

12-40 RvT Rotterdam
De Raad van Toezicht Rotterdam

Taxatie. Ontvankelijkheid.

Een opdrachtgever (klager) verwijt zijn makelaar (beklaagde) dat hij bij zijn taxatie een fout heeft gemaakt.

De Raad stelt vast dat het gewraakte handelen in 2005 heeft plaatsgevonden. De aan de klacht ten grondslag gelegen feiten en omstandigheden waren klager in 2009 bekend. Klager heeft vervolgens tot maart 2012 gewacht met het indienen van de klacht. Vanwege tijdsverloop en het feit dat klager de makelaar niet in de gelegenheid heeft gesteld zijn fout te herstellen wordt de klacht niet-ontvankelijk geacht.

UITSPRAAK

**In de klacht van:
de heer T.**

tegen:

**de heer V. (naam makelaarskantoor)
(12.06)**

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 T. hierna te noemen “klager”, een klacht in tegen de heer V. van het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] gevestigd te G., hierna te noemen “beklaagde”.

Op 27 maart 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. 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] 43, te G.;
- Ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot de taxatie van de woning staat het volgende vast:

- op 21 december 2004 is door beklagde, namens klager, en de Belastingdienst Rijnmond, kantoor Rotterdam, een vaststellingsovereenkomst aangegaan ter waardebepaling van onroerende zaken. De omschrijving van het te taxeren goed in de overeenkomst is als volgt opgenomen:

*“.. woonhuis, plaatselijk bekend [straatnaam] 53, Kadastraal bekend gemeente G., sectie A nummer [nr A], ter grootte van ? ca;
...”*

- Partijen zijn onder meer overeengekomen in deze overeenkomst:

1. Dat de waarde van de onroerende zaak (zaken) bindend wordt vastgesteld door schatting van de vrije waarde in het economisch verkeer naar de toestand op heden.

(...)

6. Dat de waarde die deze deskundigen zullen toekennen zal gelden bij het vaststellen van de grondslag voor de belastingheffing;

(...).”

- Voornoemde vaststellingsovereenkomst is door beklagde ondertekend op 5 december 2004 en door de Belastingdienst Rijnmond op 21 december 2004;
- Op 7 maart 2005 is een taxatierapport opgemaakt door beklagde. In het taxatierapport is geen datum vermeld betreffende de opname en inspectie. Uit het taxatierapport volgt (voor zover relevant) het volgende:

“Object

Type object: vrijstaand herenhuis

Adres: [straatnaam] 53

Postcode, Plaats: []

(...)

Het object is per opnamedatum getaxeerd op:

*- Een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik:
€ 250.000,00 zegge tweehonderd en vijftig duizend euro*

(...)

Kadastrale omschrijving object

a. Het perceel/perceel met opstal(len), kadastraal bekend (Gemeente Sectie Nummer Grootte): Kadastraal bekend gemeente G., Sectie A, nummer [nr A], groot 2 a en 70 ca;

(...)

OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object: Vrijstaand herenhuis met tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden;*
- b. Bouwaard, materialen en constructie: Woonhuis met carport traditioneel gebouwd, steensmuren, houten vloeren en kapconstructie gedekt met pannen.*

- Op 3 oktober 2008 heeft de heer D. als taxateur onroerende zaken werkzaam bij de Belastingdienst/Zuidwest/kantoor Breda in opdracht van de Belastingdienst een taxatie verricht, waaruit, voor zover relevant, volgt:

“Omschrijving object

Betreft een perceel erf en tuin gelegen naast de woning [straatnaam] 53. perceel biedt mogelijkheid voor het bouwen van een garage c.q. berging.

Plaatselijke aanduiding

Adres: [straatnaam] 55

(...)

Kadastrale omschrijving

<i>Gemeente</i>	<i>Sectie</i>	<i>Nummer</i>	<i>Grootte</i>
<i>G.</i>	<i>A</i>	<i>[]</i>	<i>2.40 are”</i>

(...)

De waarde in het economisch verkeer

In vrij opleverbare staat

Is op peildatum 4 juli 2005

Geschat op:

€ 48.000,-- “

- Op 7 april 2009 heeft beklagde een brief gezonden naar de accountant van klager, waarin hij over zijn taxatierapport heeft geschreven:

“In deze taxatie zit gewoon een fout.

Het kadastrale perceel [nr B] is niet vermeld in het taxatierapport terwijl carport, parkeerplaats en tuin een geheel vormen en als zodanig zijn getaxeerd. De getaxeerde waarde is eveneens op die eenheid gebaseerd. Het betref 20 december 2004 een bouwvallig en verwaarloosd huis.

Met deze verklaring hoop ik u voldoende geïnformeerd te hebben.”

