

12-39 RvT Rotterdam

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.

Klager heeft van de eigenaar van een boerderij het achterste gedeelte gekocht en dit deel verbouwd tot woning. Beklaagde heeft de woning van klager getaxeerd. Klager verwijt beklagde dat hij een onjuiste taxatie heeft verricht. Klager wijst daarbij op twee andere taxaties waarbij de woning veel hoger werd gewaardeerd. Beklaagde blijft bij zijn waardebeoordeling en heeft daarbij ondermeer aangevoerd dat de woning redelijkerwijze alleen aan de buurman kan worden verkocht omdat de woning van klager geen separate woonvergunning heeft.

De Raad overweegt dat het hier een zeer specifiek geval betreft waarvan klager zich bewust was. Het verschil tussen de taxatie van beklagde en twee andere taxaties is in dit geval onvoldoende om aan te kunnen nemen dat de taxatie van beklagde niet juist kan zijn. Gezien de bijzondere omstandigheden van dit geval heeft het feit dat beklagde de woning ten tijde van de taxatie niet van binnen heeft gezien, geen onderscheid gemaakt voor de uitkomst van de taxatie.

De Raad van Toezicht Rotterdam

UITSPRAAK

In de klacht van:

De heer X

tegen:

de heer Y (naam makelaarskantoor)

(12.07)

Inleiding

Bij brief van 5 april 2012 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtendossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de "Raad", gezonden. Blijkens dit dossier dient de heer X, hierna te noemen "klager", een klacht in tegen de heer Y van het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] gevestigd te G., hierna te noemen "beklaagde".

Op 16 mei 2012 heeft beklagde een verweerschrift bij de Raad ingediend.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op dinsdag 29 mei 2012 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren klager en beklagde in persoon aanwezig. Klager werd ter zitting vergezeld door zijn echtgenote en bijgestaan door mr. H., mediator te H. Partijen hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht c.q. doen toelichten.

[Naam makelaarskantoor] is lid van de NVM en beklagde is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

2. Feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het volgende vast:

- De klacht heeft betrekking op de door beklagde verrichte taxatie van de woning gelegen aan de [straatnaam] 13a te A. (hierna te noemen: “de woning”);
- Ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot de taxatie van de woning staat het volgende vast:
 - op 3 oktober 2003 is de woning door de buurman van klager, de heer G., geleverd aan klager en zijn echtgenote. In de akte van levering is het volgende – voor zover in deze relevant – opgenomen:

(...).

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- *hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.*

(...)

De koopprijs bedraagt EENHONDERD DUIZEND EURO (€100.000,00).

(...)

Voorkeursrecht

1. *Indien koper, dan wel zijn rechtsopvolgers onder algemene titel, overgaat tot vervreemding van de aan hem bij deze akte in eigendom overgedragen onroerende zaak of een gedeelte daarvan, is hij verplicht om de betreffende onroerende zaak eerst te koop aan te bieden aan verkoper (of diens rechtverkrijgenden onder algemene titel). Eenzelfde verplichting geldt voor de rechtverkrijgenden onder algemene titel na het overlijden van de langstlevende van de comparanten sub 2 a en b.*
2. *indien verkoper dan wel zijn rechtsopvolgers onder algemene titel, overgaat tot vervreemding van het aan hem in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente (...), is hij verplicht om de betreffende onroerende zaak eerst te koop aan te bieden aan koper (of diens rechtverkrijgenden onder algemene titel). Eenzelfde verplichting geldt voor de rechtverkrijgenden onder algemene titel na het overlijden van de comparant sub 1.*
3. *bij verkoop als onder 1 en 2 bedoeld zal de koopprijs worden vastgesteld door twee aan te wijzen deskundigen, waarvan door ieder van partijen er een zal worden benoemd. Indien een van partijen in gebreke blijft om een deskundige te benoemen zal de andere partij aan de Kantonrechter van het kanton binnen wiens ressort de onroerende zaak is gelegen kunnen verzoeken om die deskundige aan te stellen. De waarde dient te worden vastgesteld in de vrije staat waarbij geen rekening wordt gehouden met het ontbreken van een huisnummer, zodat de taxatie dient plaats te vinden als ware het een zelfstandige woning. Bij verkoper als onder*

2 bedoeld zal de op voormelde wijze vast te stellen waardeestijging van de door de koper aan de onroerende zaken van de verkoper (schuren) aangebrachte verbeteringen op de koopsom in mindering worden gebracht.

(..)”.

