

Taxatie. Klacht over hoogte geschatte waarde. Klacht vóór zitting ingetrokken. Geen ambtshalve vervolg van behandeling.

Klager beklagt zich over de waardering van een hem in mede-eigendom behorend appartement. Een contra-expertise komt een stuk hoger uit. De opdracht tot taxatie was de makelaar verstrekt door de rechtbank.

De klacht wordt vóór de behandeling ter zitting ingetrokken en de raad acht geen termen aanwezig de behandeling ambtshalve voort te zetten.

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

de heer **J.T. T.**, wonende te A, klager,

tegen

de heer **Th. G.**, makelaar o.g. te S, 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 brief met bijlagen van 15 juni 2012, verzonden per e-mail, gericht aan de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, heeft klager tegen beklagde een klacht ingediend. Na betaling van het verschuldigde klachtgeld op 4 juli 2012 heeft de Afdeling bij brief met bijlagen van 8 oktober 2012 de stukken in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd bij verweerschrift met bijlagen van 6 november 2012.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht is door de Raad vastgesteld op 27 november 2012. Op verzoek van mr. N.E.P. Gustings, advocaat te Den Haag is deze behandeling naar een nadere datum verplaatst.
- 1.4. Door de Raad is de nieuwe datum voor de mondelinge behandeling vastgesteld op 12 februari 2013, waarna opnieuw van de advocaat van klager bericht binnenkwam dat zij op die datum verhinderd was. De klachtbehandeling is vervolgens opnieuw tot een nadere datum aangehouden.
- 1.5. Als nieuwe, definitieve, behandeldatum is door de Raad dinsdag 2 april 2013 vastgesteld, waarvoor partijen opnieuw zijn opgeroepen. Bij faxbericht van 26 maart 2013 heeft de advocaat van klager laten weten dat klager zijn klacht wenste in te trekken, waarvan aan beklagde mededeling is gedaan. De Raad heeft de klacht vervolgens buiten aanwezigheid van partijen op zijn zitting van 2 april 2013 besproken en beoordeeld.

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. Klager is voor 50% mede-eigenaar van een appartement aan het F-plein 41 te I.. Met betrekking tot dit appartement is hij bij vonnis van de rechtbank Amsterdam veroordeeld om over te gaan tot scheiding en deling ervan. In dit vonnis is beklagde benoemd om de waarde van het appartement te waarderen op een marktconforme prijs.
- 2.3. Dit taxatierapport is door beklagde uitgebracht op 25 april 2012 met een waardebepaling op € 255.000, -
- 2.4. Op verzoek van klager is een contra-expertise uitgebracht en blijktens dit taxatierapport van 16 juni 2012 werd de waarde vastgesteld op € 295.000,-.
- 2.5. In november 2012, ten tijde van de voorbereiding van de mondelinge behandeling van de onderhavige klacht was het appartement, waarvan de vraagprijs was gesteld op € 275.000, -, nog niet verkocht.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde ondeskundig heeft getaxeed, althans anders heeft gewaardeerd dan een behoorlijk makelaar/taxateur betaamt, met betrekking tot een appartement waarvan klager mede-eigenaar is, waardoor klager schade heeft geleden.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde stelt dat hij zijn taxatie heeft uitgebracht op verzoek van de rechtbank Amsterdam, waarbij de aan hem in het vonnis gegeven opdracht, die hij heeft aanvaard, luidde:
 - dat de verkoop zou plaatsvinden tegen een door partijen binnen een maand na het vonnis overeen te komen marktconforme prijs;)
 - dat deze verkoop indien partijen niet binnen maand na dit vonnis overeenstemming bereiken over de marktconforme prijs, zal plaatsvinden tegen een prijs die niet lager is dan de door een deskundige vastgestelde taxatiewaarde in onbewoonde staat.
- 4.3. Beklaagde heeft aan de aan hem gegeven opdracht voldaan en zijn taxatierapport doen toekomen aan de rechtbank.

Hij is van oordeel dat hij met betrekking tot het rapport slechts verantwoording verschuldigd is aan de rechtbank en dat als één van de bij de kwestie betrokken partijen tegen de waardering bezwaren zou hebben, deze bezwaren ter kennis moeten worden gebracht van de rechter.

- 4.4. Beklaagde heeft zijn bevindingen zo uitvoerig mogelijk verwoord en onderbouwd in zijn taxatierapport. Beklaagde ontkent anders te hebben gewaardeerd dan een behoorlijk makelaar/taxateur betaamt. Van de zijde van de rechtbank zijn geen bezwaren tegen zijn taxatie ingebracht.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen de heer Th. G. te S, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. Na kennis genomen te hebben van de stukken en de wederzijdse standpunten is de Raad van oordeel dat er geen aanleiding bestaat ambtshalve deze klacht te vervolgen. De Raad acht de toelichting zoals door beklagde gegeven plausibel en de door hem uitgebrachte taxatie komt de Raad niet ondeugdelijk of ondeskundig voor.
- 5.3. Nu klager enkele dagen vóór de mondelinge behandeling van deze klacht er kennis van heeft gegeven de klacht te willen intrekken, oordeelt de Raad als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad stelt de ingediende klacht buiten behandeling..

ALDUS gewezen te Groningen op 2 april 2013 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, makelaarslid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 16 mei 2013.