

### **Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Ontvankelijkheid niet-opdrachtgever.**

*Nadat klaagster had besloten haar woning aan haar kleinzoon te verkopen is er onenigheid over de verkoop ontstaan. Uiteindelijk zijn tussen klaagster en haar kleinzoon tussen 2005 en 20013 diverse gerechtelijke procedures gevoerd. Beklaagde heeft de woning van klaagster in deze periode driemaal getaxeerd. Klaagster verwijt beklagde m.b.t. de eerste taxatie dat hij ten onrechte heeft vermeld dat zij de opdracht tot taxatie gegeven had. M.b.t. de twee overige taxaties wordt beklagde verweten dat hij de onderhandse verkoopwaarde te hoog heeft vastgesteld en van onjuiste gegevens is uitgegaan.*

*De Raad overweegt dat ingevolge artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM een ieder die van mening is dat de NVM-makelaar zich tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen, tegen deze een klacht kan indienen. Nu de taxaties van beklagde klaagsters woonhuis betreffen, heeft zij bij haar klacht voldoende belang en kan daarin worden ontvangen. Het feit dat klaagster m.b.t. de eerste taxatie stelt dat zij niet de opdrachtgeefster van beklagde was, doet hier niet aan af. Dat beklagde bij zijn taxaties tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld is niet komen vast te staan.*

Raad van Toezicht te Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**mevrouw A.** wonende, althans verblijvende te V., klaagster,

tegen:

**de heer P.**, makelaar in onroerende zaken te G., beklagde.

## 1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brieven van 10 december 2013, van 27 december 2013 met zes bijlagen, en van 3 april 2014 met een bijlage heeft door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM mevrouw A. te V., hierna: “klaagster”, bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer P., hierna: “beklaagde”, makelaar in onroerende zaken te G. en lid van de NVM.
- 1.2 Bij brief van 18 juli 2014 heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 19 augustus 2014, hebben de partijen, klaagster vertegenwoordigd door haar zoons F. en T., hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

## 2. De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klaagster, geboren in 1926, is gehuwd geweest met de heer A., overleden op 21 januari 2005. Tot de tussen hen bestaand hebbende algemene gemeenschap van goederen behoorde het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te [adres], groot 2010 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Beklaagde heeft bij taxatierapport van 12 oktober 2005 de onderhandse verkoopwaarde van de onder 2.1 genoemde onroerende zaak, gedeeltelijk ter grootte van circa 1050 m<sup>2</sup>, vrij van huur en gebruik, bepaald op € 230.000,00.

In het genoemde rapport is onder meer vermeld:

### ***“H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING***

#### ***1. Object***

*a. Nadere omschrijving van het object : vrijstaand woonhuis met garage/berging, ondergrond,*

*tuin en verdere aanhorigheden.*

[...]

*e. Indeling : Hal, provisiekelder, keuken, woonkamer, bijkeuken, doucheruimte, toilet. 1<sup>e</sup> Verdieping: overloop, 4 slaapkamers. 2<sup>e</sup> Verdieping: vliering.*

*f. Indicatie woonoppervlakte en inhoud : opp: ca. 115 m<sup>2</sup> inh: ca. 360 m<sup>3</sup>*

[...]

#### ***O. NADERE MEDEDELINGEN***

*De onderhoudstoestand van de garage/berging is slecht.*

*Het dakbeschot van het woonhuis is asbesthoudend.*

*De elektrische installatie dient gemoderniseerd te worden.*

*Het voegwerk van de schoorsteen is slecht.*

*De kwaliteit van de dakgoten is slecht.”*

- 2.3 In opdracht van klagster, per adres te V., heeft een collega-makelaar bij taxatierapport van 14 oktober 2005 de onderhandse verkoopwaarde van de meergenoemde onroerende zaak, vrij van huur en gebruik, gedeeltelijk, ter grootte van circa 880 m<sup>2</sup> bepaald op € 245.000,00. De indeling van het woonhuis alsmede oppervlakte en inhoud ervan zijn ongeveer als onder 2.2 weergegeven.
- 2.4 Op 4 november 2005 is klagster met betrekking tot de onroerende zaak zoals door beklagde gewaardeerd een overeenkomst van koop en verkoop aangegaan met haar kleinzoon P., hierna genoemd: “de kleinzoon”, en mevrouw B., die in 2006 met de kleinzoon is gehuwd. In het koopcontract is onder meer bepaald:

