

Klager en zijn partner waren in een gerechtelijke procedure verwickeld. In het kader van die procedure heeft beklagde op verzoek van klagers partner een woning met separate garage getaxeed. Klager verwijt beklagde dat hij een onjuiste taxatie verricht heeft.

De Raad heeft niet kunnen vaststellen dat beklagde in redelijkheid niet tot de door hem gewaardeerde waarde heeft kunnen komen. Onder de gegeven omstandigheden is de Raad van oordeel dat, ondanks de geconstateerde tekortkomingen in het taxatierapport, er geen sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake:

S.,wonende te A., klager,

contra:

A verbonden aan[naam makelaarskantoor] kantoorhoudende te R., beklagde,

1. De klacht is door klager ingediend op 11 april 2016 en doorgezonden aan de Raad op 10 mei 2016. Het verweer is vervat in een door beklagde ingediend verweerschrift op 27 juni 2016.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 4 juli 2016. Ter zitting waren aanwezig klager en beklagde, in de persoon van de heer A, NVM-Makelaar. A is de behandelend makelaar in deze kwestie geweest, zodat de klacht door de Raad mede tegen hem gericht wordt geacht. Beklagde werd ter zitting vergezeld door zijn werkgever, de heer B.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klager stelt dat beklagde niet tot de taxatie van de gestelde onroerende zaken, hierna te noemen “de woning” en “de garagebox”, had kunnen komen als waartoe hij is gekomen in zijn rapport van 12 november 2015. In dat verband wordt door klager gesteld, dat:
 - a) de door beklagde vastgestelde waarde van de woning en de garagebox 20% afwijkt van de waarde zoals vastgesteld door makelaar D. en de taxatie die is verricht ten tijde van de aankoop van de woning;
 - b) de woning en de garagebox op diverse punten zijn verbeterd ten opzichte van de staat waarin de objecten zich bevonden op het moment van de aankoop;

- c) de WOZ-waarde van de woning en de garagebox ver boven de waarde ligt die is vastgesteld door beklagde;
- d) beklagde ten onrechte in het taxatierapport de waarde en de oppervlakte van de garagebox niet heeft vermeld;
- e) beklagde ten onrechte is uitgegaan van een kleiner woonoppervlakte en oppervlakte van de vloer;
- f) de door beklagde gehanteerde referentiepunten niet vergelijkbaar zijn met de woning gelet op het verschil in perceel- en woonoppervlakte. Daarnaast hebben sommige woningen geen parkeerplaats op eigen grond en heeft geen enkele woning een carport;
- g) de (latere) stelling van beklagde dat de waarde van de woning sterk wordt beïnvloed door de staat van onderhoud niet in overeenstemming is met de door beklagde genoemde punten in het taxatierapport betreffende het onderhoud.

4. Beklagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

Ten aanzien van de klachtonderdelen a en b

De Raad begrijpt dat beklagde stelt dat hij terecht de woning en de garagebox heeft getaxeerd op een bedrag van € 240.000,00. De staat waarin de woning verkeert heeft beklagde in grote mate negatief meegewogen in de vaststelling van de waarde. Beklagde stelt dat de woning op veel punten niet af is en herstel verdient. Beklagde verwijst naar een aantal foto's die hij in dat kader heeft overgelegd en geeft aan dat het plafond in de hal ontbreekt, de woning op veel plekken zowel binnen als buiten niet is afgewerkt, de overkapping is aangetast en de wc en badkamer gedateerd zijn c.q. niet in goede staat verkeren. Beklagde heeft deze gebreken niet met zoveel woorden in het taxatierapport vermeld, maar stelt dat dit wel degelijk een onderbouwing is voor de getaxeerde waarde. Beklagde stelt dat de term "slecht" beter had gepast bij het onderdeel omtrent de onderhoudstoestand.

Beklagde betwist de gevolgtrekking van klager dat uit het antwoord op vraag F4 in het taxatierapport volgt dat het achterstallig onderhoud niet de reden kan zijn voor de lagere taxatiewaarde. Volgens beklagde gaat deze vraag over instandhouding van het object en is om die reden de vraag met "nee" beantwoord.

