

Taxatie. Boedeltaxatie. Onjuiste taxatiewaarde.

Klager en zijn ex-vrouw hebben beklaagde gevraagd om i.v.m. boedelscheiding hun woning te taxeren. Klager meent dat beklaagde als redelijk handelend taxateur niet tot de door hem vastgestelde waarde heeft kunnen komen. Volgens klager is beklaagde van onjuiste informatie uitgegaan en heeft hij de woning te hoog gewaardeerd.

Gelet op alle omstandigheden - meer in het bijzonder hetgeen beklaagde heeft aangevoerd m.b.t. de gehanteerde referentiepanden - is de Raad van oordeel dat beklaagde in redelijkheid tot de onderhavige taxatie heeft kunnen komen, althans is het tegendeel niet aannemelijk gemaakt.

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

de heer **B.**

tegen

de heer **R.** ([naam makelaarskantoor])

1. Inleiding

Bij brief van 21 januari 2014 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de "Raad", gezonden. Blijkens dit dossier heeft de heer B., wonende te G., hierna te noemen "klager", een klacht ingediend tegen de heer R., werkzaam bij het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor], gevestigd te G., hierna te noemen "beklaagde".

Bij brief van 25 februari 2014 heeft beklaagde een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 5 maart 2014 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klager als beklaagde in persoon aanwezig. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

[Het makelaarskantoor] is lid van de NVM en de heer R. is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

2. Feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het volgende vast:

- De klacht heeft betrekking op de door beklagde verrichte taxatie van de onroerende zaak staande en gelegen te G. aan het adres [straatnaam en huisnummer], hierna te noemen “de woning”.
- Ten aanzien van de gang van zaken van de taxatie van de woning staat het volgende vast:
 - Klager en zijn (voormalig) echtgenote, hierna te noemen “de vrouw”, zijn ieder voor de helft eigenaar van de woning.
 - In verband met de boedelscheiding hebben klager en de vrouw beklagde verzocht de woning te taxeren.
 - Beklaagde heeft ten aanzien van de woning op 11 december 2013 een NWWI taxatierapport uitgebracht en de woning getaxeerd op een marktwaarde van € 290.000,00. In het taxatierapport is een aantal referentieobjecten opgenomen, waaronder het adres [straatnaam en huisnummers].

3. Klacht

Klager is van mening dat beklagde als redelijk handelend taxateur niet tot de taxatie had kunnen komen als waartoe hij is gekomen, doordat hij onjuiste gegevens / informatie heeft gebruikt. Klager verwijst in dat verband naar (a) de bouwtechnische staat van het referentieobject “[adres]”, (b) de onjuiste maten welke beklagde in het taxatierapport heeft genoemd van het referentieobject [adres] en (c) de WOZ waarde van de woning ad € 230,000,00. Volgens klager heeft beklagde de taxatiewaarde dan ook te hoog vastgesteld. Daarmee heeft beklagde niet gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur mag worden verwacht.

4. Verweer

Beklaagde is van mening dat de door hem getaxeerde waarde van de woning marktconform is en dat er geen reden is de taxatie aan te passen.

Beklaagde heeft betwist dat de bouwtechnische staat van de woning aan [adres] beter is dan de woning. Beklaagde heeft gesteld dat de woning – in tegenstelling tot de woning aan [adres] – een actuele keuken, badkamer, toilet, installaties en gedeeltelijk dubbel glas en gedeeltelijk dakisolatie heeft. Daarnaast heeft beklagde gesteld dat woningen zoals de onderhavige een beduidend hogere waarde hebben dan de woningen die op enkele punten aangepast moeten worden, nu sprake is van strengere regels voor het afsluiten van een geldlening en de noodzaak over meer eigen geld te beschikken om een verbouwing te kunnen betalen.

Ten aanzien van de grootte van het referentiepand [adres] heeft beklagde gesteld dat hij in zijn waardering gebruik heeft gemaakt van de grootte ad 164m² welke is vastgesteld door een NVM kantoor uit G. conform de meetregels NEN2580. Volgens beklagde is er geen reden aan deze grootte te twijfelen

Beklaagde is voorts van mening dat het feit dat het perceel van [adres] 30m² groter is slechts marginaal voordeel oplevert. Daarbij stelt beklagde dat de tuingrond in G. wordt geschat op € 150,00 per m².

