

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Zelfstandig oordeel van de Raad t.o.v. oordeel civiele rechter.

Klaagster verwijt beklaagde dat hij haar woning veel te laag gewaardeerd heeft. Klaagster wijst daarbij op de taxaties van twee andere makelaars die op aanzienlijk hogere bedragen uitkwamen.

Hoewel de civiele rechter heeft overwogen dat de taxatie van beklaagde ongeloofwaardig is, zal de Raad tot een eigen zelfstandig oordeel moeten komen of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft. Naar het oordeel van de Raad heeft beklaagde zijn taxatie voldoende gemotiveerd en onderbouwd. Dat beklaagde in redelijkheid niet tot de onderhavige taxatiewaarde heeft kunnen komen is niet gebleken. Dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft is niet komen vast te staan..

RAAD VAN TOEZICHT TE HAARLEM
van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen
en vastgoeddeskundigen NVM

Uitspraak

in de zaak van:

mevrouw V.

wonende te O.

klaagster

tegen

[Makelaarskantoor X]

gevestigd te D.

lid van de Vereniging

beklaagde

gemachtigde: A

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 3 december 2013. Aldaar zijn verschenen:

- klaagster in persoon,
- beklaagde, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaar A

2. De feiten

- 2.1 Beklaagde heeft op verzoek van de voormalige echtgenoot van klaagster de onroerende zaak gelegen te [adres] op 7 november 2012 getaxeerd op een bedrag van € 483.500,00 bij onderhandse verkoop vrij van huur en gebruik per 30 september 2008.
- 2.2 De onder 2.1 genoemde onroerende zaak bestaat uit 5 percelen, waarvan perceel [Y] een woonbestemming heeft en de overige percelen agrarisch gebied zijn, een en ander zoals omschreven in het taxatierapport van beklagde.
- 2.3 In opdracht van klaagster heeft Makelaardij B te D. dezelfde woning op 1 oktober 2012 per peildatum 30 september 2008 getaxeerd op een bedrag van € 540.000,00.
- 2.4 Makelaardij C heeft op 27 januari 2011 een waardeverklaring per die datum afgegeven van € 535.000,00.
- 2.5 Bij vonnis van 7 augustus 2013 van de Rechtbank Noord-Holland, zittingsplaats Alkmaar, wordt onder 2.24 overwogen, dat de taxatie van beklagde ongeloofwaardig is, gezien de waardedaling van onroerend goed tussen 2008 en 2013, dat de Rechtbank geen aanleiding heeft om te twijfelen aan de inhoud van

het rapport Makelaardij B en dat de waarde van de woning op de peildatum 30 september 2008 wordt vastgesteld op het bedrag van € 540.000,00.

3. De klacht

Klaagster verwijt beklagde – zakelijk weergegeven – het volgende:
Het verschil tussen de taxaties van A en van B is te groot. A heeft de onroerende zaak te laag gewaardeerd.

Rond de peildatum 30 september 2008 was de woningmarkt [in het betrokken gebied] nog op zijn top, sindsdien is deze met een gemiddelde van 13% gedaald. In januari 2011 is de woning getaxeerd op € 535.000,00 door [Makelaardij C].

Het is een vast gegeven dat onroerende zaken in waarde zijn gedaald sinds de recessie welke omstreeks 2008 is begonnen. Nu de verkoopprijs € 498.500,00 was, betekent dit dat de waarde per peildatum 30 september 2008 substantieel hoger lag.

Volgens A is er landelijk 16% vanaf, dus de waarde per peildatum zou zijn:
(€ 483.500 : 84%) x 100% = € 575.595,00.

4. Het verweer

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

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 Ten aanzien van de klacht merkt de Raad op, 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.
- 5.3 Hoewel de civiele rechter heeft overwogen dat de taxatie van beklagde ongeloofwaardig is, zal de Raad tot een eigen zelfstandig oordeel moeten komen of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.
- 5.4 Bij de beoordeling van de klacht kan de Raad niet aanknopen bij de waardebepaling van C, aangezien niet gebleken is dat bij deze waardebepaling ook de peildatum van 30 september 2008 als uitgangspunt is genomen.

- 5.5 Het komt er dus op neer dat de Raad de taxatie van beklagde moet beoordelen mede in het licht van de taxatie van B.
- 5.6 Beklagde heeft in zijn taxatierapport voldoende onderbouwd weergegeven hoe hij tot zijn waardebepaling is gekomen. Hij heeft voorts ter zitting gemotiveerd aangevoerd dat hij rekening heeft gehouden met het gemengde karakter van de te taxeren onroerende zaak en het specifieke karakter daarvan door de ligging [in het betrokken gebied].
- 5.7 Voorts heeft beklagde bij gelegenheid van de mondelinge behandeling inzicht gegeven in de historische verkoopcijfers van onroerende zaken [in het betrokken gebied]. Uit die cijfers komt naar voren dat niet zonder meer kan worden gezegd dat de landelijke trend in de waardedaling van onroerende zaken op gelijke wijze geldt voor [het betrokken gebied]. Dit brengt met zich dat de door klaagster naar voren gebrachte berekening niet zonder meer tot het oordeel kan leiden dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar zou hebben gehandeld.
- 5.8 Evenmin kan enig tuchtrechtelijk laakbaar handelen van beklagde worden afgeleid uit wat klaagster overigens naar voren heeft gebracht.
- 5.9 Wat het verschil in de taxaties van beklagde en B ook moge hebben veroorzaakt, in ieder geval is thans niet gebleken dat dit verschil te wijten is aan feiten en/of omstandigheden die de conclusie zouden rechtvaardigen dat beklagde onder de onderhavige omstandigheden in redelijkheid niet tot de door hem afgegeven taxatiewaarde had kunnen komen.
- 5.10 Naar het oordeel van de Raad is daarom onvoldoende gebleken van tuchtrechtelijk laakbaar handelen van beklagde. De klacht is daarom ongegrond.
- 5.11 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, en G.W.J.M. van den Putten, lid, in aanwezigheid en gehoord het advies van mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op 20 december 2013.

mr. F.J.P. Veenhof,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris

Zowel klager als beklagde kan in hoger beroep komen bij de Centrale Raad.

Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, welke door het algemeen bestuur moet zijn ontvangen binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden. De kennisgeving dat hoger beroep wordt ingesteld behoeft de gronden van dit beroep niet te bevatten. Het algemeen bestuur draagt er zorg voor dat de secretaris van de Centrale Raad van een ingesteld hoger beroep op de hoogte wordt gesteld.

Wordt hoger beroep ingesteld door een klager in eerste aanleg, dan is een beroepsgeld van € 200,- verschuldigd, aan de NVM te storten op een door de NVM te bepalen bankrekening. Wordt dit bedrag niet binnen een door de secretaris van de raad gestelde termijn ontvangen, dan wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. Het beroepsgeld wordt aan de klager in eerste aanleg gerestitueerd indien zijn beroep geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

a. **Per post**

Het postadres van het algemeen bestuur van de NVM is: Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein..

b. **Bezorging**

Het algemeen bestuur van de NVM is gevestigd aan het adres Fakkelseste 1 te Nieuwegein. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.

c. **Per fax**

Het faxnummer van het algemeen bestuur van de NVM is: 030 6034003. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan het algemeen bestuur van de NVM.