

Taxatie. Boedeltaxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Vergelijkingsobjecten.

Klager verwijt de makelaar die zijn woning in verband met zijn echtscheiding taxeerde, dat hij de waarde van de woning te hoog heeft vastgesteld. Beklaagde kwam uit op een marktwaarde van EUR 237.500,- terwijl een andere makelaar de waarde op EUR 225.000,-- taxeerde.

De Raad overweegt dat bij de beantwoording van de vraag of een makelaar bij het bepalen van de waarde van een onroerende zaak de vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen rekening moet worden gehouden met een zekere bandbreedte. In casu heeft dan te gelden, of de door beklagde vastgestelde onderhandse verkoopwaarde ten opzichte van de door de andere makelaar vastgestelde onderhandse verkoopwaarde binnen die redelijke bandbreedte blijft. Naar het oordeel van de Raad is dat hier het geval. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de door beklagde genoemde vergelijkingsobjecten gelijk zijn aan de woning van klager terwijl de door de andere makelaar genoemde vergelijkingsobjecten in een andere straat liggen en van een ander type zijn.

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

de heer **K.** wonende te H. klager

tegen Makelaardij **X** gevestigd te H. lid van de Vereniging beklagde

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 2 oktober 2012. Aldaar zijn verschenen:

- klager in persoon,
- beklagde, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaar, de heer W.

1.2 Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

2.1 Na benoeming door de rechtbank hebben de advocaat van klager en die van zijn echtgenote beklagde opdracht gegeven de woning te [adres] te taxeren. De taxatie vond plaats op 2 maart 2012.

- 2.2 Blijkens het taxatierapport d.d. 12 maart 2012 heeft W. de marktwaarde getaxeerd op een bedrag van € 237.500,00. Het rapport vermeldt, dat de taxatie is geschied in verband met een boedelverdelingsprocedure.
- 2.3 Desgevraagd heeft W. als vergeleken objecten opgegeven [adres 1, 2 en 3].
- 2.4 In opdracht van klager heeft G., verbonden aan [makelaarskantoor Y] de woning getaxeerd op een marktwaarde van € 225.000,00. Het doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde in verband met echtscheiding. Als vergeleken objecten staan in dit rapport genoemd [adres 4, 5 en 6].

3. De klacht

Klager verwijt beklagde – zakelijk weergegeven – het volgende:

de door beklagde getaxeerde marktwaarde van € 237.500,00 is niet reëel, want te hoog.

4. Het verweer

Beklaagde heeft verweer gevoerd, waarop, voor zover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 De Raad stelt voorop, dat het vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht van de NVM is, dat een door een makelaar uitgebrachte taxatie door de tuchtrechter slechts marginaal kan worden getoetst met dien verstande, dat de vraag moet worden beantwoord, of de betrokken makelaar onder de onderhavige omstandigheden in redelijkheid tot de door hem afgegeven taxatiewaarde had kunnen komen.
- 5.2 Rekening moet worden gehouden met een zekere bandbreedte bij de beantwoording van de vraag of een makelaar bij het bepalen van de waarde van een onroerende zaak de vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen. In casu heeft dan te gelden, of de onderhandse verkoopwaarde door beklagde op 12 maart 2012 getaxeerd op € 237.500,00 ten opzichte van de onderhandse verkoopwaarde door G. op 14 maart 2012 getaxeerd op € 225.000,00 binnen die redelijke bandbreedte blijft.
- 5.3 Beklaagde heeft ter zitting van de Raad aangegeven, dat hij bij de onderbouwing van de waarde van € 237.500,00 bij de objectvergelijking is uitgegaan van woningen aan de [straatnaam] te H. ([huisnummer adres 1] verkocht op 28 april 2010 voor € 247.000,00, [huisnummer adres 2] verkocht op 2 juni 2010 voor € 248.000,00 en [huisnummer adres 3] verkocht op 27 augustus 2009 voor

€ 268.750,00) en dat deze panden gelijk zijn aan de getaxeerde woning. Beklaagde heeft deze waarden teruggerekend naar de taxatiedatum.

- 5.4 De objectvergelijkende taxatie van [makelaarskantoor Y] betreft onweersproken volgens beklagde een andere straat en een ander type woning.
- 5.5 Gezien bovenstaande moet het er voor gehouden worden, dat beklagde voldoende aannemelijk heeft gemaakt, dat zijn taxatie valt binnen een acceptabele bandbreedte.
- 5.6 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. F.J.P. Veenhof, voorzitter, Th.A.W. Heijmeijer, lid, en mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op 29 oktober 2012.

mr. F.J.P. Veenhof,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris

Van deze beslissing kan hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht worden ingesteld door:

- klager
- beklagde,
- het Algemeen Bestuur van de NVM.

Het beroep moet binnen acht weken na dagtekening van de brief, waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden, worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, die binnen genoemde termijn door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht, dan wel door het Algemeen Bestuur moet zijn ontvangen.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

a. Per post

Het postadres van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is: Postbus

280, 2000 AG Haarlem.

b. **Bezorging**

Het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is gevestigd aan het adres Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.

c. **Per fax**

Het faxnummer van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is: 023 – 5530260. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan de secretaris van de Centrale Raad in het vereiste aantal.