- op 3 maart 2011 heeft de heer P., werkzaam bij R. op verzoek van klager en zijn echtgenote de woning getaxeerd. Uit het taxatierapport volgt dat de woning per 3 maart 2011 is getaxeerd op marktwaarde vrij van huur en gebruik ad € 315.500,00 en executiewaarde vrij van huur en gebruik ad € 270.000,00. Uit het rapport volgt voorts het volgende:

“ (..)

Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking Nee, omdat er geen goede referentieobjecten in de directe omgeving beschikbaar zijn. Taxateur heeft gebruik gemaakt van de Kuberingsmethode en wel als volgt:

Waardering woning € 112.500,00

Waardering perceel grond € 183.000,00

Waardering schuur € 20.000,00

Waardering totaal € 315.500,00

(...)

Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

a. Het object is bestemd voor gebruik als

Woonhuis voor permanente bewoning. (fictief)

(...)

N. Nadere mededelingen

Deze taxatie vindt plaats n.a.v. de bepaling in de Akte van Levering d.d. 3 oktober 2003, pagina 6 onder het kopje VOORKEURSRECHT lid 4.

(...)

Ten aanzien van vorenstaande is van belang de constatering dat:

- *het achterhuis van [straatnaam] 13 te A., in dit rapport nader aangeduid als [straatnaam] 13a te A. geen separate woonbestemming heeft. Op het adres [straatnaam] 13 rust een enkele (agrarische) woonbestemming. Verbouwing van het achterhuis tot een tweede woning is, zo blijkt bij navraag bij de gemeente G., niet toegestaan en separate bewoning van het achterhuis wordt door de gemeente gekenmerkt als zijnde illegale bewoning. Feitelijk wonen de eigenaren/bewoners van [straatnaam] 13a ‘in’ bij de eigenaar bewoner van [straatnaam] 13. Het achterhuis, zoals aangegeven aangeduid met [straatnaam] 13a te A., kan om deze reden feitelijk niet separaat gewaardeerd worden, althans niet anders dan als veestal of opslag behorende bij en onderdeel uitmakende van [straatnaam] 13 te A..*

- *De verdeling van de bij het object [straatnaam] 13 te A. behorende grond op de hierboven omschreven wijze (red. zie akte levering) heeft niet plaatsgevonden. Feitelijk behoort aan [straatnaam] 13a (1) geen perceel grond toe. In de leveringsakte worden indicatieve oppervlaktes genoemd die qua grootte nader na uitmeting door het kadaster zouden dienen te worden vastgesteld. Zoals aangegeven, heeft de betreffende uitmeting nooit plaatsgevonden. Er is nog steeds sprake van een perceel grond behorende bij het object [straatnaam] 13 te A. Dit vermeld hebbende, heeft taxateur op basis van de aan taxateur verstrekte opdracht, afgeleid van het gestelde in het eigendomsbewijs / de leveringsakte een fictieve waardering gedaan van [straatnaam] 13a te A. als ware het een zelfstandig vrij op de markt verhandelbaar woonobject met een onder- en bijgelegen afgescheiden perceel grond ter grootte van 1 ha 1 a 84 ca en overige aan- en toebehoren, zoals beschreven in de akte van levering d.d. 3 oktober 2003.*
- Beklaagde heeft in opdracht van de bewoner van [straatnaam] 13 de woning getaxeerd waarbij hij als waardepeildatum 30 maart 2011 heeft gehanteerd. Uit het rapport volgt dat de datum opname en inspectie is gelegen op 15 februari 2011. Belaagde heeft de woning per waardepeildatum getaxeerd voor een marktwaarde ad € 70.000,00 en executiewaarde nihil. Het taxatierapport vermeldt voorts onder meer het volgende:

“ Kenmerken (...)

- *het getaxeerde betreft een zelfstandige woning, maar heeft geen woonvergunning.*
- *Het betreft geen aaneengesloten perceel, vanwege onenigheid tussen partijen heeft het kadaster besloten de perceelsvorming op te schorten tot nadere orde.*
- *De toegangsweg vanaf de dijk, gelegen op het perceel [straatnaam] 12 is de officiële toegang en niet de thans in gebruik zijnde (no. 13).*

(...)

Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- *objectvergelijking: Ja, er is een vergelijking gemaakt met soortgelijke objecten in de directe omgeving.*
- Op 20 september 2011 heeft de heer ing. V. van V. Advies op verzoek van de Rechtbank Dordrecht, sector kanton, locatie Gorinchem, een taxatierapport opgemaakt waarin de woning van klager wordt gewaardeerd op een bedrag van € 301.000,00. In het rapport is, voor zover in deze relevant, opgenomen:

“De Rechtbank Dordrecht heeft ondergetekende bij beschikking d.d. 11 juli 2011 opdracht verstrekt tot het uitbrengen van een waardering van de hieronder nader omschreven onroerende zaak, plaatselijk bekend gemeente A., [straatnaam] 13 (a). De onroerende zaak dient te worden gewaardeerd overeenkomstig het bepaalde in de akte van levering

tussen de huidige eigenaar en de oorspronkelijke verkoper d.d. 3 oktober 2003, onder de kop "Voorkeursrecht".