Beklaagde heeft bij de taxatie rekening gehouden met de noodzakelijke kosten voor de woning. Volgens beklagde zou de woning in goede staat voor een bedrag van ruim € 300.000,00 kunnen worden verkocht. Hij verwijst daarbij naar de woning aan het adres [straatnaam en huisnummer] en de overige referentiepanden welke hij heeft overgelegd.

Voorts heeft beklagde gesteld dat de andere 5 referentiepanden in het taxatierapport de door hem vastgestelde taxatiewaarde ondersteunen. Beklaagde betwist dat deze objecten niet goed vergelijkbaar zijn.

Beklaagde heeft ten slotte gesteld dat hij zich niet kan verenigen met de WOZ waarde. Deze waarde is volgens hem te laag, waarbij komt dat beklagde als taxateur zijn eigen inschatting moet maken van de waarde van een woning.

5. Mondelinge behandeling

Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

Klager heeft gesteld dat beklagde nog steeds niet de meetgegevens heeft gecontroleerd. Dit heeft klager verbaasd. Voorts volgt niet uit de taxatie dat beklagde rekening heeft gehouden met het feit dat de woning op koeienhuiden is gebouwd en dat de woning is verzakt. De woning op het adres straatnaam en huisnummer] is gebouwd op een fundering en heeft zelfs een kelder. De huidige WOZ waarde van de woning bedraagt € 221.000,00. De overige door beklagde genoemde referentiepanden zijn panden aan een singel. Beklaagde heeft appels met peren vergeleken en had in alle redelijkheid niet tot de betreffende taxatie kunnen komen.

Beklaagde is van mening dat hij wel de juiste referentieobjecten heeft gebruikt. Het gehele centrum van G. is niet onderheid. Het gaat hier om populaire woningen uit de jaren 30. Het is aan beklagde als taxateur om te bepalen welke objecten als referentieobject zouden moeten worden gezien en niet aan klager. Beklaagde heeft voorts gesteld dat de opgenomen maten in de taxatie correct zijn. Beklaagde heeft deze vergeleken met de kadastrale kaart. Klager heeft ook een kap op de woning en om die reden ook meer bruikbare m². Beklaagde was er mee bekend dat de woning aan het adres [straatnaam en huisnummer] een waarde vertegenwoordigde van € 260.000,00 en heeft bewust dit adres als referentieobject gebruikt bij de taxatie. Deze woning moest voor € 100.000,00 worden verbouwd.

6. Beoordeling van de klacht

Deskundigheid, onafhankelijkheid van anderen en kwaliteit dienen de dienstverlening van een NVM-makelaar te kenmerken. Een NVM-makelaar dient ervoor te waken dat

er geen onjuiste beeldvorming ontstaat over de aan zijn oordeel voorgelegde zaken en over zijn werkwijze en positie. Beklaagde heeft hiervoor voldoende oog gehad.

De raad wijst erop dat hij zich terughoudend opstelt bij klachten over de hoogte van uitgebrachte taxaties. Bij taxaties spelen vele factoren een rol. De makelaar is bij uitstek degene die rekening houdend met alle van belang zijnde factoren, waaronder de concrete marktsituatie, een verantwoorde indicatie kan geven van de mogelijke opbrengst van een woning.

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. Gelet op alle omstandigheden – meer in bijzonder hetgeen beklagde heeft aangevoerd omtrent de gehanteerde referentieobjecten, ten aanzien waarvan niet is gebleken dat hetgeen beklagde feitelijk stelt onjuist zou zijn - is de raad van oordeel dat beklagde in redelijkheid tot de litigieuze taxatie heeft kunnen komen, althans is het tegendeel niet aannemelijk gemaakt

7. Beslissing

De raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 5 maart 2014 door de raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Verdoold RMT (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).

voorzitter

secretaris