

**Taxatie. Pand te hoog gewaardeerd. Geen rekening gehouden met alle opbrengsten uit het recente verleden. Ontvankelijkheid klacht in 2012 over taxatie uit 2007.**

*Klager besluit tot verkoop van zijn woning via een inruil van een andere woning. Teneinde een beoordeling van de waarde te krijgen brengt beklagde in april 2007 een taxatie uit. Hij komt op verkoopwaarde van € 288.000. De makelaar maakt melding van diverse vernieuwingen en modernisering, o.a. kozijnen en badkamer en keuken. De vraagprijs wordt van € 289.000 via € 259.000 naar € 199.000 verlaagd. In juni 2012 wordt het huis verkocht voor € 192.500. Klager verwijt de makelaar een waardering waartoe geen behoorlijk en deskundig makelaar ooit had kunnen komen..*

*De raad van toezicht constateert dat er afwijking in de maatvoeringen zitten tussen de vermelding in database van de NVM en zijn taxatierapport. De raad ontdekt dat de vernieuwingen waarvan in het rapport melding wordt gemaakt, uit de periode 1997-2001 dateren en dus in 2007 al minstens 6 jaar oud.*

*De prijsontwikkeling van het pand had de makelaar dienen te bekijken, met name de onverklaarbare waarde sprong tussen 2001 en 2005 – van € 165.000 naar € 262.500. De conclusie kan geen andere zijn dan dat die laatste prijs € 50.000 te hoog lag en dat alle factoren in aanmerking nemende een prijs anno 2007 van € 215.000 normaal zou zijn geweest. Zelfs rekening houdend met een foutmarge van 10 % naar boven en beneden had geen redelijk handelend taxateur op een waardering van € 288.0000 kunnen uitkomen.*

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

de heer **A.J. DE V**, wonende te G, klager,

tegen

de heer **L.K.**, 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 20 december 2012, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, heeft klager tegen beklagde een klacht ingediend. Na enige correspondentie tussen de Afdeling, beklagde en klager heeft klager bij brief van 8 februari 2013 met bijlagen aan de Afdeling verzocht de klacht in handen te stellen van de Raad ter behandeling. Het verschuldigde klachtgeld is op 11 februari 2013 door de Vereniging ontvangen. Bij brief van 15 februari 2013 met bijlagen heeft de Afdeling vervolgens 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 maart 2013.

- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 7 mei 2013 waar klager en verweerder zijn verschenen. Zij hebben een nadere toelichting gegeven op hun standpunt met betrekking tot deze klacht en op vragen van de Raad geantwoord. Klager heeft aan de Raad nog een kleurenkopie overgelegd van de bijlage 5 behorende bij zijn brief van 20 december.

## 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. In verband met de besteding van een persoonlijke relatie met een mevrouw in L besloten klager en zijn partner de eigen huizen in G en L te verkopen en samen een nieuwe woning te betrekken aan de W 4 te L. De koopprijs daarvan bedroeg € 287.500,-.
- 2.3. Toen medio 2006 de relatie eindigde heeft klager getracht deze koopovereenkomst te ontbinden waarmee de verkopers echter niet akkoord gingen. Klager en zijn partner dienden het woonhuis af te nemen en de koopprijs te voldoen. Na ingewonnen advies besloten zij om het geheel onmiddellijk weer te koop te zetten.
- 2.4. Klager deed een beroep op het Makelaarskantoor A in L om als verkopend makelaar op te treden. De bemiddelingsovereenkomst kwam tot stand en de vraagprijs werd gesteld op € 295.000,-. Kantoor A zou trachten de woning binnen een half jaar te verkopen ter besparing van de (extra) overdrachtsbelasting, maar de makelaar slaagde daarin niet. De vraagprijs werd verlaagd naar € 279.500,-. Tot een transactie kwam het niet tijdig.
- 2.5. Kort vóór het verstrijken van de halfjaarsperiode kwam A met het voorstel tot een huizenruil. Het kantoor had een klant die belangstellend was voor de aangeboden woning aan de W nr 4 maar dan wenste deze klant zijn woning aan de H-laan 49 te L in te ruilen. Op Funda stond deze woning (via A) te koop voor € 298.000, -. Klager en zijn partner besloten tot een ruil maar dienden een passende financiering te verkrijgen.
- 2.6. Teneinde een beoordeling van de waarde te verkrijgen ten behoeve van de financiering van de in te ruilen woning aan de H-laan stelde A voor beklaagde als makelaar een taxatie te laten plegen. Beklaagde heeft de woning vervolgens opgenomen. Hij kwam op een verkoopwaarde van € 288.000,-. Het taxatierapport van 3 april 2007 vermeldt ondermeer dat het om een perceel gaat van 3.22 are met een woonoppervlakte van 110 m<sup>2</sup> en een inhoud van 350 m<sup>3</sup>. Vermeld zijn diverse vernieuwingen en modernisering, waaronder de CV-installatie, de kozijnen en een nieuwe keuken/badkamer etc. De onderhoudstoestand is als "goed" omschreven en wat de courantheid betrof verwachtte beklaagde, blijkens het rapport, dat binnen een termijn van drie tot negen maanden de getaxeerde waarde zou kunnen worden gerealiseerd.
- 2.7. De woningruil en de financiering van de hypotheek werden vervolgens door bemiddeling van A geregeld. De ingeruilde woning aan de H-laan kwam in opdracht van klager door bemiddeling van A in de verkoop. Omdat de verkoopactiviteiten niet voortvarend werden aangepakt heeft klager de bemiddelings-