*“(…)*

#### **KOOPPRIJS**

*De waarde van het verkochte is getaxeerd op twee honderd dertig duizend euro (EUR 230.000,00).*

*Rekeninghoudend met de waarde van de voor te behouden rechten van gebruik en bewoning en de metterwoonclausule komt er op de waarde van het verkochte een bedrag van zes en tachtig duizend twee honderd vijftig euro (EUR 86.250,00) in mindering. Uiteindelijk resulteert dit in een koopsom van één honderd drie en veertig duizend zeven honderd vijftig euro (EUR 143.750,00), hierna te*

noemen: de koopsom.

[...]

#### NADERE BEPALINGEN

##### Voorbehoud rechten van gebruik en bewoning

Om verkoper een ongestoord woongenot te garanderen, zijn verkoper en koper overeengekomen dat het verkochte wordt overgedragen onder voorbehoud ten behoeve van de rechten van gebruik en bewoning. Ten aanzien van de inhoud van deze rechten is het navolgende overeengekomen:

##### Vestiging van de beperkte rechten van gebruik en bewoning

Koper heeft verleend aan en zal bij de akte tot levering vestigen op grond van de als gemeld aangegane verplichting, ten behoeve van verkoper, die zulks zal aanvaarden, het recht van gebruik en het recht van bewoning van het verkochte op de voet van artikel 3:226 van het Burgerlijk Wetboek en onder de ontbindende (niet terugwerkende) voorwaarde van het metterwoon verlaten van het verkochte als hierna gemeld. De rechten strekken tot gebruik en bewoning van het verkochte, met dien verstande dat voor rekening van **koper** er een achterbouw zal worden gesticht.

In deze achterbouw zal verkoper zelfstandig kunnen wonen en zullen er aanpassingen zijn met het oog op de lichamelijke beperkingen van verkoper (rollatorgebruik); een en ander met geel aangegeven op de aan deze overeenkomst te hechten situatietekening, hierna genoemd: de achterbouw.

(...)”

- 2.5 Kennelijk ter verkrijging van financiering door de kleinzoon heeft beklagde blijkens zijn verklaring van 9 januari 2006 het onder 2.2 genoemde taxatierapport aangevuld.

In dit stuk heeft beklagde vermeld:

“Aanvulling behorende bij het taxatie van de vrijstaande woning met garage/berging, ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als [adres].

#### **Waarden per opnamedatum:**

##### **Na verbouwing:**

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik: € 315.000,-  
(zegge: driehonderdvijftienduizend euro)

Executiewaarde vrij van huur en gebruik: € 275.000,-  
(zegge: tweehonderdvijfzeventigduizend euro)

##### Uit te voeren verbouwingswerkzaamheden:

- Het vergroten van het woonhuis met circa 180 m<sup>3</sup>.
- Het bouwen van een nieuwe garage van circa 35 m<sup>2</sup>.

- De kosten van de verbouwingwerkzaamheden bedragen circa € 85.000,- (...)"

