

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Waardestijging na verbouwing.

De kopers van een woning verwijten de makelaar die de woning i.v.m. de financiering taxeerde, dat hij een onjuiste taxatie heeft uitgebracht. De kopers waren voornemens de woning te gaan verbouwen en de makelaar (beklaagde) zou bij zijn taxatie aan die verbouwing een te lage waardestijging hebben gekoppeld. Volgens beklagde zou de waardestijging circa 50 % van de verbouwingskosten bedragen. De kopers achten circa 100% van de kosten reëel omdat de verbouwing grotendeels in eigen beheer zou worden uitgevoerd.

Gezien zijn jarenlange ervaring als taxateur acht de Raad het – alle omstandigheden in aanmerking nemend – niet onlogisch of onzorgvuldig dat beklagde voorzichtig is geweest bij de schatting van de waardestijging en deze op circa 50% van het door de kopers te investeren bedrag heeft vastgesteld. Dat een andere makelaar (makelaar X), uitgaande van uitgebreidere verbouwingswerkzaamheden dan in eerste instantie aan beklagde is doorgegeven, op een hoger percentage is uitgekomen, leidt evenmin tot het oordeel dat beklagde onzorgvuldig is geweest of onjuist heeft getaxeerd.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van het de heer **H.** en mevrouw **D.**, (hierna te noemen: klagers dan respectievelijk klager sub 1 en klaagster sub 2)), gericht tegen de heer **S.** (hierna te noemen: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is namens klagers ingediend door de heer K., verbonden aan [bedrijfsnaam], bij e-mail van 1 maart 2013 met bijlagen. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij e-mail van 16 mei 2013. De heer K. voornoemd heeft het standpunt van klagers nader toegelicht bij e-mail van 21 mei 2013, waarna beklagde nog heeft gereageerd bij e-mail van 31 mei 2013.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 6 november 2013, is klager sub 1 in persoon verschenen, bijgestaan door de heer K. voornoemd. Ook beklagde is in persoon verschenen.

Ter zitting heeft klager sub 1 een op 24 december 2012 door [makelaarskantoor X] opgesteld taxatierapport betreffende de woning aan [adres] overgelegd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Eind 2012 hebben klagers de woning, staande en gelegen aan [adres] gekocht voor een koopsom van € 210.000,-- kosten koper. De levering van deze woning was gepland op 27 december 2012. Klagers waren starters op de woningmarkt.

- De door klagers gekochte woning diende te worden getaxeerd in verband met een door klagers te verkrijgen hypothecaire financiering en Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Klagers zijn terzake van die financiering en het verkrijgen van de NHG bijgestaan door hun financieel adviseur, de heer K. van [bedrijfsnaam].

- De opdracht tot taxatie is op 3 december 2012 namens klagers door de heer K. verstrekt aan beklaagde. Het door beklaagde op te stellen taxatierapport diende aan het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) te worden voorgelegd en door deze instelling te worden goedgekeurd, alvorens de taxatie definitief zou worden.

- Het NWWI heeft de gegevens omtrent de aan beklaagde te verstrekken taxatieopdracht vermeld in een aan de heer K. gezonden formulier. De gegevens luiden – voor zover van belang -: “Op de vraag of een verbouwing mee-getaxeerd moet worden antwoordde u: ja.

Hier de door u opgegeven omschrijving:

- € 15.000,--;
- raam en deurkozijn vervangen;
- gaten in zijgevel maken*;
- zolder isoleren en dakkapel**;
- dubbel glas maken*;
- keuken vernieuwen;
- dakrand maken*;
- veel in eigen beheer”.

(*: de Raad gaat ervan uit dat met ‘maken’ wordt bedoeld ‘repareren’.

**:(de Raad gaat ervan uit dat met ‘dakkapel’ wordt bedoeld: dakkapel plaatsen’).

Verder vermeldt de taxatieopdracht:

“Graag overleg met relatie”.

Het telefoonnummer van klagers staat in de opdracht vermeld.

- Beklaagde heeft zijn taxatierapport op 17 december 2012 ter validatie aan het NWWI aangeboden, hetgeen door het NWWI op diezelfde datum aan de heer K. is bericht.