opdracht later ingetrokken en zich gewend tot het makelaarskantoor W te L. De vraagprijs die aanvankelijk was gesteld op € 289.000,- werd in etappes verlaagd tot € 259.000, maar er kwam ook toen geen belangstelling.

Kijkers vonden de woning te klein en het feit dat er op de bovenetage geen toilet, wastafel en douche aanwezig was, aankoop belemmerend. Opnieuw werd de prijs verlaagd en tenslotte gesteld op € 199.000,-. In juni 2012 werd uiteindelijk de woning verkocht voor een bedrag van € 192.500,-.

### 3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde als taxateur anders heeft gewaardeerd dan een behoorlijk makelaar/taxateur betaamt door een waardebepaling af te geven in 2007 die door een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur nimmer had mogen worden afgegeven, mede waardoor klager bij een huizenruil ernstig financieel nadeel heeft ondervonden.

### 4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde wijst erop dat de taxatie plaatsvond in het voorjaar van 2007 toen de woningmarkt nog aan een voortdurende waardestijging onderhevig was. Dat door het omslaan van de conjunctuur aan die waardestijging een einde is gekomen en dat klager daarvan de ernstige gevolgen heeft ondervonden is niet iets dat aan beklagde kan worden verweten. De betreffende woning was in een korte periode meerdere keren verkocht en ook sterk in prijs gestegen. Daarmee heeft beklagde bij zijn waardevaststelling rekening gehouden.
- 4.3. Daar komt bij volgens beklagde dat klager, althans zijn makelaar, de woning op een onvoldoende wijze in de verkoop heeft gezet wat ook een effect heeft gehad op de uiteindelijk gerealiseerde prijs en de lange duur van de verkoop.  
Die gang van zaken kan beklagde niet worden aangerekend.
- 4.4. Tenslotte stelt beklagde dat hij op geen enkele wijze betrokken is geweest bij de ruiltransactie, de aankoop of verkoop van de woningen. Klager had zijn eigen makelaar als adviseur.  
Beklaagde wijst op een door hem overgelegde waardeberekening via het systeem Midas waaruit kan worden afgeleid dat de door hem afgegeven waarde overeenkomstig de waardeontwikkeling is getaxeerd en zeker niet ondeskundig is te noemen.
- 4.5. Beklaagde ontkent dat hij tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld en anders heeft gewaardeerd dan een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur behoort te waarderen.

### 5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen de heer L. K. te S die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

- 5.2. Naar aanleiding van de door klager aangedragen historische verkoopgegevens en de verwijzing door beklagde naar het Midas-systeem heeft de Raad daarnaar ook zelfstandig onderzoek gedaan.

De Raad overweegt dat op basis van de door beklagde aangedragen gegevens op het eerste gezicht lijkt te mogen worden geconcludeerd dat zijn taxatie aan de redelijkerwijs daaraan te stellen eisen voldoet, maar dat bij nader inzien daarbij kanttekeningen zijn te plaatsen.

- 5.3. De Raad constateert voorop dat beklagde in zijn Midas-overzicht het woonoppervlakte heeft gesteld op 140 m<sup>2</sup>, de inhoud op 420m<sup>3</sup> en dat hij het binnen- en buitenonderhoud als “uitstekend” heeft aangemerkt.

In zijn door klager aangevallen taxatierapport van 3 april 2007 heeft beklagde het woonoppervlakte echter gesteld op 110 m<sup>2</sup> en de inhoud op 350 m<sup>3</sup>.