(...)

De waardering van de onroerende zaak, conform de opdracht van de rechtbank te Dordrecht, worden uitgevoerd op basis van de volgende uitgangspunten:

- de onroerende zaak wordt verondersteld een eigen huisnummer te hebben, hetgeen veronderstelt dat voor de bewoning van de onroerende zaak een woonvergunning zal worden verstrekt door de gemeente. Of deze toestemming c.q. vergunning is gebaseerd op een toepasselijke bestemming of dat er sprake is van een gedoogsituatie is niet relevant. Het uitgangspunt is dat de bewoonbaarheid gewaarborgd is en dat deze verbonden is aan de onroerende zaak en niet aan de persoon van eigenaar / bewoner.*
 - Bij de waardering wordt voor de begrenzing van het perceel aansluiting gezocht bij de tekst van de leveringsakte die veronderstelt dat de twee perceelsgedeelte aansluitend aan elkaar liggen, waarbij de te waardenen onroerende zaak is belast met een erfdiensbaarheid ten behoeve van het overblijvende gedeelte van het verkochte.*
 - Het verkochte heeft formeel uitweg naar de openbare weg op basis van de erfdiensbaarheden zoals vermeld in de akte. Dat betekent formeel via het erf van de buurman en niet, zoals nu feitelijk gebeurt, via een nieuwe oprit over terrein van de oorspronkelijke verkoper.*
- (...)*

3. Klacht

Klager is van mening dat:

- a. beklaagde de woning niet heeft getaxeerd conform hetgeen is opgenomen in de akte van levering van 3 oktober 2003;
- b. onder verwijzing naar het taxatierapport van de heer P. en het taxatierapport van de heer V. is het volgens klager onbegrijpelijk hoe beklaagde de woning heeft kunnen taxeren op een bedrag van € 70.000,00;
- c. beklaagde lange tijd heeft gewacht alvorens hij de taxatie heeft uitgevoerd. Dit, terwijl sprake was van een tijdslimiet;
- d. beklaagde niet in de woning is geweest voor een binnentaxatie;
- e. klager schade heeft geleden als gevolg van het handelen van beklaagde, omdat hij onnodige kosten heeft moeten maken. Klager verzoekt de Raad te bepalen dat beklaagde de volgende kostenposten aan hem moet vergoeden; de taxatiekosten van de door de rechtbank aangewezen taxateur van de rechtbank, de 'extra' gemaakte uren van de advocaat van klager en de proceskosten welke verband houden met het verzoek tot benoeming van de deskundige.

4. Verweer

Beklaagde stelt zich op het standpunt dat de klacht ongegrond is.

Beklaagde stelt dat hij in het verleden de woning van binnen heeft gezien om te beoordelen of de woning kon worden verkocht. Beklaagde stelt dat hij destijds na uitvoerig onderzoek en navraag bij de notaris heeft geconcludeerd dat de woning redelijkerwijze alleen kan worden verkocht aan de buurman, zijnde de heer G., omdat de woning geen woonvergunning heeft.

Beklaagde stelt dat hij in opdracht van de heer G. de woning heeft getaxeerd. Tijdens deze taxatie heeft hij de woning niet van binnen geïnspecteerd. Volgens beklagde zou dit alleen maar problemen veroorzaken.

Beklaagde stelt dat er recent bij de gemeente een aanvraag is ontvangen opdat permanente bewoning van de woning wordt toegestaan. Tot heden is dit volgens beklagde niet mogelijk en zal dit voorlopig ook niet mogelijk zijn.

Beklaagde stelt voorts dat het feit dat de woning als “zelfstandige” woning getaxeerd moet worden, betekent dat een object beschikt over een eigen voordeur, maar dat dit niet inhoudt dat er sprake is van een volledige woonbestemming.

Volgens beklagde zit er geen zogenoemde “woonstip” op het pand, reden waarom het niet mogelijk is de woning aan een derde te verkopen.

Beklaagde betwist de juistheid van de andere twee uitgevoerde taxaties.