- 2.6 Klaagster heeft op of omstreeks 18 januari 2006 haar woonhuis verlaten. Aan de notariële overdracht van de meergenoemde onroerende zaak op diezelfde datum heeft zij niet meegewerkt. De kleinzoon heeft klaagster in rechte betrokken.
- 2.7 Bij vonnis van de Rechtbank Roermond van 16 augustus 2006 is klaagster veroordeeld om alsnog aan overdracht mee te werken. De eigendomsoverdracht heeft vervolgens op 2 oktober 2006 plaatsgevonden. Blijkens de notariële akte van afrekening heeft de kleinzoon, naast de koopsom, een financiering van € 70.000,00 verkregen voor de realisering van de onder 2.5 omschreven verbouwingwerkzaamheden.
- 2.8 Van het vonnis van de Rechtbank Roermond van 16 augustus 2006 heeft klaagster beroep ingesteld. Bij arrest van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 29 april 2008 is de koopovereenkomst tussen klaagster en de kleinzoon op grond van dwaling vernietigd. Het tegen dit arrest door de kleinzoon ingestelde cassatieberoep is op 11 september 2009 verworpen.
- 2.9 Nadat de Rechtbank Roermond de ontruimingsvordering van klaagster had afgewezen, heeft het Gerechtshof te 's-Hertogenbosch bij arrest van 21 september 2010 de ontruiming door de kleinzoon toegewezen. Daarbij is aan de kleinzoon een voorschot op schadevergoeding van € 30.000,00 toegewezen.
- 2.10 In opdracht van de kleinzoon heeft beklaagde bij taxatierapport van 15 oktober 2010 de onderhandse verkoopwaarde van de meergenoemde onroerende zaak vrij van huur en gebruik bepaald op € 355.000,00. In het taxatierapport heeft beklaagde onder meer vermeld:

"(...)

**B. OPSTALLEN**

1. *Bouwjaar/ouderdom* : *Bouwjaar omstreeks 1958 en is verbouwd en aangebouwd omstreeks 2007.*

[...]

6. :  
a. *Indeling* : *Begane grond: hal, keuken, met toegang tot provisiekelder, woonkamer, portaal, badkamer met badmeubel, ligbad, douche, vrijhangend toilet en witgoedaansluiting, hobbyruimte, slaapkamer en aangebouwde garage met zolderverdieping.*

*1<sup>e</sup> Verdieping: overloop en 4 slaapkamers.*

*2<sup>e</sup> Verdieping: vliering, te bereiken via vlizotrap.*

- b. *Omschrijving keuken, sanitair, verwarming en warmwatervoorzieningen* : *Luxe keukenopstelling en sanitair. De warmwatervoorziening en verwarming geschiedt respectievelijk middels een geiser en gasgestookte CV-ketel.*
- c. *Isolatie opstellen* : *De nieuwe aanbouw is volledig geïsoleerd, het voorhuis is voorzien van dakisolatie en dubbel glas.*
- 7.
- a. *Globale schatting van de inhoud van de opstellen dienend voor de berekening van de herbouwwaarde (...)*” : *Inhoud woonhuis ca. 500 m<sup>3</sup>.  
Inhoud garage ca. 110 m<sup>2</sup>.*

Onder F. Onderhoud heeft beklagde vermeld dat het onderhoud aan het woonhuis goed, dat wil zeggen op peil is, alsmede dat te verwachten is dat de CV-ketel technisch en economisch afgeschreven is.

2.11 Tussen klaagster en de kleinzoon is vervolgens geprocedeerd over schadevergoeding. De rechtbank Roermond heeft bij vonnis van 7 september 2011 geoordeeld dat klaagster tot een bedrag van € 125.000,00 is verrijkt, welk bedrag klaagster aan haar kleinzoon diende te vergoeden en heeft de reconventionele vorderingen van klaagster betreffende de vergoeding voor inboedel, de gebruikersvergoeding, de kosten van klaagster voor kost en inwoning, de buitengerechtigde kosten en het reeds door klaagster betaalde bedrag van € 30.000,00 afgewezen. Bij arrest van 13 augustus 2013 heeft het Gerechtshof te 's-Hertogenbosch het vonnis van de rechtbank Roermond van 7 september 2011 vernietigd. Het Gerechtshof te 's-Hertogenbosch heeft klaagster veroordeeld om aan de kleinzoon te betalen een bedrag van € 62.000,00 met de wettelijke rente over € 92.000,00 van 4 februari 2010 tot 23 maart 2011 en de wettelijke rente over € 62.000,00 vanaf 23 maart 2011 tot de dag der voldoening, het rentebedrag te verminderen met € 7.845,31. Het Gerechtshof heeft de kleinzoon veroordeeld om aan klaagster te betalen een bedrag van € 46.810,50 met de wettelijke rente daarover vanaf 23 maart 2011 tot de dag der voldoening.