Voorts is in de periode van 1997 tot 2001, naar aan de Raad is meegedeeld, de woning verbouwd en zijn renovaties gepleegd waaronder nieuwe kozijnen, nieuwe elektrische bedrading, een nieuwe CV-installatie en een nieuwe keuken/badkamer.

Gezien de gebruikperiode die daarna is verstreken dient naar het oordeel van de Raad onder “bijzondere kenmerken” het binnen- en buitenonderhoud niet als “uitstekend” maar als “goed” te worden gekarakteriseerd.

Als deze gewijzigde gegevens in het Midas-systeem worden ingevoerd dan geeft de uitkomst aan “vergelijkbare woningen” een aanzienlijk ander beeld dan door beklagde voorgesteld.

- 5.4. Daarbij heeft de Raad de transactiedata van de verkopen van het pand aan de H-laan 49 te L nagelopen en daaruit blijkt dat de woning op 8 november 1995 is verkocht voor € 72.605, op 2 november 2001 voor € 165.630,-, op 8 september 2005 voor € 262.500,- (de door klager gewraakte transactie), op 27 april 2007 op € 282.500,- (de ruiltransactie) en uiteindelijk op 3 september 2012 voor € 192.500, -.

De waardesprong van ongeveer € 100.000,- van 2001 naar 2005 is voor de Raad niet verklaarbaar en kan niet worden verklaard door de gepleegde verbouwingen (die vóór november 2001 plaatsvonden).

- 5.5. Alle omstandigheden in aanmerking genomen is de Raad van oordeel dat op basis van de historische gegevens en de prijspeilontwikkeling de woning in 2005 voor ongeveer € 50.000 méér is verkocht dan de redelijkerwijs daaraan toe te kennen waarde op dat moment.

Die waarde zou naar het oordeel van de Raad in 2005 maximaal op € 215.000,- mogen worden gesteld.

- 5.6. Uitgaande van die waarde had naar het oordeel van de Raad de woning aan de H-laan in april 2007, toen beklagde deze woning taxeerde, een maximale waarde van rond € 230.000,-.

Bij de beoordeling van die waarde heeft de Raad alle relevante gegevens die naar zijn oordeel een rol spelen verdisconteerd.

Omdat de Raad echter de woning slechts “op papier” heeft beoordeeld is een foutmarge van 10% naar boven of naar beneden aan te houden.

- 5.7. Ook als met deze foutmarge rekening wordt gehouden echter is de waardering die door beklagde is gegeven van € 288.000,- zo afwijkend dat de Raad van oordeel is dat beklagde in redelijkheid niet tot de door hem afgegeven waarde had mogen komen.

De oorzaak daarvan zou kunnen zijn gelegen in het feit dat beklagde is afgegaan op de verkoopwaarde van de woning in 2005 en geen historisch onderzoek heeft gedaan naar de prijsontwikkeling van de woning in de loop van de jaren daarvoor.

Weliswaar stelt beklagde dat hij aan objectvergelijking heeft gedaan maar ten overstaan van de Raad heeft hij verklaard dat hij de waarde uit 2005 als uitgangspunt heeft genomen.

Beklaagde heeft er daarbij op gewezen dat de straat/wijk waarin de woning is gelegen aantrekkelijk is en dat het hier gaat om woningen van verschillende bouwstijlen en karakter en dat ze gewild waren. Dit neemt naar het oordeel van de Raad niet weg dat de taxatie die door beklagde is afgegeven onaanvaardbaar te hoog is voor een waardering in april 2007.

5.8. De Raad is ambtshalve van oordeel dat klager ontvankelijk is in zijn klacht die in december 2012 bij de Vereniging is ingediend terwijl het gaat om een taxatie uit april 2007.

De Raad neemt daarbij in overweging dat klager eerst aanleiding had om te klagen toen de verkopend makelaar van de woning aan de H-laan een zeer aanzienlijke prijsverlaging adviseerde in juni 2012 naar € 199.000,- waarna op een bod van € 192.500,- de woning werd verkocht. Eerst toen kon klager de omvang van zijn verlies en de consequenties van de woningruil in het licht van de afgegeven taxatie volledig onder ogen zien.

De Raad acht deze klacht daarom ontvankelijk.

5.9. De Raad zal uitspraak doen als na te melden.

## 6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht gegrond.

6.2. De Raad legt aan beklagde op de straf van berisping.

6.3. De Raad bepaalt dat beklagde de kosten vallende op de behandeling van deze klacht en door de Raad begroot op € 2.850,- voor zijn rekening dient te nemen en te voldoen aan de Vereniging binnen zes weken nadat deze beslissing onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gewezen te Groningen op 7 mei 2013 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong, makelaarslid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 29 mei 2013.