- Beklaagde heeft voorafgaande aan de indiening van zijn taxatierapport bij het NWWI geen contact opgenomen met klagers.

- Beklaagde heeft de waardestijging van de door klagers gekochte woning getaxeerd op 50% van het bedrag van € 15.000,-- dat door klagers was opgegeven als kosten van de voorgenomen verbouwing.

- Bij e-mail van 18 december 2012 hebben klagers aan beklagde laten weten dat zij het niet eens waren met de door beklagde in zijn rapport aangegeven waardestijging van de woning van 50% van de verbouwingskosten. Klagers lieten weten een bouwdepot van € 15.000,-- te wensen. Zij gaven aan de dakkapel door derden te willen laten plaatsen, alsook het stucwerk in de woning door derden te willen laten uitvoeren. De overige werkzaamheden, zoals het plaatsen van een nieuwe keuken, het isoleren van de zolder, het plaatsen van een nieuw kozijn en het schilderen van de woning, zouden klagers zelf uitvoeren. (Klager sub 1 gaf aan dat hij technisch ingenieur is).

Naar het oordeel van klagers zou door deze zelfwerkzaamheid de investering relatief laag blijven, waarbij de waarde van de woning met minimaal 100% van de investeringswaarde zou toenemen. Klagers verzochten beklagde diens taxatierapport te herzien.

- Vervolgens heeft er telefonisch overleg tussen klager sub 1 en beklagde plaatsgevonden, waarbij klager sub 1 nadere voornemens omtrent de door hem uit te voeren verbouwing met beklagde heeft besproken.

- Beklaagde heeft op dezelfde datum (18 december 2012) per e-mail aan de heer K., de adviseur van klagers, laten weten dat het door hem vervaardigd taxatierapport reeds door het NWWI was gevalideerd, maar dat hij zou trachten de taxatie te ontkoppelen, zodat hij daarin veranderingen kon aanbrengen.

- Het NWWI heeft beklagde toestemming gegeven zijn taxatierapport te wijzigen op basis van nader door beklagde aan het NWWI verstrekte gegevens omtrent de door klagers voorgenomen verbouwing en de kosten daarvan. Beklaagde gaf aan dat uitgegaan diende te worden van een bedrag van € 25.000,-- aan verbouwingskosten. De verbouwingswerkzaamheden zouden bestaan uit:

- vervangen deurkozijn inclusief deur achtergevel
- plaatsen twee dakkapellen zolder (ipv opgegeven 1)
- isoleren en afwerken zolderetage
- dakgoten vervangen
- gedeeltelijk dubbel glas plaatsen en vervangen waar nodig
- vernieuwen keuken

- vernieuwen dakranden en boeiboorden aanbouw/serre
- stucwerk/spachtelputz aanbrengen wanden binnen
- schilderwerk binnen en buiten

Volgens beklagde zou bij een dergelijke verbouwing voor een bedrag van € 25.000,-- de waarde van de woning toenemen met € 13.000,--, waardoor de marktwaarde van de woning na verbouwing zou uitkomen op € 223.000,--.

- Klagers en hun adviseur waren het ook met deze tweede taxatie door beklagde niet eens.

- In een ongedateerde e-mail (bijlage 7 bij de klachtbrief) liet de heer K. aan beklagde weten – voor zover van belang -:

“Het getal € 25.000,-- wordt niet gefinancierd, maar € 15.000,--.... Verder dat een taxateur nimmer 100% van de waarde taxeert die ervaring deel ik niet... U kunt gewoon aangeven dat het bouwen in eigen beheer de waarde na verbouwen € 222.500,--/€ 225.000,-- vertegenwoordigt. Dat is ook gewoon zo.”

In genoemde e-mail verlangden klagers van beklagde dat deze zijn taxatie nogmaals zou aanpassen. Beklagde heeft dit geweigerd. Bij e-mail van 20 december 2012 heeft beklagde aan de heer K. laten weten dat hij diens mening niet deelde en dat hij niet onjuist had getaxeerd. Beklagde wees er op dat hij een eigen verantwoordelijkheid als taxateur had en deze altijd zal bewaken.

- Het geschil tussen klagers en beklagde is niet opgelost. Klagers hebben er voor gekozen een andere makelaar, [makelaarskantoor X], de taxatieopdracht te verstrekken.