Onderwijl is de onroerende zaak op 29 maart 2011 door de kleinzoon aan klaagster terug geleverd. Nadien heeft de kleinzoon de onroerende zaak na beslaglegging op grond van voormeld vonnis van de rechtbank Roermond openbaar doen verkopen. Via de tussenhandel heeft een derde de onroerende zaak voor een koopprijs van € 265.000,00 in eigendom verworven.

### **3. De klacht**

- 3.1 De klacht houdt in dat beklagde het woonhuis van klaagster onjuist heeft getaxeerd als gevolg waarvan klaagster veel financiële schade heeft geleden. Beklaagde heeft in de taxatie van 12 oktober 2005 ten onrechte vermeld dat klaagster hem opdracht tot taxatie zou hebben verstrekt. Beklaagde heeft bij de aanvullende taxatie van 9 januari 2006 ten onrechte de waarde van het woonhuis na verbouwing bepaald op € 315.000,00, en bij taxatierapport van 15 oktober 2010 ten onrechte op € 355.000,00. Tenslotte is in laatstgenoemd rapport niet vermeld dat de CV-ketel niet functioneerde en geen binnen- en buitenschilderwerk was uitgevoerd, en de ondergrond niet 1050 m<sup>2</sup> bedraagt, maar 980 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

### **4. De beoordeling van de klacht**

- 4.1 Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd. Beklaagde is voor de taxaties alleen verantwoording verschuldigd aan zijn opdrachtgevers. Indien klaagster niet als zijn opdrachtgeefster heeft te gelden is hij voor de taxatie van 12 oktober 2005 aan haar geen verantwoording verschuldigd. Weldegelijk heeft klaagster aan beklagde opdracht gegeven voor de taxatie van 12 oktober 2005. De taxatie van 5 oktober 2010 heeft hij uitgevoerd in opdracht van klaagsters kleinzoon. Hij heeft bij beide taxaties het woonhuis bezichtigd. Hij is uitgegaan van een ondergrond van 1050 m<sup>2</sup>. Ten tijde van de taxatie in 2010 was het voorhuis compleet gerenoveerd en de aanbouw gerealiseerd. Volgens beklagde was het onderhoud goed. De CV moest vervangen worden.
- 4.2 Onjuist is beklagdes standpunt dat, nu klaagster volgens haar geen contractspartij is met betrekking tot de taxatie in 2005, hij in een tuchtrechtelijke klachtprocedure geen opening van zaken over zijn taxaties behoeft te geven. Ingevolge artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan een ieder die van mening is dat de NVM-makelaar zich tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen tegen deze een klacht indienen. Nu de taxaties van beklagde klaagsters woonhuis betreffen, heeft zij bij haar klacht voldoende belang en kan daarin worden ontvangen.
- 4.3 De klacht houdt onder meer in dat klaagster in oktober 2005 aan beklagde geen opdracht tot taxatie heeft verstrekt, hoewel beklagde dat in zijn rapport wel heeft vermeld. Beklaagde heeft dit verwijt weersproken. De werkelijke toedracht is niet meer vast te stellen. Overigens

betwist klaagster niet de hoogte van de taxatiewaarde zodat haar verwijt terzake voor het wezen van haar klacht – te hoge taxaties en dientengevolge schade – zelfstandigheid mist.

