

12-56 RvT Rotterdam

Raad van Toezicht Rotterdam

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Ontvankelijkheid.

Beklaagde heeft een garagebox getaxeerd. Klager is mede-eigenaar van de garage en verwijt beklagde dat hij een onjuiste taxatie heeft verricht. Klager wijst hierbij ondermeer op een aantal andere taxaties van de betreffende garage waarvan de uitkomsten onderling sterk verschillen. Klager vraagt zich af wat de waarde van een taxatie is als verschillen als de onderhavige mogelijk zijn.

Naar het oordeel van de Raad kan niet worden vastgesteld dat beklagde niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen dan wel dat deze onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen. Voor zover klager meer in het bijzonder klaagt over de enorme verschillen tussen de uitgevoerde taxaties is de Raad van oordeel dat deze klacht niet tegen een individuele beklagde kan worden ingesteld. Dit onderdeel van de klacht is dan ook niet-ontvankelijk.

UITSPRAAK

In de klacht van:

A. N.V.

tegen:

**de heer B. (naam makelaarskantoor)
(12.12)**

1. Inleiding

Bij brief van 25 juni 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 heeft A. N.V., gevestigd te U., hierna te noemen “klager”, een klacht ingediend tegen de heer B. van het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor], gevestigd te R., hierna te noemen “beklaagde”.

Op 10 augustus 2012 heeft beklagde een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 30 augustus 2012 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling was zowel klager als beklagde in persoon aanwezig. Klager werd vertegenwoordigd door de heren V. en L. Beklaagde werd bijgestaan door mr. Z., werkzaam bij B. te R. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

[Naam makelaarskantoor] is lid van de NVM en de heer B. 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 garagebox, welke zich bevindt in het gebouw “[naam gebouw]” te R. (hierna te noemen: “de garagebox”);
- ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot de taxatie van de garagebox staat het volgende vast:
 - de garagebox was gezamenlijk eigendom van klager en ING Real Estate Development Nederland (hierna te noemen (ING).);
 - klager heeft aan makelaarskantoor A. opdracht gegeven de garagebox te taxeren, omdat klager tot verkoop van de garagebox wenste over te gaan. De garagebox is vervolgens op 7 mei 2010 getaxeerd door A. op een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik ad € 25.000,00;
 - klager heeft als penvoerder met koper een koopovereenkomst gesloten voor de garagebox waarin een koopsom is opgenomen van € 25.000,00;
 - ING heeft, nadat de koopovereenkomst was ondertekend, medegedeeld dat zij de koopsom te laag vond en dat zij daarom een taxatie zal laten verrichten. Deze taxatie is verricht door makelaarskantoor M. De garagebox is vervolgens op 8 september 2010 getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik ad € 50.000,00;
 - in opdracht van ING heeft beklagde op 21 oktober 2010 de garagebox getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde bij lege en ontruimde oplevering ad € 42.000,00;
 - Voor zover relevant is in het taxatierapport van beklagde de volgende omschrijving opgenomen:
 - “Courantheid
De courantheid is uitstekend
Als vergelijking is gehanteerd dat vorig jaar één garage plaatsbiedend aan 2 volwaardige auto’s verkocht is volgens opgave € 40.000,00 kosten koper.
De getaxeerde “dubbele” garage is niet volwaardig te gebruiken voor 2 auto’s, doch gelet op vraag en aanbod is de waarde hoger vastgesteld.
 - in opdracht van makelaarskantoor A. heeft taxateur, de heer S., de garagebox op 30 juni 2011 opgenomen en gewaardeerd op een marktwaarde van € 27.500,00
 - de kopers van de garagebox hebben conform de koopovereenkomst de parkeerplaats gekocht voor een bedrag van € 25.000,00.

3. Klacht

Klager is van mening dat beklagde als redelijk handelend taxateur niet tot de taxatie had kunnen komen als waartoe hij is gekomen. Voorts beklagt klager zich er over dat beklagde een verwarrende omschrijving heeft gehanteerd in zijn taxatierapport en niet inzichtelijk heeft willen maken hoe hij tot het hem door getaxeerde bedrag is gekomen. Klager heeft gesteld dat hij door toedoen van beklagde schade heeft geleden; nu ING de garagebox niet wenste te leveren voor € 25.000,00, maar voor € 50.000,00, heeft klager aan ING 50% van het verschil, ergo een bedrag van € 25.000,00 moeten vergoeden.

