

12-60 RvT Rotterdam

De Raad van Toezicht Rotterdam

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Ontvankelijkheid. Civielrechtelijk geschil.

Beklaagde heeft i.v.m. een hypotheekaanvraag een woning getaxeerd. Een bank, klagster, verwijt beklagde dat hij een onjuiste taxatie heeft verricht. Klagster stelt dat de klacht wordt ingediend i.v.m. mogelijk door haar te lijden schade.

De Raad overweegt dat civielrechtelijke disputen niet aan het oordeel van de Raad onderworpen zijn. Deze dienen in beginsel te worden voorgelegd aan de burgerlijke rechter. Dit geldt zowel voor de vraag of er een verplichting tot schadevergoeding bestaat als voor de vraag wat de omvang van de schade is. Niet is komen vast te staan dat beklagde in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen. De Raad heeft niet kunnen vaststellen welke referentieobjecten beklagde heeft gehanteerd doch dit rechtvaardigt niet reeds daarom de conclusie dat de uitgevoerde taxatie onjuist is.

UITSPRAAK

In de klacht van:

[naam bank]

tegen:

T. (naam makelaarskantoor)

(12.11)

1. Inleiding

Bij brief van 15 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 [naam bank], gevestigd te G., hierna te noemen "klagster", bij brief van 16 mei 2012 een klacht ingediend tegen de heer T. van het makelaarskantoor naam makelaarskantoor], gevestigd te S., hierna te noemen "beklaagde".

Op 25 juli 2012 heeft de gemachtigde van 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 zijn namens klagster verschenen: mevrouw V., werkzaam bij klagster en de heer H., makelaar tevens taxateur. Klagster werd bijgestaan door mr. W., advocaat te A.

Beklaagde is in persoon verschenen en werd bijgestaan door mr. S. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht. Na de zitting zijn partijen nog in de gelegenheid gesteld over en weer stukken te over leggen, hetgeen bij brieven van respectievelijk 5 en 17 september 2012 is geschied.

[Naam makelaarskantoor] is lid van de NVM en de heer T. 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 staande en gelegen te [adres], feitelijk ook bekend als [adres] (hierna te noemen: “de woning)
- ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot de taxatie van de woning staat het volgende vast:
 - beklagde heeft op verzoek van de heer S. en mevrouw V. op 9 mei 2008 een taxatie met betrekking tot de woning uitgevoerd en de woning getaxeerd op:
 - een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voor verbouwing ad. € 280.000,00;
 - een executiewaarde vrij van huur en gebruik voor verbouwing ad. € 250.000,00;
 - onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing ad. € 296.000,00;
 - een executiewaarde vrij van huur en gebruik na verbouwing ad. € 262.000,00.
 - uit het taxatierapport volgt dat het doel van de taxatie was om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van een beoordeling van een aanvraag (hypothecaire) geldlening bij een nog nader aan te wijzen geldverstrekker;
 - op verzoek van klagster heeft mevrouw K. van [O. makelaardij] op 3 oktober 2011 een taxatie met betrekking tot de woning uitgevoerd en de woning getaxeerd op:
 - een marktwaarde ad € 160.000,00;
 - een executiewaarde ad € 115.000,00;
 - een marktwaarde in verhuurde staat ad € 115.000,00;
 - een executiewaarde in verhuurde staat ad € 85.000,00.
 - uit het taxatierapport volgt dat het doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een executieveiling.
 - op verzoek van klagster heeft de heer N. van [Z. makelaardij] op 19 april 2012 een waarde-inschatting gegeven van de woning per peildatum 13 mei 2008. De woning is door de heer N. geschat op:

- een marktwaarde ad € 215.000,00;
- een executiewaarde ad € 172.000,00.

3. **Klacht**

Klaagster is van mening dat beklaagde als redelijk handelend taxateur niet tot de taxatie van 9 mei 2008 had kunnen komen. In de betreffende taxatie zijn geen vergelijkingsobjecten vermeld.

Klaagster stelt dat zij deze klacht indient in verband met de door haar mogelijk geleden of nog te lijden schade.

