

**Geveltaxatie met toestemming van geldgever. Vermelding van beperking in rapport.
Recht op inzage taxatierapport.**

Een taxateur heeft niet de mogelijkheid om een uitgebreide binnenopname van een pand te doen en maakt daarvan melding in zijn rapport. De raad acht dit correct en acht eveneens juist dat de taxateur in dit geval afging op mededelingen van de makelaar-verkoper. Dat de taxatie is verricht voor een hypotheekhouder wil niet zeggen dat de eigenaar (klager) daar geen inzage in mag hebben. Bij een onjuiste taxatie zou hij immers in zijn belang kunnen worden getroffen.

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

de heer J. DE J., wonende te L, klager,

tegen

de heer L.B. makelaar o.g. te L, 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 12 januari 2013 gericht aan de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, heeft klager een klacht tegen beklagde ingediend. Beklaagde heeft om doorzending van deze klacht aan de Raad verzocht en op 12 april 2013 is het verschuldigde klachtgeld door hem voldaan. De Afdeling heeft vervolgens bij brief met bijlagen van 19 april 2013 de stukken in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd bij verweerschrift d.d. 17 mei 2013.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 3 september 2013, waar klager en verweerder zijn verschenen. Verweerder werd ter zitting bijgestaan door mevrouw mr. N.F. Klein Nagelvoort verbonden aan de verzekeringsmaatschappij BAVAM te Rijswijk.
- 1.4. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op deze klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord. Door mr. Klein Nagelvoort is een pleitnotitie overgelegd en door beklagde een actuele uitdraai van een publicatie op Funda met betrekking tot het pand aan het Z-plein 19 te L.
- 1.5. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts het tuchtrechtelijk handelen van beklagde beoordeelt en niet oordeelt over eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid of te betalen schadevergoedingen. Daartoe is bij uitstek de burgerlijk rechter bevoegd.
- 1.6. Bij de toelichting op zijn klacht heeft klager opgemerkt dat hij niet alleen bezwaar heeft tegen

het taxatierapport van beklagde dat in 2012 is uitgebracht maar ook tegen een eerder taxatierapport uit 2009. Door beklagde is tegen deze uitbreiding van de klacht bezwaar gemaakt nu hij zich daarop niet heeft voorbereid en heeft kunnen voorbereiden.

De Raad heeft de mondelinge behandeling voor intern beraad geschorst.

- 1.7. Na heropening van de zitting heeft de Raad als zijn oordeel uitgesproken dat de uitbreiding van de klacht zoals door klager benoemd door hem niet toelaatbaar wordt geacht. De aanvullende klacht is tardief ingediend en beklagde heeft zich daartegen niet kunnen verweren of zich op de behandeling ervan kunnen prepareren. Weliswaar benoemt klager in zijn klachtbrief de onjuistheid van het in 2009 door beklagde uitgebrachte taxatierapport maar dit als toelichting op zijn gebrek aan vertrouwen in de deskundigheid van beklagde. In de aanhef van zijn klachtbrief van 12 januari 2013 stelt klager dat het een klacht betreft met betrekking tot het taxatierapport van beklagde van 25 april 2012. Voor zover klager zijn klacht wenst uit te breiden tot het rapport uit 2009 acht de Raad hem daarin niet-ontvankelijk.

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. Op 24 april 2012 heeft beklagde, via De T F Noord, opdracht gekregen van de Afdeling Bijzonder Beheer van Achmea Hypotheekbank N.V. te Apeldoorn een taxatie uit te brengen ten behoeve van een hypothecaire financiering betreffende een tussenwoning aan het Z-plein 19 te L. Beklagde waardeerde de marktwaarde van de woning naar een waardepeildatum van 24 april 2012 op € 275.000,- met een executiewaarde van € 240.000,-.
- 2.3. In zijn rapportage omschreef beklagde de woning als traditioneel gebouwd omstreeks 1800 met steensmuren, spouwmuren, houten kozijnen en hellend dak met pannen, op goede stand gelegen binnen de bebouwde kom nabij winkels, het centrum en ontsluitingswegen.
- 2.4. Onder N. "nadere mededelingen" vermeldde beklagde als algemene bijzonderheid in zijn rapport:

De taxateur heeft diverse malen geprobeerd een afspraak te maken voor de opname van het object via de verkopende NVM-makelaar, te weten K Makelaars te L. Eigenaar is zelf niet woonachtig op het Z-plein 19 te L.

