



Ontvankelijkheid. Onjuiste taxatiewaarde. Invloed conjuncturele ontwikkeling op de prijs.

Klaagster en haar ex-partner hebben in het kader van de verdeling van hun gemeenschappelijke woning ieder een makelaar gevraagd de woning te taxeren. Klaagster verwijt de makelaar van haar ex-partner (beklaagde) dat hij een onjuiste taxatie heeft verricht en de waarde te laag heeft vastgesteld. Klaagster heeft in 2007 op de top van de markt gekocht en acht het onmogelijk dat de prijs in de crisis met EUR 100.000,- is gestegen. De Raad acht klaagster ontvankelijk in haar klacht. Dat beklagde de taxatie uitsluitend in opdracht van haar ex-partner heeft uitgevoerd doet daar niet aan af. Een algemene conjuncturele ontwikkeling, hoe onmiskenbaar ook, brengt niet per definitie de toepasselijkheid daarvan op een individuele woning met zich mee. Daarbij komt dat meerdere factoren de waarde van een object bepalen, hetgeen door klaagster, blijkens de onderbouwing van haar klacht, wordt onderkend. De Raad komt tot de conclusie dat beklagde in dit geval geen tuchtrechtelijk verwijt treft.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad heeft kennis genomen van een klacht van mevrouw H. te A., hierna te noemen klaagster, tegen de heer K., hierna te noemen beklagde, makelaar als aangesloten bij de Vereniging en werkzaam bij [makelaarskantoor A]. De klacht is bij de Afdeling consumentenvoorlichting van de Vereniging ontvangen per e-mail van 24 juni 2015.

Op deze klacht heeft als gemachtigde van beklagde geantwoord bij brief van 25 augustus 2015 de heer Mr G., werkzaam bij [bedrijfsnaam] te R. Klaagster heeft vervolgens een repliek verzonden bij brief van 7 oktober 2015 waarop beklagde heeft gedupliceerd bij brief van 21 oktober 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 20 april 2016. Klaagster is in persoon verschenen, vergezeld door Mr L., advocaat te A. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde.

DE FEITEN

Klaagster is in 2007, tezamen met haar toenmalige partner, eigenaar geworden van een niet-gesplitste meergezinswoning aan de [adres], hierna te noemen “de woning”, die conform de leveringsakte bestaat uit drie woningen. De koopprijs bedroeg € 560.000,=.



In 2010 is klaagster met haar partner overgegaan tot verdeling van de gemeenschappelijke woning. De akte van verdeling vermeldt: “*gebouw, thans bestaande uit twee woningen (...).*”

In de waardebeschikking d.d. 28 februari 2011 van de gemeente A., Dienst Belastingen, wordt met betrekking tot [het benedenhuis] een oppervlakte woning van 76 m² vermeld, en met betrekking tot [de bovenwoning] een oppervlakte van 90 m².

Op 14 februari 2012 is door [makelaarskantoor B], lid van de Vereniging, in opdracht van klaagster een taxatierapport van de woning opgesteld. Hierin wordt de woning beschreven als een “*geheel pand met vier bouwlagen verdeeld in twee zelfstandige woningen van ieder twee verdiepingen*” met een marktwaarde van € 550.000,=. Als “*Gebruiksoppervlakte wonen*” wordt vermeld 200 m².

Op 13 december 2012 heeft beklagde, in opdracht van de voormalige partner van klaagster, met betrekking tot de woning een taxatierapport uitgebracht. Hierin vermeldt beklagde een dubbel benedenhuis met een woonoppervlakte van 105 m² en een dubbele bovenwoning met een woonoppervlakte van 110 m². Als marktwaarde is in het rapport een bedrag van € 665.000,= opgenomen.

DE KLACHT

Klaagster heeft als klacht naar voren gebracht dat beklagde de woning van klaagster op een te hoge marktwaarde heeft getaxeerd.

