatie.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar T. E. te M die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De door de aankopend makelaar namens klaagster aan beklagde gegeven opdracht betrof een waardebeoordeling ten behoeve van een hypothecaire geldlening. Een dergelijk taxatierapport kent andere maatstaven dan een aankooptaxatie.

De aankopend makelaar dient met betrekking tot de hoedanigheid en kwaliteit van het gekochte zich inhoudelijk en nauwkeurig op de hoogte te stellen en zijn opdrachtgever daarover te informeren.

Een taxateur ten behoeve van een financiering toetst de onderhoudssituatie marginaal en richt zich met name op de vraag hoe de waarde van het aan te kopen pand zich verhoudt met soortgelijke in de nabijheid liggende objecten.

De Raad is van oordeel dat het door beklagde uitgebrachte taxatierapport voldoet aan de rede-

lijkerwijs daaraan te stellen eisen.

- 5.3. Dat beklagde onjuist of ondeskundig zou hebben gewaardeerd acht de Raad eveneens ongegrond. Het taxatierapport vermeld diverse referentiepanden en behelst voorts een modelmatige waardebeoordeling. De Raad acht deze gegevens plausibel, zodat beklagde deze in redelijkheid als maatstaf mocht vermelden en bij zijn beoordeling gebruiken.

Anders dan klaagster stelt valt hier beklagde in redelijkheid geen verwijt te maken; ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

- 5.3. Het verwijt van klaagster dat beklagde zich niet op de hoogte heeft gesteld van de omgevingsfactoren acht de Raad voorts ongegrond. Enerzijds is de feitelijke ligging van het gekochte object ten opzichte van de door klaagster genoemde biovergister op een zodanige grote afstand (van enkele honderden meters) dat beklagde in redelijkheid een en ander niet behoefde te benoemen. Anderzijds is de feitelijke ligging van het gekochte object ten opzichte van de omgeving een aspect dat door klaagster zelf het beste kon worden beschouwd en beoordeeld. Daar komt bij dat toen beklagde zijn rapport uitbracht van een calamiteit met betrekking tot de biovergister nog geen sprake was geweest.

- 5.4. Het verwijt dat beklagde in gebreke is gebleven met zijn informatieverplichtingen acht de Raad eveneens ongegrond. De correspondentie zoals die tussen klaagster en beklagde is gevoerd is correct van toon. Dat beklagde van oordeel is dat hem geen verwijt treft (waar klaagster anders over denkt) en dat hij klaagster verwijst naar de verkopend makelaar c.q. de verkoopster acht de Raad niet onjuist.

De rol van beklagde als taxerend makelaar was slechts een zijdelingse in het aankoopproces en beklagde heeft met recht klaagster verwezen naar de in zijn ogen verantwoordelijke personen.

- 5.5. Eveneens acht de Raad het verwijt ongegrond dat beklagde zich jegens klaagster onbehoorlijk zou hebben gedragen.

Het is duidelijk dat klaagster met betrekking tot de aankoop van haar nieuwe woning klachten heeft, doch de Raad is van oordeel dat klaagster haar pijlen niet dient te richten op de financieringstaxatie, doch op de verkoopster, die (wellicht) met haar informatieverplichting in gebreke is gebleven of op de aankoopmakelaar die (wellicht) de door klaagster genoemde bouwkundige gebreken onvoldoende heeft onderkend waardoor een prijs is overeengekomen waarvoor klaagster het geheel niet had gekocht ware zij eerder van deze negatieve aspecten op de hoogte geweest.

- 5.7. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 27 november 2012 door mr. J. van der Hulst, (plv) voorzitter, C.A. Voogd, makelaarslid en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 27 december 2012.