4. **Verweer**

Beklaagde stelt primair dat de klacht niet-ontvankelijk is nu het tuchtrecht niet in het leven is geroepen om een oordeel te geven over de vraag of een opdrachtgever of derde, zoals klaagster, schade lijdt en zo ja, of de schade voor vergoeding in aanmerking komt. Als klaagster meent dat zij schade lijdt, dient zij zich tot de civiele rechter te wenden. Daarnaast stelt beklaagde dat van enige schade van klaagster geen sprake kan zijn, nu de woning tot heden nog niet is verkocht.

Beklaagde stelt subsidiair dat de klacht ongegrond is en dient te worden afgewezen. Volgens beklaagde dient de Raad volgens vaste jurisprudentie zich terughoudend op te stellen bij klachten over de hoogte van uitgebrachte taxaties.

Beklaagde stelt dat hij de taxatie op een zorgvuldige wijze heeft verricht, conform de handelswijze die een redelijk en bekwaam vakgenoot dient te hanteren. De taxatierapporten welke klager in het geding heeft gebracht doen hier niet aan af. Volgens beklaagde heeft hij gehandeld conform het 'Normblad taxatierapport financiering woonruimte november 2002'.

Voorts stelt beklaagde dat de taxatie is verricht op het hoogtepunt van de markt en dat de crisis in oktober 2008 is ingetreden, hetgeen ook zijn weerslag heeft gehad op de woningmarkt. In dat kader stelt beklaagde dat de waarde van (hoek)woningen in het westen van het land tussen september 2008 en mei 2012 met 11 tot 12% in waarde zijn gedaald.

Ten aanzien van de taxatie welke is verricht door mevrouw K. van O. makelaardij merkt beklaagde nog expliciet op dat deze taxatie is verricht om de marktwaarde vast te stellen in het kader van een executieveiling. Volgens beklaagde is dit niet vergelijkbaar met het vaststellen van de marktwaarde in het kader van het verkrijgen van een hypothecaire geldlening, omdat alsdan wordt gekeken naar de waarde die het object op de vrije markt kan opbrengen.

Beklaagde stelt voorts dat het algemeen bekend is dat objecten op de veiling gemiddeld minimaal 35% minder opbrengen dan op de vrije markt. Beklaagde verwijst in dat kader naar een recent onderzoek van de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Volgens beklaagde ligt de gemiddelde verkoopopbrengst van oudere bovenwoningen in de armere wijken in Zuid-Holland – zoals de onderhavige woning – zelfs 50% lager dan de ingeschatte marktprijs.

Voorts stelt beklaagde dat het taxatierapport van mevrouw K. van O. makelaardij 3,5 jaar later is opgesteld dan het taxatierapport van beklaagde. Volgens beklaagde heeft de woningmarkt

in de tussen gelegen periode zware klappen te verduren gehad met als gevolg een grote waardedaling (rond 11 tot 12 %) van de woningen.

Beklaagde stelt daarnaast dat de woning in een periode van 3,5 jaar in toestand achteruit is gegaan, hetgeen een negatieve invloed heeft op de waarde van de woning. Beklaagde verwijst naar punt 5 van het rapport van mevrouw K. van O. makelaardij, waaruit volgt dat de eigenaar het object slordig gebruikt.

Beklaagde stelt voorts dat O. geen rekening heeft gehouden met de aanwezige dubbele voorzieningen.

Ten aanzien van de waarde-inschatting welke is verricht door Z., stelt beklagde dat het onmogelijk is met terugwerkende kracht een juist waardeoordeel af te geven, laat staan een taxatie te verrichten met betrekking tot de woning, omdat de toenmalige toestand van de woning niet meer kan worden waargenomen. Voorts stelt beklagde dat Z. de woning niet heeft bezichtigd, maar dat zij alleen op basis van het taxatierapport van beklagde een contrarapport heeft opgesteld.

Beklaagde stelt dat Z. geen taxatiewaarde noemt, maar een waarde-inschatting afgeeft en Z. niet aangeeft op welke wijze zij tot haar oordeel is gekomen.

Ten slotte stelt beklagde dat Z. zichzelf lijkt tegen te spreken door te verwijzen naar de verkoop van een (onvergelijkbare) woning in dezelfde straat op 26 april 2011.