Na het maken van de afspraak welke gepland stond voor 24 april 2012 om 12.00 uur werd taxateur opgebeld door K Makelaars dat de afspraak door eigenaar is geannuleerd. De reden hiervoor was dat eigenaar geen medewerking wilde verlenen. Taxateur heeft zich derhalve geen toegang kunnen verschaffen tot de woning. Uiteindelijk is, na overleg met de geldverstrekker, overgegaan tot een geveltaxatie aangezien medewerking ontbreekt.

De gegevens in dit rapport zijn mede gebaseerd op zowel de NVM-aanmelding door K Makelaars, aantekeningen uit 2009, eerder gemaakt taxatierapport uit 2009 en tenslotte op basis van telefonische verklaringen/mededelingen van K Makelaars.

Door K Makelaars is onder andere verklaard dat het object is verhuurd. Duidend op het bedrijf gevestigd op de begane grond. Dit bedrijf huurt van eigenaar. K stelt dat de huurovereenkomst beëindigd is en dat huurder in augustus vertrekt. Of dit inderdaad zo is, betwijfelt taxateur. Op de vraag of de verdieping en zolder in gebruik of verhuurd was (een andere huurder), wilde K geen reactie geven.

- 2.5. Door klager is ter gelegenheid van de mondelinge behandeling meegedeeld dat K hem heeft gezegd niet aan beklagde te hebben meegedeeld dat het object zou zijn verhuurd.

Volgens klager was de constatering van beklagde onjuist omdat er sprake was van een bruikleenovereenkomst met de gebruiker van het pand waarbij afspraak was dat deze bruikleenovereenkomst (die niet schriftelijk was vastgelegd) te allen tijde zou kunnen worden opgezegd. Nadat klager de overeenkomst had opgezegd is de gebruiker vertrokken en heeft hij het pand opgeknapt en heeft hij het sedert mei 2013 zelf, mede ten behoeve van zijn bedrijf, betrokken; hij verhuurt in privé aan zijn bedrijf.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaartaxateur betaamt door:
- een volledige taxatie uit te brengen op basis van een geveltaxatie;
 - in het rapport onjuiste aannames te vermelden met betrekking tot het verhuurd zijn van het pand en met betrekking tot vloeroppervlak en de staat van onderhoud;
 - onjuiste referentiepanden te gebruiken;
 - niet bereid te zijn de taxatierapporten uit 2009 en 2012 aan klager af te geven.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde stelt voorop dat klager geen rechten kan ontlenen aan (en evenmin een beroep kan doen op) het door hem uitgebrachte taxatierapport dat in opdracht van Achmea Hypotheekbank (via De TF Noord) is opgesteld. Zoals door zijn gemachtigde ter gelegenheid van de mondelinge behandeling nader toegelicht, meent beklagde dat klager in zijn klacht niet-ontvankelijk is. De kritiekpunten die klager heeft genoemd zijn in een langdurige correspondentie beantwoord.
- 4.3. Het klachtonderdeel dat de taxatie is gebaseerd op een geveltaxatie en dat zulks niet juist is, acht beklagde ongegrond.
Het is niet aan beklagde te wijten dat hij het pand niet van binnen heeft kunnen opnemen omdat klager hem de toegang ontzegde. Beklaagde heeft daarover uitvoerig contact gehad met zijn opdrachtgever die onder de gegeven omstandigheden heeft verzocht om een rapport op basis van een geveltaxatie. Door het rapport aldus uit te brengen heeft beklagde niet klachtwaardig gehandeld.
- 4.4. Het klachtonderdeel over de door beklagde in het rapport vermelde gegevens en aannames acht

