

Onjuiste maatvoering in taxatierapport. Geen invloed op de waarde.

Klager koopt een woning. Na dat moment krijgt hij in een opdracht van de verkoper opgesteld taxatierapport in handen waaruit blijkt dat de makelaar ten onrechte de zolder als woonoppervlak heeft meegenomen. De makelaar erkent deze fout maar stelt dat het voor zijn waardering geen verschil uitmaakt. Dit wordt bevestigd door een in opdracht van klager uitgevoerde taxatie door een andere makelaar.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake een klacht van:

De heer **G. VAN W.**, wonende te Z, hierna te noemen: “klager”,

tegen:

H MAKELAARS B.V., makelaar o.g. te Z, lid van de NVM, hierna te noemen: "beklaagde".

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klager heeft via zijn gemachtigde bij brief d.d. 21 juli 2015, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft via zijn gemachtigde mevrouw mr A.L. van Eyk-Lubach middels een brief d.d. 27 januari 2016, met bijlagen, gereageerd op de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 27 mei 2016 zijn verschenen:
 - Klager, vergezeld van zijn gemachtigde mr C.J.M. Veltmaat
 - De gemachtigde van beklagde mr A.L. van Eyk-Lubach
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten, mede aan de hand van in het geding gebrachte pleitaantekeningen, nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.

-
- 2.2 Klager heeft samen met zijn vrouw een woning gekocht van Woningbouwvereniging de K aan de V-laan 19 te Z voor een bedrag van € 190.000,-. De koopakte is getekend op 23 maart 2014 en de levering vond plaats op 23 mei 2014.
 - 2.3 De woning is op verzoek van de woningbouwvereniging op 8 januari 2014 getaxeerd door de heer S van beklagde. De marktwaarde van de woning is getaxeerd op €190.000,-. Het betreffende taxatierapport is na ondertekening van de koopakte, en voor de levering, aan klager ter beschikking gesteld.
 - 2.4 In het taxatierapport is een gebruiksoppervlakte opgenomen van 114m². Beklaagde erkent dat de gebruiksoppervlakte onjuist is opgenomen in het taxatierapport. Per ongeluk is door de heer S van beklagde de oppervlakte van de zolder van 26m² opgeteld bij de gebruiksoppervlakte wonen in plaats van opgenomen als overige inpandige ruimte.
 - 2.5 In opdracht van klager heeft mevrouw H, makelaar te H, de woning getaxeerd en op 24 april 2014 een taxatierapport uitgebracht. Zij taxeert de woning, ten behoeve van de financiering, eveneens op een marktwaarde van €190.000,-.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klager verwijt beklagde een onjuiste woonoppervlakte in het taxatierapport te hebben opgenomen. Door beklagde is ten onrechte de zolder meegenomen in de woonoppervlakte en is in plaats van 88m² een woonoppervlakte van 114m² in het taxatierapport opgenomen. Daardoor heeft klager de woning op basis van een verkeerde voorstelling van zaken gekocht. Indien klager op de hoogte zou zijn geweest van deze fout, zou hij in overleg zijn getreden met de verkoper van de woning om tot een lagere koopprijs te komen. Door het handelen van beklagde heeft klager schade geleden.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde heeft in opdracht van de woningbouwvereniging getaxeerd en is alleen aan zijn opdrachtgever verantwoording verschuldigd. Klager had met het rapport niets van doen en kan zich daarop niet beroepen. Klager dient dan ook in zijn klacht niet-ontvankelijk te worden verklaard.
- 4.3 Voorzover klager wel ontvankelijk is in zijn klacht stelt beklagde het navolgende. Beklaagde erkent dat in het taxatierapport van 8 januari 2014 een onjuist woonoppervlakte is opgenomen, doordat per ongeluk (en ten onrechte) de oppervlakte van de zolder van 26m² in het rapport is opgenomen als

gebruiksoppervlakte. Beklaagde stelt echter dat deze onjuistheid geen invloed heeft gehad op de vaststelling van de waarde van de woning. Ook indien deze vergissing niet zou zijn begaan zou hij de woning op een bedrag van € 190.000,- hebben getaxeerd.

- 4.4 Klager heeft pas de beschikking over het taxatierapport gekregen na het ondertekenen van de koopakte. Het taxatierapport heeft dus geen invloed gehad op de beslissing van klager de woning voor € 190.000,- te kopen. Klager heeft ook zelf de woning bezichtigd en hij had een eigen taxatie kunnen laten verrichten. Tenslotte stelt beklagde dat de woning op een later moment ten behoeve van de financiering ook door een andere makelaar (mevrouw H) is getaxeerd op een marktwaarde van € 190.000,-.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 Met betrekking tot de ontvankelijkheid van de klacht is de Raad van Toezicht van oordeel dat klager ontvankelijk is in zijn klacht. In art 14 van het Tuchtreglement van de NVM is bepaald dat een ieder die van oordeel is dat een NVM- lid klachtwaardig heeft gehandeld, een klacht kan indienen tegen dat NVM-lid. Daarmee is klager in zijn klacht ontvankelijk. Ten overvloede merkt de Raad van Toezicht op dat klager ook belanghebbende is en dat klager ook uit dien hoofde ontvankelijk is in zijn klacht.
- 5.3 Bij de beoordeling van een klacht over een uitgevoerde taxatie is het uitgangspunt, dat een taxatie moete worden beschouwd als een momentopname waarin noodzakelijkerwijs subjectieve elementen zijn begrepen. Volgens vaste tuchtrechtspraak wordt aangenomen dat klachten over de hoogte van de getaxeerde waarde op die subjectieve elementen afstuiten, tenzij de taxateur is uitgegaan van onjuiste feiten, dan wel in redelijkheid niet tot zijn oordeel heeft kunnen komen. De vraag is of die uitzonderingen zich hier voordoen.
- 5.4 Het staat vast dat beklagde in het rapport de woning in zoverre onjuist heeft omschreven dat de woonoppervlakte niet 114 m² bedraagt, maar 88 m². Beklaagde heeft ten onrechte de zolder van 26 m² meegenomen in de woonoppervlakte in plaats van als overige inpandige ruimte. Dit brengt niet automatisch mee, dat de getaxeerde marktwaarde behoort te worden verminderd. Bij de bepaling van de marktwaarde zijn, onder meer, van belang de locatie, de uitstraling, de voorzieningen, de staat van onderhoud, en de oppervlakte van de woning. Klager heeft niet aangetoond dat de woning door de foutieve opname in het rapport van de woonoppervlakte (aanzienlijk) te hoog is getaxeerd en beklagde heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de fout in het rapport geen invloed heeft gehad op de getaxeerde waarde. Bij zijn aankoopbeslissing is het rapport ook niet van belang geweest aangezien klager op dat moment (23 maart 2014) nog niet beschikte over het rapport. Klager heeft ook niet aangetoond dat beklagde in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen

komen. Zulks geldt te meer nu een andere makelaar in opdracht van klager de woning eveneens heeft getaxeerd op € 190.000,- en er geen reden voor de Raad van Toezicht is te twijfelen aan de juistheid van die taxatie. De Raad van Toezicht zal de klacht dan ook ongegrond verklaren, waarbij de Raad van Toezicht beklagde wel wijst op zijn taak zorgvuldig te taxeren en zorg te dragen voor juiste feitelijke informatie in de door hem uitgebrachte taxatierapporten.

- 5.5 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht West tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op 27 juni tweeduizendzestien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid, en mr. R. Imhof als plv.-secretaris.