De gemachtigde van klagster heeft ter gelegenheid van de zitting foto's overgelegd waaruit zou blijken dat de woning in ieder geval gedeeltelijk verbouwd is. In het taxatierapport van beklagde is uitgegaan van een indicatie woonoppervlakte van circa 180 m² en inhoud circa 430 m³. In het taxatierapport van mevrouw K. van O. makelaardij is uitgegaan van een indicatie woonoppervlakte van circa 156 m² en inhoud circa 455 m³. Betwist wordt de stelling van beklagde dat in de periode 2008 – 2011 de woningmarkt een waardedaling van 12% heeft gekend; dit zou volgens onderzoeken 7,6% zijn. De gemachtigde van klagster betwist voorts dat een hoekwoning per definitie meer waard zou zijn dan een tussenwoning. De woning is overigens ook geen hoekwoning, maar een eindwoning. Hetzelfde wordt gesteld ten aanzien van de aanwezigheid van dubbele voorzieningen in de woning. Klagster heeft beklagde om een lijst van referentieobjecten gevraagd, die hij heeft gebruikt bij de betreffende taxatie. Deze lijst is nimmer ontvangen.

Beklaagde heeft ter zitting betwist dat de verbouwing aan de woning ooit is uitgevoerd. De eigenaren woonden op de begane grond en hebben de eerste etage geërfd en waren voornemens de twee woningen tot één woning te maken. Dit is echter nooit uitgevoerd. Beklaagde stelt voorts dat in 2011 een soortgelijke woning is verkocht voor € 199.000,00. Dit betrof geen eindwoning, had geen dubbele voorzieningen en betrof een verkoop na het ontstaan van de crisis op de huizenmarkt.

Hoewel beklagde is gevestigd te S. heeft hij meerdere objecten in zijn portefeuille in de omgeving van de woning en is hij derhalve bekend met de markt aldaar.

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 zijn klachten over de hoogte van taxaties slechts gegrond, indien vast staat dat de makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen.

Civielrechtelijke disputen zijn niet aan het oordeel van de Raad onderworpen. Deze dienen in beginsel voorgelegd te worden aan de burgerlijke rechter. Dit geldt zowel voor de vraag of er een verplichting tot het betalen van schadevergoeding bestaat als over de vraag wat de omvang van de schade is. Dat betekent overigens niet dat beslissingen van de Raad in civielrechtelijke zin niet van belang kunnen zijn.

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. De door klaagster overgelegde contra taxaties zijn beide uitgevoerd nadat de crisis in de woningmarkt ruimschoots een feit was. Daarbij komt dat de taxatie van mevrouw K. van O. makelaardij is uitgevoerd meer dan drie jaar na de litigieuze taxatie en met het oog op een executieveiling. De waarde-inschatting van Z. is uitgevoerd per peildatum 13 mei 2008 maar met wetenschap achteraf.

Beklaagde stelt referentieobjecten te hebben geraadpleegd. In het taxatierapport wordt met betrekking tot objectvergelijking aangegeven: “ja en wel aldus: Realworks en eigen bronnen”. De - desgevraagd door de Raad - bij faxbrief van 17 september 2012 door beklagde genoemde referenties zien op een periode die ver ligt na de uitgevoerde taxatie. De Raad heeft aldus niet kunnen vaststellen welke referentieobjecten beklagde heeft gehanteerd doch dit rechtvaardigt niet reeds daarom de conclusie dat de uitgevoerde taxatie onjuist is. De door klaagster overgelegde referenties zijn niet vergelijkbaar met de woning en zien bovendien eveneens op een periode die ver ligt na de uitgevoerde taxaties, zodat deze nagekomen stukken geen nadere onderbouwing bieden van de door partijen ingenomen standpunten. Voor zover de klacht ziet op de door beklagde uitgevoerde taxatie heeft de Raad derhalve niet de kennelijke onjuistheid daarvan vast kunnen stellen, zodat die klacht ongegrond moet worden verklaard.

7. Beslissing

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

Aldus gedaan te Rotterdam, op 9 november 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