beklaagde eveneens ongegrond. Hij heeft zich deels gebaseerd op een eigen actuele opname, op gegevens van K Makelaars en daarnaast op een rapport dat door hem in 2009 met betrekking tot hetzelfde perceel was uitgebracht en waarin hij de maten van het pand met een laserafstandsmeter heeft gemeten en de oppervlakten berekend.

Zijn opdrachtgever Achmea was voornemens het pand te laten veilen en wilde (ook) weten hoe het met het gebruik c.q. bewoning van het pand stond. Eventueel wenste Achmea het huurbeding in te roepen. Uit de gemeentelijke basisadministratie bleek dat het pand niet door klager zelf werd bewoond maar dat anderen geregistreerd stonden als bewoner/huurder of gebruiker. Beklaagde heeft dat proberen te onderzoeken en van zijn bevindingen mededeling gedaan in zijn rapportage. Hij handhaaft zijn stelling dat hij de informatie die hij gekregen heeft van K Makelaars zorgvuldig heeft verwerkt.

- 4.5. Wat betreft het klachtonderdeel over de referentiepanden verwijst beklagde naar de met klager gevoerde correspondentie en de toelichting die de BAVAM aan klager heeft gegeven over de gang van zaken en de wijze van de waardering.

Beklaagde heeft onder meer gebruik gemaakt van de modelmatige waarderingen van Calcasa en NBWO welke modelmatige waarderingen (waarbij referentiewoningen geautomatiseerd in het rapport worden toegevoegd) zijn afgerond met een bezichtiging ter plekke. Beklaagde heeft zorgvuldig en overeenkomstig de vereiste normen gewaardeerd en handhaaft zijn waardering. Hij acht ook dit klachtonderdeel ongegrond.

- 4.6. Wat betreft toezending van de taxatierapporten uit 2009 en 2012 stelt beklagde dat hij niet de vrijheid heeft om aan klager deze rapporten te verstrekken. Hij heeft de opdracht gekregen van De TF Noord c.q. Achmea en klager dient zich te wenden tot Achmea Hypotheekbank N.V. om kopieën te ontvangen. Ook dit klachtonderdeel acht beklagde ongegrond.

5. De beoordeling van het geschil

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

- 5.2. Voor zover beklagde en zijn gemachtigde betogen dat klager niet-ontvankelijk is in zijn klacht omdat de rapportage niet aan hem maar aan Achmea Hypotheekbank N.V. te Apeldoorn is uitgebracht verwerpt De Raad deze stelling. De Raad acht beklagde ontvankelijk omdat het rapport een aan hem in eigendom toebehorend pand betreft te L en hij bij een mogelijke onjuiste taxatie direct in zijn belangen zou kunnen worden getroffen. Klager komt het recht toe zich over een aan beklagde terzake verweten nalatigheid bij de Raad te beklagen.

- 5.3. Bij een inhoudelijke beoordeling van de klacht echter is de Raad van oordeel dat deze geen doel treft.

- Het klachtonderdeel dat de taxatie is gepleegd op basis van een geveltaxatie is ongegrond omdat enerzijds klager - desbewust - beklagde geen toegang heeft gegeven tot het te taxeren pand “omdat klager geen vertrouwen in beklagde had” en anderzijds omdat beklagde over het feit dat hij geen toegang verkreeg overleg

gepleegd heeft met zijn opdrachtgever die beklaagde heeft verzocht om in dat geval maar een taxatierapport uit te brengen op basis van de aan beklaagde wel bekende gegevens en op basis van een actuele geveltaxatie.