4. Verweer

Beklaagde is van mening dat er geen sprake is van enig causaal verband tussen de door hem verrichte taxatie en de gestelde schade van klager. Volgens beklagde is sprake van een discussie tussen klager en ING, waarbij beklagde geen rol speelt.

Beklaagde heeft gesteld dat het feit dat de door hem getaxeerde waarde niet exact overeenkomt met de andere taxaties en waardebepalingen, geen reden is om aan te nemen dat sprake is van een onzorgvuldige taxatie van zijn kant.

Beklaagde is van mening dat hij een deugdelijke en zorgvuldige taxatie heeft uitgevoerd met onder andere afdoende gebruik van referentieobjecten. Volgens beklagde is sprake van een garagebox voor anderhalve auto en dus anderhalve garage. Beklaagde heeft gesteld dat hij deze factor 1,5 heeft gebruikt om de waarde van de garagebox vast te stellen op grond van de waarde van vergelijkbare objecten.

Beklaagde heeft voorts gesteld dat in 2002 een vergelijkbare garagebox voor een bedrag ad € 40.840 is verkocht.

Het is beklagde niet duidelijk waarom de passage betreffende courantheid in zijn taxatierapport voor verwarring zorgt. Volgens beklagde heeft klager zijn klacht ook niet gemotiveerd. Beklaagde heeft gesteld dat de ratio van de betreffende passage is dat hij bij de taxatiewaarde rekening heeft gehouden met de grote schaarste van parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving van het complex.

5. Mondelinge behandeling

Klager heeft ter zitting benadrukt dat beklagde heeft nagelaten voldoende inzichtelijk te maken hoe hij tot de betreffende taxatie is gekomen. Voorts heeft klager aan de Raad voorgelegd de vragen: wat is de waarde van een taxatie als verschillen als de onderhavige mogelijk zijn en hoe in de toekomst om te gaan met het feit dat het kennelijk mogelijk c.q. toegestaan is dat de uitkomst van taxaties soms 100% verschillen. Financiële instellingen, zoals klager, komen hiermee in een lastig parket tegenover de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Beklaagde heeft ter zitting aangevoerd dat ING hem op 30 juni 2010 opdracht heeft gegeven de betreffende taxatie uit te voeren. Later heeft ING gevraagd klager ook op te nemen als opdrachtgever voor de taxatie. Beklaagde heeft nimmer opdracht gekregen overleg met de andere makelaars te voeren over de betreffende taxatie. Beklaagde heeft voor de totstandkoming van de taxatie voldoende referentiemateriaal gebruikt.

6. Beoordeling van de klacht

De Raad wijst erop dat hij zich terughoudend opstelt bij klachten over de hoogte van uitgebrachte taxaties. Bij taxaties spelen vele factoren een rol. Makelaars zijn bij uitstek degenen die, rekening houdend met alle van belang zijnde factoren, waaronder de concrete marktsituatie, een verantwoorde indicatie kunnen geven van de mogelijke opbrengst c.q. de waarde van een woning. De Raad toetst klachten over de hoogte van uitgebrachte taxaties marginaal. In beginsel kan over de hoogte van taxaties slechts geklaagd worden, indien de makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting kan de Raad niet vaststellen dat beklagde niet in redelijkheid tot de betreffende taxatie heeft kunnen komen dan wel dat deze onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen. Beklaagde heeft de geraadpleegde stamkaarten aan

klager toegestuurd en heeft onbetwist gesteld dat hij geen opdracht heeft gekregen te overleggen met de andere makelaars over de uitgevoerde taxatie(s). De door klager gegeven omschrijving en zijn toelichting hoe hij tot de getaxeerde waarde is gekomen, is niet onbegrijpelijk. Voor zover de klacht ziet op de door beklaagde uitgevoerde taxatie is de klacht ongegrond.

De Raad stelt vast dat klager meer in het bijzonder klaagt over de enorme verschillen tussen de verschillende uitgevoerde taxaties. De Raad is van oordeel dat deze klacht niet tegen een individuele beklaagde kan worden ingesteld. Dit klachtonderdeel is dan ook niet-ontvankelijk.

7. **Beslissing**

De Raad verklaart de klacht ongegrond voor zover deze ziet op de uitgevoerde taxatie door beklaagde en voor het overige niet-ontvankelijk.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 30 augustus 2012 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J.C.M. Klarenbeek (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).

voorzitter

secretaris