Ten aanzien van klachtenonderdeel c

Beklagde stelt dat aan de WOZ-ontwikkeling geen marktwaarde kan worden gekoppeld

Ten aanzien van klachtonderdeel d

Beklaagde stelt dat sprake is van een taxatieobject bestaande uit een woning met een separate garage. Volgens beklagde is in de onderbouwing van de waarde van de woning de garage meegewogen voor een bedrag van € 20.000,00. Deze waarde is marktconform gelet op de waarde voor separate (stenen) garages in de omgeving.

Ten aanzien van klachtenonderdeel e

Beklaagde stelt dat hij de woonoppervlakte persoonlijk heeft opgemeten en dat hij geen reden heeft om hieraan te twijfelen. De werkgever van beklagde heeft een half jaar voor hem deze woning ook opgemeten en is toen tot dezelfde afmetingen gekomen.

Ten aanzien van de klachtenonderdelen f en g

Ten aanzien van de gebruikte referentiepanelen stelt beklagde dat de referenties worden aangeleverd door de modellen en de door de taxateur zelf aangeleverde referentieobjecten. Volgens beklagde zijn er in de praktijk altijd verschillen omdat geen enkele woning 100% hetzelfde is. De verschillen dienen te worden afgewogen. Daarbij komt dat in de woning zich een zogenaamde “kwaaitaalvloer” bevindt, hetgeen ook niet is opgenomen in de toelichting. Overigens heeft de werkgever van beklagde in zijn taxatie van deze woning een half jaar eerder opgenomen dat er sprake is van achterstallig onderhoud en dit begroot op een bedrag van € 40.000,00. Beklaagde – zo begrijpt de Raad – erkent in dit verband dat de staat van (slechte) afwerking een meer expliciet karakter had kunnen krijgen in de toelichting.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) De woning en de garagebox behoren in eigendom toe aan klager en zijn partner.
- b) In het kader van een gerechtelijke procedure tussen klager en zijn partner zijn twee taxatierapporten opgemaakt. Beklaagde heeft in opdracht van de partner van klager een taxatierapport uitgebracht op 12 november 2015. Daarnaast is door de heer D. van D. Makelaars op 14 september 2015 op verzoek van klager een taxatierapport uitgebracht.
- c) Beklaagde heeft de woning en de garagebox getaxeerd op een bedrag van € 240.000,00 en de heer D heeft voornoemde objecten getaxeerd op een bedrag van € 290.000,00.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

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 uitgebracht taxaties marginaal. In beginsel kan over de hoogte van taxaties slechts met succes geklaagd worden, indien de makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen.

Weliswaar voldoet het taxatierapport van beklagde niet volledig aan de daaraan redelijkerwijs te stellen eisen, nu onder meer staat vermeld dat de onderhoudstoestand voldoende is en beklagde thans ter zitting bevestigt dat dit een te positieve duiding is. Zo is ook de opgave onder K in het taxatierapport onjuist is gebleken, doch de Raad heeft niet kunnen vaststellen dat beklagde in redelijkheid niet tot de getaxeerde marktwaarde heeft kunnen komen. Beklagde heeft gemotiveerd aangegeven dat en waarom de geconstateerde staat van de woning in negatieve zin van invloed is geweest op de waardebeoordeling. De Raad baseert zijn opvatting mede op een door de collega van beklagde uitgevoerde taxatie van een half jaar daarvoor die eveneens op een marktwaarde van € 240.000,00 is uitgekomen. Ter zitting is gebleken dat klager van de in deze eerdere taxatie genoemde bedragen op de hoogte was. Onder de gegeven omstandigheden oordeelt de Raad dat, ondanks de geconstateerde tekortkomingen in het taxatierapport, geen sprake is van tuchtrechtelijk laakbaar handelen, zodat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam op 4 juli 2016 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RMT, lid en Mr. M. Boender-Radder, secretaris.