

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE  
VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN  
NVM.**

**Taxatie. Alleen oeverland getaxeerd en niet ligplaats en woonark. Niet in redelijkheid tot waardering kunnen komen.**

*Klaagster wenst in verband met haar leeftijd haar woonark met ligplaats en stuk oeverland te verkopen. Gegadigde is een zoon van haar ex-partner. Deze geeft de makelaar in dat kader opdracht om de waarde vast te stellen. Deze kwalificeert het getaxeerde als louter oeverland en komt tot een waarde van € 5000. Klaagster is het daarmee niet eens en toont taxaties uit 2008 en 2016 die uitkomen op € 225.000 resp. € 175.000. De makelaar verklaart het verschil door erop te wijzen dat hij uitsluitend oeverland taxeerde en de beide taxateurs ook de woonark en de ligplaats. De raad van toezicht acht het onbegrijpelijk dat de makelaar uitsluitend oeverland taxeerde. Dat oeverland kan niet los worden gezien van de ligplaats en de daarop liggende woonark. De makelaar heeft een ondeugdelijke taxatie verricht.*

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

Mevrouw **L.C.B. J.** , wonende te D

klaagster,

tegen

de heer **H.P. F.** , aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te

de makelaar.

## 1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klaagster heeft bij brief van 24 juni 2016 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 23 augustus 2016 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 19 september 2016 heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 9 november 2016 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - klaagster, bijgestaan door de heer T als haar adviseur
  - de makelaar.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

## 2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klaagster is al 22 jaar eigenaresse van een woonark met grond en ligplaats. Wegens het bereiken van de 74-jarige leeftijd wil zij dit object verkopen.
- 2.3. De zoon van de ex-partner van klaagster is gegadigde voor de koop van het object en heeft in dat kader de makelaar opdracht gegeven een taxatie uit te voeren. De makelaar heeft op 8 december 2015 naar aanleiding van een opname op 4 december 2015 een taxatierapport opgemaakt. In dit rapport taxeert kwalificeert hij het getaxeerde als oeverland en taxeert hij de marktwaarde op € 5.000,--.

## 3. De klacht:

- 3.1. Klaagster heeft ernstige bezwaren tegen de door de makelaar vastgestelde taxatie-waarde. Zij geeft aan te beschikken over een taxatierapport uit 2008, waarbij de waarde inclusief opstallen werd getaxeerd op € 225.000,--. In dat licht bezien kan de taxatie van de makelaar niet correct zijn, zelfs als hij de woonark buiten beschouwing heeft gelaten. Ook lijkt de makelaar grond en ligplaats afzonderlijk van elkaar te beschouwen, terwijl die niet los van elkaar kunnen worden gezien.
- 3.2. Klaagster wijst ook nog op een taxatie, die is uitgevoerd in het kader van het uit-eengaan van haar en haar ex-partner. In dat rapport, d.d. 15 februari 2016, is het object getaxeerd op € 175.000,--.
- 3.3. Klaagster acht het rapport ondeugdelijk.

#### 4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De taxatie tot stand is gekomen op basis van de gebruikelijke bronnen (zoals ka-daster, bodemloket e.d.) en is op geen enkele wijze beïnvloed door de opdracht-gever. De makelaar heeft zijn prijs mede gebaseerd op de prijs, waarvoor het perceel oeverland destijds door klaagster is verkregen, respectievelijk geruild door de gemeente Boarnsterhim en later door de Provincie Friesland. Het verschil met de door klaagster genoemde andere taxaties wordt verklaard doordat die taxaties zijn uitgevoerd inclusief de woonboot en een strook water. De taxatie van de makelaar betreft alleen het oeverland.
- 4.3. De makelaar stelt zich op het standpunt dat de klacht niet ontvankelijk is, nu klaagster niet zijn opdrachtgever was.

#### 5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar F, verbonden aan het makelaarskantoor Ma-kelaardij F te D; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [..]. De Raad van Toezicht Noord NVM is

derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.

- 5.2. Artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM bepaalt, kort samengevat, dat de weg naar de Raden van toezicht open staat voor iedereen die het handelen of nalaten van een NVM-makelaar door middel van het indienen van een klacht aan de tuchtrechter ter toetsing wil voorleggen. Dit betekent dat, ook al is klaagster niet de opdrachtgever van de makelaar voor de onderhavige taxatie, de klacht toch ontvankelijk is en door de Raad van Toezicht zal worden behandeld.
- 5.3. Ingeval van taxatierapporten beperkt de tuchtrechter zich tot een marginale toetsing, dat wil zeggen dat de tuchtrechter beziet of de makelaar in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen. Daarbij weegt mee dat een taxatie onvermijdelijk een bepaald subjectief element bevat, zodat taxaties betreffende hetzelfde object, maar door verschillende makelaars uitgevoerd, binnen een aanvaardbare bandbreedte kunnen en mogen verschillen.
- 5.4. Bezien tegen dit uitgangspunt kan de door de makelaar uitgebrachte taxatie de toets der kritiek niet doorstaan. De Raad van Toezicht volgt de makelaar niet als hij vaststelt dat zijn taxatie slechts een strook oeverland betreft, waarbij de ligplaats (de strook water) en de woonboot buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Naar het oordeel van de Raad kan het betreffende oeverland niet los worden gezien van de aangrenzende ligplaats en het feit dat door die ligplaats het perceel een recreatieve bestemming heeft. Er is dus geen sprake van enkel oeverland. Naar het oordeel van de raad is het dus in redelijkheid niet verdedigbaar dat de makelaar het oeverland los van de bestemming en de ligplaats heeft getaxeerd als zou het daadwerkelijk om zuiver oeverland gaan.
- 5.5. De Raad weegt bij zijn oordeel mee dat de door de makelaar gegeven verklaring, gezien in het licht van het in de vorige overweging gestelde, het grote verschil tussen de beide andere, door klaagster genoemde taxaties niet verklaart of rechtvaardigt.
- 5.6. De Raad van Toezicht concludeert dat aldus de makelaar een ondeugdelijke taxatie heeft uitgevoerd en daarmee onderdeel 1 van de Erecode NVM heeft geschonden.

5.7. De raad acht de klacht gegrond en zal de makelaar de lichtste maatregel opleggen.

6. Uitspraak:

6.1. Verklaart de klacht gegrond.

6.2. Legt de makelaar de maatregel van berisping op.

6.3. Veroordeelt de makelaar tot betaling van een bedrag van € 3.255,-- (inclusief 21% btw) aan de NVM als bijdrage in de kosten van de behandeling.

Dit bedrag dient te worden overgemaakt op rekeningnummer[...] t.n.v. de NVM onder vermelding van[...]

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, op 9 november 2016.

mr. W.J.B. Cornelissen  
Voorzitter

mr. H.R. Quint  
Secretaris