

Taxatie. Financieringstaxatie. Onjuiste vermelding oppervlakte maat.

Klager heeft in 2009 een woning gekocht. In 2011 ontdekte hij dat het woonoppervlak kleiner was dan bij de aankoop in de verkoopbrochure was aangegeven. Klager verwijt de makelaar (beklaagde) die de woning in 2009 voor zijn financiering taxeerde, dat zij bij zijn taxatie van een onjuist woonoppervlak is uitgegaan en de woning te hoog heeft gewaardeerd.

De Raad overweegt dat bij de beantwoording van de vraag of een makelaar bij het bepalen van de waarde van een onroerende zaak de vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen, rekening moet worden gehouden met een zekere bandbreedte. De Raad kan in dit geval niet vaststellen dat de door beklagde (voor de financiering) getaxeerde waarde niet binnen die bandbreedte blijft.

De Raad van Toezicht Haarlem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van

de heer **J.** wonende te H. klager, gemachtigde mr P., advocaat te H.

tegen

Z B.V. gevestigd te A.lid van de Vereniging beklagde gemachtigde mr N., advocaat te H.

1. Het verloop van de procedure

1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 8 mei 2012. Aldaar zijn verschenen:

-klager in persoon, bijgestaan door mr P.,
-beklaagde, vertegenwoordigd door de aangesloten makelaar W. en de heer B., medewerker van beklagde, bijgestaan door mr N.

1.2 Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

2.1 Klager heeft op 25 mei 2009 gekocht de woning aan de [adres] voor een bedrag van € 375.000,00 met financiering als ontbindende voorwaarde. Het transport vond plaats op 1 september 2009.

2.2 X B.V. te H. was verkopend makelaar. In de verkoopbrochure stond bij bijzonderheden vermeld, dat de woonoppervlakte circa 125 m2 bedraagt. Een plattegrond, waarop maten staan vermeld, maakt deel uit van de brochure.

- 2.3 Beklaagde heeft het appartement op 1 juli 2009 getaxeerd voor een hypotheekaanvraag op een bedrag van € 375.000,00 onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik.
- 2.4 Daar klager er begin 2011 bij de aanschaf van vloerbedekking op is geweest, dat de gestelde oppervlakte niet juist zou zijn, heeft klager Y Makelaardij te H. opdracht gegeven de woning opnieuw te taxeren.
- 2.5 Blijkens de door Y opgestelde waardeverklaring van 18 april 2011 bedraagt het werkelijk aantal vierkante meters 105 en komt hij op een onderhandse verkoopwaarde van € 330.000,00.

3. De klacht

Klager verwijt beklaagde – zakelijk weergegeven – het volgende:

Beklaagde heeft in haar taxatie een te groot woonoppervlakte vermeld, als gevolg waarvan klager schade heeft geleden.

4. Het verweer

Beklaagde heeft verweer gevoerd, waarop, voorzover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 Ten aanzien van de klacht merkt de Raad op, dat het vaste rechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht van de NVM is, dat een door een makelaar uitgebrachte taxatie door de tuchtrechter slechts marginaal kan worden getoetst, met dien verstande, dat de vraag moet worden beantwoord, of de betrokken makelaar onder de onderhavige omstandigheden in redelijkheid tot de door hem afgegeven taxatiewaarde had kunnen komen.
- 5.2 Rekening moet worden gehouden met een zekere bandbreedte bij de beantwoording van de vraag, of een makelaar bij het bepalen van de waarde van een onroerende zaak de vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen. In casu heeft dan te gelden, of de door beklaagde (voor de financiering) getaxeerde waarde, op 1 juli 2009 € 375.000,00 binnen die redelijke bandbreedte blijft.
- 5.3 Daartoe is van belang, dat op het moment, waarop klager het appartement kocht, niet voorgeschreven of gebruikelijk was, dat door NVM Makelaars in de verkoopbrochure of op Funda werd vermeld welke meetmethode was toegepast bij de berekening van de woonoppervlakte daarvan en dat eerst met ingang van

18 maart 2010 het aan de NVM makelaars voorgeschreven is om bij de berekening van de woonoppervlakte de methode NEN 2580 toe te passen.

- 5.4 Bovendien is in de waardeverklaring van Y van 18 april 2011 de onderhandse verkoopwaarde niet herleid naar 2009. Evenmin is aangegeven op grond waarvan de verkoopbrochure en de waardeverklaring verschillen wat het aantal vierkante meters betreft.
- 5.5 Aangezien bij het nemen van een aankoopbeslissing met betrekking tot een appartement de ligging, de staat van onderhoud en de algemene indruk daarvan een belangrijkere rol spelen, dan de woonoppervlakte kan de Raad niet vaststellen, dat de taxatie van € 375.000,00 niet binnen bovengenoemde bandbreedte blijft.
- 5.6 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. F.J.P. Veenhof, voorzitter, J.G. Gielis, lid, en mr. R.F. Meijer, secretaris en aldus ondertekend op 21 juni 2012.

mr. F.J.P. Veenhof,
voorzitter

mr. R.F. Meijer,
secretaris

Van deze beslissing kan hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht worden ingesteld door:

- klager
- beklagde,
- het Algemeen Bestuur van de NVM.

Het beroep moet binnen acht weken na dagtekening van de brief, waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden, worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, die binnen genoemde termijn door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht, dan wel door het Algemeen Bestuur moet zijn ontvangen.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

a. **Per post**

Het postadres van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is: Postbus 280, 2000 AG Haarlem.

b. **Bezorging**

Het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is gevestigd aan het adres Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.

c. **Per fax**

Het faxnummer van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht is: 023 – 5530260. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan de secretaris van de Centrale Raad in het vereiste aantal.