Naar klager aan de Raad heeft meegedeeld heeft hij De TF Noord verzocht om een andere makelaar in te schakelen, doch dat is geweigerd. Dit is een omstandigheid die niet aan beklaagde valt toe te rekenen. Voorts heeft beklaagde in zijn taxatierapport uitvoerig de gang van zaken en de grondslag van zijn taxatie omschreven. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

- Voor zoveel klager beklaagde verwijt dat hij “op aannames” is afgegaan bijvoorbeeld voor wat betreft de verhuur, de staat van onderhoud en het vloeroppervlak, meent de Raad dat ook dit klachtonderdeel ongegrond is.

Beklaagde heeft diverse feitelijke gegevens ontleend aan zijn eerdere taxatie uit 2009, waarvan de Raad de uitkomst plausibel acht, terwijl hij de staat van onderhoud middels een geveltaxatie en door naar binnen te kijken door de ramen heeft beoordeeld.

Wat betreft de verhuur, waarnaar de opdrachtgever van beklaagde hem gevraagd heeft expliciet een onderzoek te doen, is beklaagde afgegaan op mededelingen van zijn collega K.

De Raad heeft geen aanleiding om aan de juistheid van die mededelingen te twijfelen. Dat K een en ander tegenover klager heeft ontkend maakt dit oordeel niet anders.

- Wat betreft het verwijt dat er referentiepanden zijn gebruikt die niet vergelijkbaar zijn met het te taxeren pand is de Raad van oordeel dat ook dit klachtonderdeel ongegrond is.

De Raad merkt allereerst op dat in de door beklaagde gebruikte modelmatige waarderingsmethode de genoemde vergelijkingspercelen automatisch door het systeem worden gegenereerd en dat daarop door beklaagde geen invloed kan worden uitgeoefend.

Daarnaast heeft de Raad zelfstandig een onderzoek gedaan naar de waarde van het pand aan het Z-plein 19 en heeft daarbij als objectgegevens ingevoerd dat het een herenhuis betreft, dat de bouwperiode eerder dan 1906 was, dat de inhoud van de woning 800 m³ is, dat de woonoppervlakte 193 m² is, dat het aantal kamers 7 bedraagt, dat de isolatie met dubbel glas is en het onderhoud binnen en buiten als “goed” is aan te merken.

Dit gaf een waarde-indicatie te zien van € 275.000,- naar de waardepeildatum 15 augustus 2013. Beklaagde heeft de woning zelf gekocht in 2004 voor € 310.000,- en de (bij zijn onderzoek automatisch gegenereerde) vergelijkbare woningen lieten de Raad geen significante afwijking zien van het waardeoordeel zoals dat door beklaagde is gegeven.

Dat collega's van beklagde het pand een waarde hebben toegekend die hoger ligt dan het waardeoordeel van beklagde wil niets zeggen over de onjuistheid van diens oordeel, nu de Raad niet kan beoordelen of en in hoeverre door deze andere makelaars parameters gebruikt zijn die afwijken van de uitgangspunten die door de Raad zelf zijn gehanteerd en die zouden kunnen leiden tot genoemde afwijkende beoordeling .

De Raad merkt daarbij op dat K Makelaars nu reeds meer dan een half jaar de woning op een vraagprijs van € 375.000,- te koop aanbiedt en dat het nog niet tot een transactie is gekomen.

- Het laatste klachtonderdeel, dat klager tevergeefs de taxatierapporten van zowel 2009 als 2012 aan beklagde heeft gevraagd en dat die rapporten niet aan hem ter beschikking zijn gesteld, is eveneens ongegrond.

Beklaagde heeft niet de vrijheid om zonder toestemming van zijn opdrachtgeefster Achmea Hypotheekbank N.V. te Apeldoorn deze taxatierapporten aan klager te overhandigen.

5.4. De Raad doet uitspraak als hierna te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht in alle onderdelen ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 3 september 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 9 oktober 2013