Op grond hiervan heeft beklagde klachtwaardig gehandeld, zo meent klaagster.

VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

ONTVANKELIJKHEID

Beklaagde heeft als primair verweer aangevoerd dat hij de waardebepaling uitsluitend in opdracht van de voormalige partner van klaagster heeft uitgevoerd en dat zij hieraan geen rechten kan aanlenen. Op grond hiervan is klaagster niet-ontvankelijk in haar klacht, zo meent beklagde.

Artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak van de Vereniging bepaalt dat een ieder die van mening is dat een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met haar statuten en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand, zich met een klacht kan wenden



tot de desbetreffende Raad van Toezicht. Daarbij is uitgangspunt dat telkens sprake is van een belanghebbende voor zover die door het handelen of nalaten van een lid van de vereniging in zijn belang is of kan worden getroffen.

In het onderhavige geval ziet de klacht van klaagster toe op de taxatie van de woning waarvan zij eigenaar is. Op grond hiervan moet klaagster als belanghebbende worden gezien. Klaagster is derhalve in haar klacht **ontvankelijk**.

DE BEOORDELING

Klaagster heeft ter onderbouwing van haar klacht allereerst naar voren gebracht dat zij aanwezig is geweest bij de meting die toentertijd door beklaagde is verricht. Daarbij werd door hem op de bovenwoning een oppervlakte van minder dan 90 m² gemeten en de benedenwoning minder dan 80 m². De oppervlaktes die in het taxatierapport zijn vermeld, zijn evenwel groter. Hierbij wijst klaagster op de waardebeschikkingen van de gemeente A. die een kleiner oppervlak per (onderdeel van de) woning vermelden. Klaagster is van mening dat onjuiste afmetingen zijn gehanteerd. Tevens wijst klaagster op het taxatierapport van [makelaarskantoor B] dat eveneens een lagere totaaloppervlakte hanteert en uitkomt op een beduidend lagere, naar klaagster meent beduidend reëlere marktwaarde. Daarenboven heeft klaagster aangevoerd dat beklaagde onjuiste vergelijkingspanden in zijn waardering heeft betrokken aangezien geen enkele daarvan voldoende gelijkenis vertoont met de woning. Beklaagde heeft de waarde met terugwerkende kracht bepaald en de woning met kleinere, losse appartementen vergeleken die altijd meer opleveren. Centraal staat in haar klacht dat zij de woning heeft gekocht op de top van de markt in 2007, en dat het onmogelijk is dat de prijs in de crisis met een bedrag van € 100.000,= is gestegen. In dat verband heeft klaagster gewezen op het prijsverloop van koopwoningen in A. in de periode 2008-2014 als aan te treffen op de website prijsverloop.nl en op de waarde van haar woning als weergegeven per 29 november 2011, te weten € 525.175,=, op de website berekenhet.nl. Het is eveneens onmogelijk, zo meent klaagster, dat haar woning bij aankoop kleiner dan 200 m² was, en in 2012 opeens 215 m². Afsluitend heeft klaagster naar voren gebracht dat beklaagde geen rekening heeft gehouden met het gedane onderhoud aan de woning. Op grond hiervan heeft beklaagde klachtwaardig gehandeld, zo meent klaagster.

Beklaagde heeft als verweer allereerst gesteld dat niet door klaagster is aangetoond dat de afmetingen die hij heeft vastgesteld onjuist zijn. In dat verband heeft beklaagde naar voren gebracht dat niet duidelijk is hoe de oppervlakten als genoemd door de gemeente in de waardebeschikkingen tot stand zijn gekomen. Dat geldt eveneens voor het taxatierapport dat in opdracht van klaagster tot stand is gekomen, en dat beklaagde onbekend was toen hij zijn werkzaamheden verrichtte. Beklaagde stelt dat hij de oppervlakte van de woning correct heeft opgemeten en correcte oppervlakten heeft vastgesteld. Hierbij heeft beklaagde zich bediend van meetapparatuur. Verder heeft beklaagde als verweer aangevoerd dat hij in zijn waardebepaling niet uitsluitend de oppervlakte heeft laten