4.4 Aan haar klacht dat beklaagde in de aanvullende taxatie van 9 januari 2006 de onderhandse verkoopwaarde te hoog (op € 315.000,00) heeft bepaald heeft klaagster ten grondslag gelegd dat beklaagde de verbouwing door de kleinzoon tweemaal in de waardebepaling heeft meegenomen; eenmaal met verbouwingskosten ten bedrage van € 86.250,00 en in januari 2006 met verbouwingskosten ter bedrage van € 85.000,00. Dit verwijt is onjuist. Beklaagde heeft in oktober 2005 het woonhuis met 1050 m<sup>2</sup> ondergrond getaxeerd op € 230.000,00. In de koopovereenkomst, die klaagster op 4 november 2005 met haar kleinzoon is aangegaan, is op grond van een berekening door de in de leveringsakte genoemde notaris van de waarde van de aan klaagster toe te kennen rechten van gebruik en bewoning in combinatie met een metterwoonclausule bepaald op € 86.250,000. Het bedrag van € 86.250,00 betreft derhalve niet de kosten van de verbouwing. Beklaagde heeft met voormelde berekening niet van doen gehad.

Beklaagde heeft in zijn aanvullende taxatie van 9 januari 2006 rekening gehouden met een door de kleinzoon te realiseren aanbouw waarvan de bouwkosten volgens opgave € 85.000,00 zouden bedragen.

4.5 Klaagster klaagt voorts erover dat beklaagde in oktober 2010 het woonhuis met ondergrond te hoog, op € 355.000,00 heeft getaxeerd.

Bij de beoordeling van deze klacht moet volgens vaste tuchtrechtspraak als uitgangspunt worden genomen dat een makelaar bij een door hem uitgevoerde taxatie alleen dan tuchtrechtelijk laakbaar handelt indien bij de taxatie een zodanig oordeel is gegeven dat een redelijk handelende taxateur daartoe nooit zou kunnen komen, dan wel indien sprake is van een opzettelijk onjuiste taxatie.

Klaagster heeft over de in 2010 uitgevoerde taxatie aan beklaagde het verwijt gemaakt 1) dat de gemiddelde waardeverhoging van 2,25% per jaar in de periode van januari 2006 tot oktober 2010 niet berekend had moeten worden over € 315.000,00, maar over € 230.000,00; 2) dat het bouwjaar van woonhuis en aanhorigheden onjuist is vermeld, dat niet is vermeld dat buiten- en binnenschilderwerk niet was uitgevoerd en dat de CV-installatie defect was; 3) dat warmte-elementen en aansluitingen in de aanbouw nog moesten worden aangebracht en 4) dat de ondergrond niet circa 1050 m<sup>2</sup> groot was, maar circa 980 m<sup>2</sup>.

Het verwijt onder 1) is onjuist. Beklaagde heeft kennelijk rekening gehouden met de renovatie en gerealiseerde aanbouw die na de aanvullende taxatie in 2006 hebben plaatsgevonden, zoals een en ander kenbaar is bij vergelijking van de taxatierapporten van 12 oktober 2005 en 15 oktober 2010 wat betreft de inhoud van het woonhuis en de onderhoudstoestand. Uit het



taxatierapport van 15 oktober 2010 blijkt onder meer dat de inhoud van het woonhuis is vergroot van 360 m<sup>3</sup> naar 500 m<sup>3</sup>, dat het asbesthoudend dakbeschot is verwijderd en dat de keuken en badkamer zijn gerenoveerd. Beklaagde heeft in zijn laatstgenoemde rapport gewezen op een aanstaande vervanging van de CV-installatie.

Tegen het licht van het hierboven weergegeven uitgangspunt zijn de overige verwijten over de taxatie van 2010 niet zodanig dat geoordeeld moet worden dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

De klacht is dan ook ongegrond.

## **5. De beslissing:**

De Raad van Toezicht Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

verklaart de klacht tegen de beklagde ongegrond.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door het tweede lid, nu de voorzitter buiten staat is, en de secretaris ondertekend op 22 september 2014.

mr. K. van der Meulen  
secretaris

J. Voorhoeve,  
lid

door het tweede lid, nu de voorzitter buiten staat is, en secretaris ondertekend en in afschrift verzonden op: 22 september 2014

secretaris