- De Belastingdienst Rijnmond heeft op 10 september 2009 een brief gezonden naar de accountant van klager:

*“Tegen klager (red.) is een boekenonderzoek ingesteld. Het concept rapport is d.d. 7 juli 2009 opgemaakt. In dit rapport is onder andere de aanvaardbaarheid van de aangifte vennootschapsbelasting 2005 beoordeeld.
(..)*

Op 21 december 2004 is door betrokken partijen, beklaagde (red.) en de Belastingdienst, een overeenkomst aangegaan ter waardebepaling van onroerende zaken. De omschrijving van de taxeren onroerende zaak luidde: Woonhuis, plaatselijk bekend [straatnaam] 53, te G., kadastraal bekend gemeente G, sectie A [nr A] ter grootte van 2 are en 70 centiare. Op 7 maart 2005 is het taxatierapport opgemaakt. Dit rapport is ondertekend door beklaagde (red.) namens klager (red.) en de heer. D, namens de Belastingdienst. Het omschreven en getaxeerd object luidde: vrijstaande herenhuis, [straatnaam] 53, te G. met bijbehorende kadastrale gegevens: gemeente G. sectie A [nr A] groot 2a en 70ca.

Ik zie derhalve niet goed in waarom verschil van mening kan ontstaan over de te taxeren objecten ondanks dat klager (red.) kennelijk andere bedoelingen had.

De opdracht tot taxatie en het bijbehorende rapport laat aan duidelijkheid niets te wensen over. In de overeenkomst en het rapport, wordt duidelijk aangegeven om welk object het gaat. Op dat moment moet ook duidelijk zijn dat het hier alleen gaat om de [straatnaam] 53 te G. en dat de [straatnaam] 55 te G. niet in de taxatie is betrokken.

Alle betrokken hebben vervolgens het rapport voor akkoord ondertekend.

De in de akte van levering op 4 juli 2005 tevens de overdracht is opgenomen van de [straatnaam] 55 te G. aangeduid als sectie A [nr B], laat onverlet dat de waarde van € 250.000 toebehoort aan de [straatnaam] 53 te G.

De overdracht van de [straatnaam] 55 te G. leidt derhalve tot de stelling dat sprake is van een verkapte winstuitdeling nu deze overdracht om niet heeft plaatsgevonden. Klager (red.) laat zich een voordeel ontgaan ten behoeve van haar aandeelhouder. De gevolgen van deze uitdeling zijn reeds besproken in het controlerapport.

Ik zal bij de vaststelling van de aanslag vennootschapsbelasting een correctie aanbrengen van € 48.000, zijnde de waarde van de [straatnaam] 55 te G. alsmede € 104.360. Deze correctie is door u akkoord bevonden en ziet op de [straatnaam] 51 te G.

Het belastbaar bedrag bedraagt na correctie € 316.043.

(...)”.

- Klager heeft op 13 april 2011 een brief verzonden naar beklaagde en hem aansprakelijk gesteld voor de gevolgen van de door hem veroorzaakte onjuiste/foutieve omschrijving in het taxatierapport. Klager vordert een schadevergoeding ad € 12.000,00 van beklaagde
- Op 25 mei 2011 heeft beklaagde aan klager bij brief laten weten dat hij de aansprakelijkheid afwijst.
- Op 20 juli 2011 heeft de rechtsbijstandverzekeraar van klager een aansprakelijkstelling gezonden naar beklaagde.
- Bij brief van 22 augustus 2011 van de verzekeraar van beklaagde aan de rechtsbijstandverzekeraar van klager is wederom de aansprakelijkheid van beklaagde voor de door klager gestelde schade afgewezen.
- Bij brief van 20 december 2011 heeft de verzekeraar van beklaagde een brief gezonden naar de rechtsbijstandverzekeraar van klager, voor zover in deze relevant, inhoudende;

“(…)”

Beklaagde (red) heeft ons verzekerd dat hij de brief van 7 april 2009 slechts heeft geschreven om uw cliënt te helpen in zijn zaak tegen de fiscus. Feitelijk geeft deze brief de werkelijkheid niet weer, aangezien volgens verzekerde toentertijd in opdracht van klager (red) wel degelijk slechts [straatnaam] 53 is getaxeed. Verzekerde heeft de brief d.d. 7 april 2009 (4 jaar na datum taxatie) opgesteld naar aanleiding van een verzoek van klager (red). Verzekerde heeft zo gehandeld als hij heeft gehandeld vanwege zijn goede relatie met klager (red.), die behalve zijn huisarts tevens een goede klant van hem was.

...

Dat alleen [straatnaam] 53 is getaxeed in het kader van de minnelijke taxatie blijkt overigens duidelijk uit het dossier. Hierbij verwijzen wij naar de vaststellingsovereenkomst, het taxatierapport en de visie van de taxateur van de belastingdienst waaruit duidelijk volgt dat de taxatie slechts [straatnaam] 53 betref. Daarnaast is ook de Rechtbank klaarblijkelijk van oordeel dat er geen twijfel kan bestaan dat de taxatiewaarde van EUR 250.000,- slechts [straatnaam] 53 betref.

Beklaagde (red) stelt zich aldus eveneens uitdrukkelijk op het standpunt dat hij in opdracht van [klager] op 7 maart 2005 slechts [straatnaam] 53 heeft getaxeed. Voorts stelt verzekerde zich op het standpunt dat de op 5 maart getaxeerde waarde van EUR 250.000,0 de juiste waarde was voor [straatnaam] 53. Er is aldus geen beroepsfout gemaakt bij de taxatie op 7 maart 2005 of bij de totstandkoming van het taxatierapport (slechts de brief van verzekerde d.d. 7 april 2009 is onjuist).