meewegen, maar ook de stand en ligging en de aard van de bouw, alsmede de staat van onderhoud. Beklaagde heeft verder bij zijn waardebeoordeling een vijftal referentiepanden betrokken die zich alle aan de [straatnaam] bevinden en die in de periode 2009 - 2012 zijn verkocht, en waarbij rekening is gehouden met de kleinere oppervlaktes van die panden. Het is beklagde wat dat onderwerp van een taxatie aangaat opgevallen dat het door klaagster overgelegde taxatierapport geen panden aan de [straatnaam] als referentiekader hanteert, maar panden midden in de [naam stadswijk]. Beklaagde acht dat een inadequate vergelijking, en daar evenmin oppervlaktes van die woningen worden genoemd, leest beklagde hierin de juistheid van zijn eigen waardebeoordeling. Tegen de informatie van de door klaagster genoemde websites brengt beklagde in dat dit algemene overzichten betreft die geen uitspraken wettigen over individuele koopwoningen. Op grond hiervan meent beklagde dat de klacht ongegrond is.

De Raad overweegt als volgt.

Uitgangspunt is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid is betracht die van de makelaar mocht worden verwacht. Voorts geldt dat de gedragingen van de makelaar met betrekking tot de uitvoering van een taxatieopdracht worden getoetst aan Regel 1 van de Erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dit artikel luidt, voor zover hier aan de orde:

“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.”

Beklaagde heeft naar voren gebracht de woning te hebben bezocht en deze persoonlijk met behulp van apparatuur te hebben opgemeten, ten bewijze waarvan hij zijn handgeschreven aantekeningen heeft overgelegd. Deze gang van zaken is niet door klaagster bestreden. De wijze waarop de woning door de gemeente is opgemeten volgt niet uit de overgelegde waardebeschikkingen, en dat geldt eveneens voor het door klaagster overgelegde taxatierapport. Op grond hiervan kan de Raad niet tot de conclusie komen dat beklagde in het kader van zijn waardebeoordeling de woning op een onjuiste manier heeft gemeten. In dat verband wijst de Raad er eveneens op dat door klaagster geen meetrapport van de woning is overgelegd.

Beklaagde heeft in zijn taxatierapport vermeld welke referentiepanden hij heeft gebruikt. In zijn verweer heeft beklagde nader toegelicht waarom hij meent dat deze panden daarvoor geschikt zijn. Hierbij is beklagde ook ingegaan op de referentiepanden als gehanteerd in het taxatierapport als door klaagster ingebracht.

Wat betreft de door klaagster gestelde discrepantie tussen de conjuncturele prijsdaling in de vastgoedmarkt in zijn algemeenheid en de huizenmarkt in het bijzonder enerzijds en de



waardebepaling door beklaagde, waarbij klaagster wijst op het feit dat die hoger is dan de aanschafprijs van de woning, kan de Raad evenmin tot de conclusie komen dat beklaagde tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt. Een algemene conjuncturele ontwikkeling, hoe onmiskenbaar ook, brengt niet per definitie de toepasselijkheid daarvan op een individuele woning met zich mee. Daarbij komt dat meerdere factoren de waarde van een object bepalen, hetgeen door klaagster, zoals uit de onderbouwing van haar klacht blijkt, wordt onderschreven.

Afsluitend merkt de Raad op dat beklaagde eveneens heeft toegelicht welke andere factoren van belang zijn geweest voor de waardebepaling die hij heeft afgegeven. Op grond van dit alles kan door de Raad niet tot het oordeel worden gekomen dat beklaagde een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

De klacht is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klaagster inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Mr J.P. Harseler, Mr W. Aardenburg, G. van den Putten, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 20 april 2016, ondertekend op 8 juni 2016.