Genoemd makelaarskantoor heeft zijn taxatierapport op 24 december 2012 uitgebracht. In dit rapport, dat door klagers ter zitting van de Raad is overgelegd, zijn de volgende van belang zijnde gegevens opgenomen:

“Geplande nog te verrichten verbouwing/renovatie Zelfwerkzaamheden:

- Plaatsen nieuwe keuken met inbouwapparatuur
- Diverse verfwerkzaamheden
- Diverse stucwerkzaamheden
- Verbouwen en isoleren van de zolderverdieping
- Vervangen van een raamkozijn inclusief glaswerk
- Gaten in de gevel maken/repareren

Werkzaamheden door derden:

Het vervangen van een dakgoot (€ 1.200,--)

Geschatte kosten van werkzaamheden: € 12.000,--“
en verder:

“Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen:

Het plaatsen van een dakkapel (€ 3.000,--)"

- [X] stelde de waardestijging van de woning na bovengenoemde verbouwing op een bedrag van € 12.500,-- en kwam daarmee uit op een marktwaarde na verbouwing van € 222.500,--.

- De levering van de woning aan klagers heeft niet op 27 december 2012 plaatsgevonden, zoals aanvankelijk gepland, maar op 16 januari 2013.

- Klagers hebben beklagde bij brief van 1 februari 2013 aansprakelijk gesteld voor de door hen geleden gevolgschade van de naar hun oordeel onjuiste taxatie door beklagde.

DE KLACHT

De klacht van klagers valt in twee onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij

a. geen contact met klagers heeft opgenomen voorafgaande aan het uitbrengen van zijn eerste taxatie;

b. is uitgegaan van de standaard door hem gehanteerde waardetoename van de woning van 50% van de verbouwingskosten.

Klagers zijn van mening dat beklagde bij zijn eerste taxatie tot een andere taxatie zou zijn gekomen, indien beklagde wel vooraf contact met hen zou hebben gezocht en nadere informatie bij klagers had gevraagd omtrent de door hen voorgenomen verbouwingwerkzaamheden. Klagers zijn voorts van mening dat in hun geval de waardestijging van de woning na verbouwing 100% van de te investeren kosten dient te bedragen.

Klagers verwijten beklagde derhalve onzorgvuldig te hebben gehandeld bij het tot stand brengen van zijn taxatie.

HET VERWEER

Klachtonderdeel a

Beklaagde heeft zich verweerd met de stelling dat de in eerste instantie aan hem opgegeven verbouwingwerkzaamheden voor hem als ervaren taxateur duidelijk genoeg waren om in volle overtuiging de waarde van de verbouwing vast te stellen. Het ging niet om onduidelijke informatie of zodanig ingrijpende verbouwingen dat hij nadere informatie van klagers nodig had, aldus beklagde. Mede gezien zijn inspectie ter plaatse was er voor beklagde geen acute aanleiding tot nader overleg.

Beklaagde gaf tot slot nog aan dat zijn eerste taxatie – uitgaande van de verbouwwerkzaamheden en –kosten die in eerste instantie aan hem waren doorgegeven – niet anders zou zijn uitgevallen, indien hij tevoren wel contact met klagers zou hebben opgenomen.

Klachtonderdeel b

Beklaagde stelt dat hij bij de vaststelling van de waardestijging van een nog te verbouwen woning meestal circa 50% als percentage van de geplande verbouwwerkzaamheden hanteert. Naar beklaagdes oordeel is dit, zeker in een dalende markt, een goed uitgangspunt om te komen tot een reële waarde na verbouwing.

Beklaagde stelt na de eerste taxatie contact te hebben gehad met klager sub 1, die in dat gesprek aangaf meer te willen gaan verbouwen dan stond opgenomen in de oorspronkelijke opdracht. Beklaagde is derhalve in zijn tweede taxatie uitgegaan van een hoger bedrag aan verbouwwerkzaamheden, te weten € 25.000,-- in plaats van € 15.000,-- en kwam daarmee op een waardestijging na verbouwing van € 13.000,--, hetgeen uitkomt op iets meer dan 50% van de in tweede instantie gehanteerde verbouwwerkzaamheden. Toen klagers het ook met deze tweede taxatie niet eens waren – zij stelden zich tezamen met hun financieel adviseur op het standpunt dat een waardestijging van 100% van de verbouwwerkzaamheden reëel was en dat beklaagde van dat percentage diende uit te gaan – heeft beklaagde zijn opdracht terug gegeven.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

De beide klachtonderdelen lenen zich voor een gezamenlijke behandeling.

