

## 11-77 RvT Utrecht

### RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

#### **Beweerdelijk te lage verkoopprijs.**

*Klager/legataris is van mening dat de woning van een overledene te laag is getaxeerd en te weinig heeft opgebracht. Hij is van mening dat alleen de grond als bijna net zoveel waard is als de verkoopprijs. De inhoud is veel groter dan de makelaar vaststelde. De WOZ-waarde ligt aanzienlijk hoger en een andere plaatselijke makelaar komt op een aanzienlijk hogere waarde.*

*De raad van toezicht komt tot het oordeel dat de makelaar niet klachtwaardig heeft gehandeld. De WOZ-waarde was ambtshalve aanzienlijk verlaagd. Vast is komen te staan dat de makelaar naar beste weten en kunnen is opgetreden. De inderdaad onjuist vastgestelde maatvoering heeft niet geleid tot een te lage opbrengst. De raad neemt aan dat de makelaar terughoudend en voorzichtig is geweest bij het bepalen van de opbrengst.*

#### **UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:**

de heer F.H. wonende te H, hierna te noemen: “klager”

tegen

de heer F.V., verbonden aan makelaarskantoor H te Z, NVM-lid, hierna te noemen: “beklaagde”

#### **1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Klager heeft bij brief van d.d. 20 februari 2011, met bijlagen, een klacht ingediend tegen beklagde bij de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief d.d. 24 maart 2011 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 15 september 2011 zijn verschenen:
  - klager;
  - mevrouw H., echtgenote van klager;
  - beklagde.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

## 2. **Feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 In het kader van de afwikkeling van de nalatenschap van mevrouw G J.H. heeft de heer mr. D verbonden aan R Notarissen te Z, als formeel executeur in overleg met de legataris Stichting V te Z aan beklaagde op 16 december 2010 de opdracht verstrekt de woning gelegen aan de T nr 229 te D. te taxeren en te bemiddelen bij de verkoop.
- 2.3 Beklaagde heeft in het kader van deze opdracht van dienstverlening de woning getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde van € 450.000,- k.k.
- 2.4 De woning is op 17 december 2010 op de markt aangeboden en op 24 december 2010 verkocht voor de koopsom van € 450.000,- k.k.

## 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager valt uiteen in twee onderdelen en houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
  1. Klager meent in zijn hoedanigheid van legataris in de nalatenschap van mevrouw G.J.H. te zijn benadeeld doordat beklaagde de inhoud van de woning gelegen aan de T nr 229 . te D. heeft berekend op 350 kubieke meters, terwijl dit in werkelijkheid een inhoud van 492 kubieke meters diende te zijn. Klager stelt dat door het vermelden van het verkeerde aantal kubieke meters in het aanbod er minder animo is geweest voor de woning, waardoor de mogelijkheden tot het verkrijgen van een hogere verkoopprijs aanzienlijk zijn beperkt.
  2. Klager stelt dat beklaagde laakbaar heeft gehandeld door de woning te taxeren op een onderhandse verkoopwaarde van € 450.000,- k.k.. Hieraan legt klager onder meer de volgende feiten ten grondslag:
    - de waarde van de grond, zijnde € 400.000,-;
    - de WOZ-waarde, zijnde € 740.000;
    - taxatierapport van mevrouw W, verbonden aan VW-makelaars en taxateurs o.g. gevestigd te D., waarin zij de woning taxeert op een onderhandse verkoopwaarde van € 550.000 k.k..

## 4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde stelt met betrekking tot het eerste onderdeel van de klacht het navolgende. Beklaagde heeft tijdens de mondelinge behandeling d.d. 15 september 2011 erkend dat hij bij de meting van de inhoud van de woning een onjuiste inhoud heeft berekend. Beklaagde ontkent dat het vermelden van het foutief aantal kubieke meters ertoe heeft geleid dat niet de maximale verkoopprijs voor de woning is gerealiseerd.

4.3 Beklaagde stelt met betrekking tot het tweede onderdeel van de klacht het navolgende. De door klager aangegeven grondprijs is juist volgens beklaagde. Hierbij is volgens beklaagde echter van belang dat de bebouwing op de grond een geringe waarde had waardoor de prijs van de grond met opbouw volgens beklaagde niet veel hoger zal zijn dan de prijs van enkel de grond. Ten aanzien van de WOZ-waarde stelt beklaagde dat ten tijde van de verkoop de WOZ-waarde door de gemeente ambtshalve was verlaagd naar € 450.000,-. Uit de WOZ-waarde valt niet redelijkerwijs af te leiden dat een vraagprijs van € 450.000,- per definitie aan de lage kant is. Ten opzichte van de taxatie van mevrouw W verweert beklaagde zich door te stellen dat deze taxateur onvoldoende rekening heeft gehouden met de verkooptransactie van de vergelijkbare woning gelegen aan de T nr 219 te D. Het betreft volgens beklaagde een vrijwel identiek woonhuis, met een groter kaveloppervlakte (50 vierkante meter) en een iets beter afwerkingniveau, dat voorafgaand aan de crisis verkocht is voor een koopsom van € 520.000,- k.k., na een periode van 95 dagen. Rekening houdende met de verslechterde situatie op de huizenmarkt en de slechtere staat van de woning gelegen aan de T nr 229. is beklaagde van mening dat de koopprijs van € 450.000,- k.k. een redelijke prijs is. Daarnaast stelt beklaagde dat in het taxatierapport van mevrouw W wordt gesproken over een zolder, terwijl naar de mening van beklaagde de ruimte aanwezig onder het dakoppervlakte van het huis nauwelijks een zolder is te noemen en daarom niet door hem als zodanig is gekwalificeerd en meegenomen in de waardebeoordeling. Tot slot stelt beklaagde dat hem niet kan worden verweten onzorgvuldig te hebben gehandeld nu hij in de week van de overdracht tezamen met een collega makelaar in het woonhuis is geweest om de juistheid van de door beklaagde vastgestelde waardebeoordeling na te gaan. De collega makelaar heeft toen aangegeven de koopsom van € 450.000,- reëel te vinden.

## 5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 Kern van de klacht van klager is dat beklaagde laakbaar heeft gehandeld ten aanzien van het taxeren van de woning gelegen aan de T nr 229. te D. De Raad van Toezicht is van oordeel dat beklaagde niet klachtwaardig heeft gehandeld. Beklaagde is naar zijn beste vermogen tegemoet gekomen aan de reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mochten hebben. Beklaagde heeft gestreefd naar kwaliteit in zijn dienstverlening zoals dat een goed makelaar betaamt. Daar waar beklaagde minder zorgvuldig heeft gehandeld, is niet gebleken en is niet door klagers aangetoond, dat deze wijze van handelen heeft geleid tot een te lage verkoopprijs. Beklaagde heeft met zijn handelen zo goed mogelijk getracht in te spelen op de huidige situatie op de huizenmarkt en de wensen van zijn opdrachtgever. De Raad wil aannemen dat beklaagde terughoudend en voorzichtig is geweest. Zulks maakt het handelen van beklaagde nog niet laakbaar.

5.3 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

## 6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht van klager:

**- ONGEGROND -**

Aldus gewezen te Utrecht op 27 oktober tweeduizendelf, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, secretaris-lid.