Bij de taxatie van [straatnaam] 5 is verzekerde niet betrokken en beklagde (red) kan dan ook niet beoordelen of dit perceel (met een taxatiewaarde van EUR 48.000,00) juist is getaxeerd. Wij zien echter geen enkele reden om aan te nemen dat deze door de taxateur van de belastingdienst vastgestelde waarde niet juist is. Van schade aan de kant van klager (red) kan ons inziens dan ook geen sprake zijn.

(...)”.

- Op 2 januari 2012 heeft klager van de Belastingdienst Rijnmond een brief ontvangen waaruit volgt dat er verder geen uitstel van betaling wordt verleend voor de aanslag Schenkbelasting (recht van Schenking) 2010 ad € 2.877,00;

3. **Klacht**

Klager stelt dat hij schade heeft geleden als gevolg van een fout die beklagde heeft gemaakt in het taxatierapport. Volgens klager heeft beklagde ten onrechte bij zijn taxatie van [straatnaam] 53 slechts het kadastrale [nummer A].opgenomen en niet tevens het kadastrale [nummer B].

4. **Verweer**

Beklaagde is van mening dat de klacht onterecht is, omdat de belastingclaim betrekking heeft op het perceel [nr B] en hij niet betrokken was bij de taxatie van voornoemd perceel. De taxatie van dat perceel is volgens beklagde op 3 oktober verricht door de heer D. van de Belastingdienst;

Voorts stelt beklagde dat het mogelijk was om een woonhuis te bouwen op het perceel met kadastraal [nr B] en dat daarom sprake is van het taxatiebedrag van omgerekend € 200,00/m². Het samenvoegen van de percelen [nr B] en [nr A] zou tot een andere marktwaarde leiden.

5. **Mondelinge behandeling**

Klager heeft in aanvulling aangevoerd dat de controle van de Belastingdienst voortvloeide uit het feit dat klager de onroerende zaak vanuit zijn besloten vennootschap heeft overgedragen naar privé en niet andersom. In de omschrijving van de taxatie heeft beklagde een fout gemaakt door op te nemen dat het “een woonhuis met carport” betrof, terwijl de carport niet op perceel [nr A] is gelegen, maar op perceel [nr B]. Klager is van mening dat beklagde in het taxatierapport had moeten opnemen dat de taxatie zag op de percelen [nr A] en [nr B]. Beklaagde heeft dit eerst ook toegegeven, maar is later van gedachten veranderd. Het spreekt voor zich dat als beklagde zijn werk niet naar behoren heeft verricht, hij voor de financiële consequenties hiervan opdraait. Klager heeft pas in 2008 ontdekt dat beklagde een fout heeft gemaakt en heeft toen de aanslag van de Belastingdienst afgewacht, waarna klager een nota aan beklagde heeft doen toekomen.

Beklaagde heeft in aanvulling aangevoerd dat hij pas achteraf bij het geschil met de Belastingdienst is betrokken en derhalve niet in de gelegenheid is gesteld mee te zoeken naar

een oplossing. Beklaagde heeft gesteld dat hij de brief van 7 april 2009 op verzoek van de accountant van klager heeft geproduceerd. De inhoud van deze brief is niet juist. Beklaagde heeft erkend dat in zijn taxatie abusievelijk “de carport” is opgenomen.

6. Beoordeling van de klacht

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.

Het gewraakte handelen heeft plaatsgevonden in 2005. De aan de klacht ten grondslag gelegde feiten en omstandigheden waren klager in 2009 bekend. Dit blijkt uit de door klager ingediende klacht en door hem overgelegde bescheiden. Klager heeft vervolgens tot maart 2012 gewacht met het indienen van een klacht tegen beklaagde. Klachten over het optreden van een makelaar dienen met enige voortvarendheid te worden ingediend. Een goede procesorde en het rechtszekerheidsbeginsel brengen met zich dat klachten moeten worden ingediend binnen een redelijke termijn nadat de omstandigheden bekend zijn geworden waarop deze kunnen worden gebaseerd. Het drie jaar naar (het kantoor van) beklaagde toe stilzitten leidt in beginsel tot niet-ontvankelijkheid. Naar het oordeel van de Raad geeft de door klager aangevoerde omstandigheid dat hij de aanslag van de Belastingdienst en de uitkomst van de aansprakelijkheidsstelling bij beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van beklaagde wilde afwachten geen aanleiding om de klacht wel ontvankelijk te verklaren. Het is de Raad voorts gebleken dat klager beklaagde in 2009 niet in de gelegenheid heeft gesteld zijn fout te herstellen. Gelet op het vorenstaande is de raad van oordeel dat klager vanwege tijdsverloop en het feit dat klager beklaagde niet in de gelegenheid heeft gesteld zijn fout te herstellen de klacht niet-ontvankelijk.

7. Beslissing

De Raad verklaart de klacht 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).

voorzitter

secretaris