5. Mondelinge behandeling

Klager heeft in aanvulling aangevoerd dat beklagde de inhoud van de akte van 3 oktober 2003 naast zich heeft neergelegd. Klager heeft het achtergedeelte van de boerderij in 2003 gekocht voor de koopsom van € 100.000,00 en nadien helemaal verbouwd. Klager kon na de uitgevoerde taxatie door verweerder geen kant meer op. Uit de akte blijkt immers dat als partijen het niet eens worden de gehele boerderij moet worden verkocht. De wederpartij weigert thans in de procedure een deskundige aan te wijzen.

Beklaagde heeft in aanvulling aangevoerd dat hij door de wederpartij van klager is ingeschakeld om het achterste gedeelte van de boerderij te taxeren. Beklaagde heeft navraag gedaan bij de notaris en de gemeente. Hieruit is beklagde gebleken dat de woning van klager weliswaar een zelfstandige woning is, maar geen woning waar men permanent in mag verblijven. Beklaagde is het volstrekt oneens met de wijze waarop de taxateur in opdracht van klager de woning heeft getaxeerd. De betreffende woning is namelijk onverkoopbaar.

6. Beoordeling van de klacht

Ten aanzien van de klachtonderdelen a en b

Bij taxaties spelen vele factoren een rol. Makelaars zijn bij uitstek degenen die rekening houdend met alle van belang zijnde factoren een verantwoorde indicatie kunnen geven van de mogelijke opbrengst c.q. de waarde van het object. De Raad toetst klachten over de hoogte van de uitgebrachte taxaties marginaal. In beginsel kan over de hoogte van de taxaties slechts worden geklaagd indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en/of bij de taxatie niet die zorgvuldigheid heeft betracht die van hem verwacht mocht worden.

Beklaagde heeft gemotiveerd gesteld dat hij de woning met inachtneming van de akte van 3 oktober 2003 heeft getaxeerd. Beklaagde is echter van mening dat de betreffende woning

onverkoopbaar is. De Raad is van oordeel dat de door beklagde gegeven uitleg aan de akte van 3 oktober 2003 en de daarbij door hem onderzochte omstandigheden wellicht moeilijk verdedigbaar zijn, maar niet onverdedigbaar. Een andere wijze van taxatie van de betreffende woning is wellicht meer bij de bedoeling van partijen gelegen, maar dat maakt de uitgevoerde taxatie door beklagde nog niet onverdedigbaar. De Raad is dan ook van oordeel dat niet is gebleken dat beklagde zodanig te kort is geschoten dat sprake is van tuchtrechtelijk laakbaar handelen. Het betreft hier een zeer specifiek geval, waarvan klager zich bewust was. Het verschil in de taxatie van beklagde en twee andere taxateurs is in dit geval onvoldoende om aan te kunnen nemen dat de taxatie van beklagde niet juist kan zijn. De Raad acht dit klachtonderdeel dan ook ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel c

In dit klachtonderdeel wordt door klager aan de orde gesteld dat verweerder de te volgen procedure uit de akte van 3 oktober 2003 niet heeft gevolgd door lange tijd te wachten voordat hij de taxatie heeft uitgevoerd. De Raad is van oordeel dat de taxatie onderdeel uitmaakt van een civielrechtelijk dispuut waarin allerlei omstandigheden, die niet aan het oordeel van de Raad zijn onderworpen een rol spelen. De Raad is niet gebleken dat het door klager gestelde tijdsverloop aan beklagde valt toe te rekenen. De Raad acht dit klachtonderdeel dan ook ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel d

Beklagde heeft ter zitting ten aanzien van dit klachtonderdeel gesteld dat hij eerder de woning wel van binnen heeft gezien, maar niet ten tijde van de taxatie. Beklagde heeft voorts gesteld dat de uitkomst van de taxatie ook niet afhankelijk was van de staat van de woning aan de binnenzijde, maar het feit dat de woning volgens beklagde onverkoopbaar is. Gegeven de bijzondere omstandigheden van dit geval is de Raad van oordeel dat het feit dat beklagde de woning ten tijde van de taxatie niet van binnen heeft gezien, geen onderscheid heeft gemaakt voor de uitkomst van de taxatie. De Raad acht dit klachtonderdeel dan ook ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel e

Civielrechtelijke disputen zijn niet aan het oordeel van de Raad onderworpen. Deze dienen in beginsel voorgelegd te worden aan de burgerlijke rechter. De Raad kan dan ook geen oordeel geven over de vraag of er een verplichting tot het betalen van schadevergoeding bestaat. Dit klachtenonderdeel wordt dan ook niet-ontvankelijk verklaard.

7. Beslissing

De Raad verklaart de klachtonderdelen a, b, c en d ongegrond en klachtonderdeel e niet-ontvankelijk.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 29 mei 2012 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Klarenbeek (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).