Voor de Raad is duidelijk geworden dat het meningsverschil tussen klagers en beklaagde zich toespitst op het door beklaagde genoemde percentage van (circa) 50% van de verbouwwerkzaamheden, dat beklaagde zowel in zijn eerste als tweede taxatie heeft gehanteerd.

Klagers zijn van mening dat dit percentage op (circa) 100% – althans beduidend hoger dan 50% - gesteld had dienen te worden, omdat de verbouwing grotendeels in eigen beheer uitgevoerd zou worden, waarmee de taxatie omtrent de waardestijging na verbouwing dan had dienen uit te komen op circa € 15.000,--, te weten het bedrag dat klagers als bouwdepot wensten.

De Raad stelt voorop dat het bepalen van een taxatiewaarde de eigen verantwoordelijkheid van de makelaar/taxateur is. In het onderhavige geval gaat het om geplande en derhalve nog niet uitgevoerde

verbouwingswerkzaamheden, die grotendeels in eigen beheer door klagers uitgevoerd zouden worden.

Klagers verwijzen naar het taxatierapport van [X] waarin, evenals in de eerste taxatie door beklagde, wordt uitgegaan van een bedrag van € 15.000,- aan verbouwkosten.

Uitgaande van dit bedrag is [X] uitgekomen op een waardestijging na verbouwing van € 12.500,-, oftewel circa 83%. De taxaties door beklagde en [X] zijn echter naar het oordeel van de Raad niet vergelijkbaar, aangezien uit het taxatierapport van [X] blijkt dat is uitgegaan van omvangrijker verbouwingswerkzaamheden dan in eerste instantie aan beklagde zijn opgegeven. Zo is aan beklagde in de oorspronkelijke opdracht niet opgegeven dat er verf- en stucwerkzaamheden in de woning zouden plaatsvinden en dat de zolderverdieping verbouwd zou worden door klagers. Klagers hebben ook erkend dat de taxatie door [X] is gebaseerd op een uitgebreider lijst aan verbouwingswerkzaamheden dan de lijst die in het kader van de eerste taxatie door beklagde aan deze is gepresenteerd.

Voor de Raad is ook niet vast komen te staan dat bij een eerder contact tussen klagers en beklagde – voorafgaande aan het uitbrengen van diens eerste taxatierapport – klagers al zouden hebben aangegeven dat zij meer verbouwingen wensten te verrichten dan in laatstbedoelde lijst stond opgenomen.

Het heeft er alle schijn van dat de wreveld bij klagers is ontstaan als gevolg van het door beklagde gehanteerde percentage van 50% van de door klagers opgegeven bouwkosten. Gezien zijn jarenlange ervaring als taxateur acht de Raad het – alle omstandigheden van het geval in aanmerking nemend - niet onlogisch of onzorgvuldig dat beklagde terzake van de nog niet uitgevoerde verbouwing voorzichtig is geweest in de schatting van de waardestijging na verbouwing en deze waardestijging op (circa) 50% van het door klagers te investeren bedrag heeft gesteld.

De omstandigheid dat [X] op een hoger percentage is uitgekomen, uitgaande van uitgebreider verbouwingswerkzaamheden dan in eerste instantie aan beklagde is doorgegeven, leidt evenmin tot het oordeel dat beklagde onzorgvuldig is geweest en tot een onjuiste taxatie is gekomen.

De beide klachtonderdelen zijn dan ook **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., mr. J.P. van Harseler, P.H. Roos, G.W. Bakker en mr. W. van Otterloo,

in aanwezigheid van mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 6 november 2013, ondertekend op 19 december 2013.

mr. J.P. van Harseler, Voorzitter

mr. J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement
Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing
niet kan verenigen binnen 8 weken na dagtekening van de brief
waarbij hem / haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden, in
beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, N.V.M. Bureau,
Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.