

Taxatie. Pand vanwege omstandigheden alleen van buiten opgenomen.

De woning van klaagster wordt in het kader van een schuldsanering getaxeed. Omdat klaagster niet reageert op telefonische verzoeken van de taxateur en ook niet aanwezig is als hij aanbelt, moet de taxateur noodgedwongen volstaan met een geveltaxatie. Daarvan maakt hij melding in zijn rapport. De raad acht een en ander niet klachtwaardig.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

Mevrouw **T. H.**, wonende te S

klaagster,

tegen

de heer **B. V.** makelaar o.g. te F

voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar,

beklaagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 25 februari 2014 heeft mr. R. Tamourt, advocaat te Heerenveen, namens klaagster een klacht tegen beklaagde ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 31 maart 2014 door de Vereniging ontvangen. De afdeling Consumentenvoorlichting heeft vervolgens bij brief van 7 april 2014 met bijlagen de klacht in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft mr. A.H.R. Lok, verbonden aan Schouten Insurance International B.V. te Rotterdam, zich namens beklaagde verweerd bij verweerschrift met bijlagen van 28 april 2014.
- 1.3. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 13 mei 2014 waar klaagster is verschenen, samen met haar advocaat en haar zus, mevrouw M. H., alsmede beklaagde, vergezeld door mr. Lok.
- 1.4. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op deze klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord.

1.5. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts het tuchtrechtelijk handelen van beklagde beoordeelt en niet oordeelt over eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid of te betalen schadevergoedingen. Daartoe is bij uitstek de burgerlijk rechter bevoegd.

2. De feiten

2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.

2.2. Klaagster en een zekere H hebben een affectieve relatie gehad en samengewoond in de woning aan de H-sstraat 96 te S, waar klaagster thans nog woonachtig is. Toen een einde kwam aan hun relatie hebben zij in gezamenlijk overleg de Makelaardij Y te J verzocht om als verkopend makelaar op te treden.

2.3. Nadat H in de schuldsaneringsregeling krachtens de WSNP was gekomen heeft zijn bewindvoerder aan A Makelaardij te F opdracht gegeven om de waarde van de woning te taxeren. Namens A heeft beklagde dit taxatierapport vervaardigd.

2.4. In zijn rapport heeft beklagde vermeld dat de opdracht aan hem is verstrekt door het Bureau Benedictus en dat het doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde in het kader van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen. Beklagde waardeerde de marktwaarde van het pand op € 115.000,-, de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 80.000,- en de “gedwongen onderhandse verkoopwaarde” op € 100.000,-.

Met dit laatste bedoelde beklagde blijkt het rapport “*niet de opbrengst op een veiling, maar de opbrengst bij onderhandse verkoop binnen een beperkte verkooptermijn, door de bank met toestemming van de eigenaar en/of zijn curator/bewindvoerder, overeenkomstig BW 3:268 lid 2, nadat de verkoop op de best mogelijke wijze is voorbereid*”.

2.5. Volgens het rapport waren er geen bijzondere aandachtspunten. In zijn rapport noemt beklagde een aantal referentiepanden. De taxatie heeft plaatsgevonden op 2 januari 2014.

2.6. Onder N “nadere mededelingen” vermeldde beklagde:

“Wegens de weigerachtige houding van de bewoner c.q. de eigenaar c.q. dat de eigenaar niet reageert op telefonische oproepen en ook bij bezoek niet thuis blijkt te zijn c.q. zich niet laat zien om toegang te verschaffen tot het onderpand, kan de taxatie niet op normale wijze worden uitgevoerd. Derhalve kan niet anders dan worden volstaan met een geveltaxatie”.

2.7. Klaagster heeft ter gelegenheid van de mondelinge behandeling meegedeeld dat haar partner de woning heeft verlaten en dat zij er nu alleen woont en de lasten ervan betaalt. Op de woning rust een hypotheekschuld van € 139.000,- en dat is ook de vraagprijs van haar eigen makelaar.

3. De klacht

3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde als taxateur anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar/taxateur betaamt doordat het rapport niet voldoet aan hetgeen is gesteld in het Normblad Taxatierapport Financiering Woonruimte, januari 2013.

Beklaagde heeft volstaan met een geveltaxatie en heeft niet vermeld dat hij niet aan het Normblad voldeed. Voorts zijn de criteria van beklagde onduidelijk en is de waardering onvoldoende onderbouwd; zo zijn de gebruiksoppervlakten niet vermeld.

4. Het verweer

4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het volgende op.

4.2. Het rapport is door hem opgesteld naar beste kunnen gezien de gegeven omstandigheden. Omdat beklagde geen toegang kreeg tot de te inspecteren woning heeft hij geen detailonderzoek kunnen doen en de gebruikelijke gegevens kunnen onderzoeken en vermelden.

4.3. De taxatie is door beklagde uitgebracht op verzoek van de bewindvoerder in verband met het uitbrengen van zijn eerste verslag aan de rechter-commissaris. Beklaagde was weinig tijd gegund en hij heeft zijn taxatierapport gezien alle omstandigheden zo goed mogelijk uitgebracht.

5. De beoordeling van het geschil

5.1. De klacht richt zich tegen makelaar V te F die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

5.2. De Raad is van oordeel dat de verschillende klachtonderdelen zich lenen voor gezamenlijke behandeling en dat de klacht in al zijn onderdelen ongegrond is.

In zijn taxatierapport heeft beklagde uitdrukkelijk aangegeven dat de waardering heeft plaatsgevonden middels een geveltaxatie waarnaast hij vergelijkingspercelen heeft gezocht in de dezelfde straat als waar het te taxeren pand is gelegen.

Beklaagde heeft uitdrukkelijk van deze omstandigheid in zijn rapport mededeling gedaan en zijn opdrachtgever, de bewindvoerder, heeft daartegen geen bezwaar gemaakt.

5.3. De omstandigheid dat klaagster de taxatie “te hoog” vindt is door haar inhoudelijk niet onderbouwd.

De Raad passeert dit klachtonderdeel nu de waarde van de door beklagde genoemde vergelijkingspercelen vrijwel overeenkomen, althans niet in ernstige mate afwijken van het door beklagde getaxeerde pand.

5.4. De Raad doet daarom uitspraak als na te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht in alle onderdelen ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 13 mei 2014 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 2 juni 2014.

mr. B. van den Bosch,
voorzitter

mr. G.J. Niezink,
secretaris