

## **Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Taxatie buiten aanwezigheid van de belanghebbende partij.**

*Klaagster heeft in verband met de verdeling van een gemeenschap van goederen verschillende gerechtelijke procedures gevoerd. In het kader van die procedures is beklagde door de rechtbank gevraagd om een tot de gemeenschap behorend woon/bedrijfspand te taxeren. Klaagster had bezwaren tegen de door beklagde uitgebrachte taxatie en heeft het pand zelf door een andere taxateur laten waarderen. Beklaagde heeft vervolgens zijn taxatie gedeeltelijk aangepast. Klaagster verwijt beklagde dat hij de procedure heeft vertraagd doordat hij niet direct alle vragen van de rechtbank beantwoord heeft. Voorts wordt beklagde nog verweten dat hij klaagster niet in de gelegenheid heeft gesteld om bij het onderzoek van de benedenverdieping van het pand aanwezig te zijn.*

*De Raad stelt vast dat beklagde in eerste instantie van een onjuiste oppervlakte van de bovenwoning is uitgegaan en dat beklagde zijn taxatie op dit punt heeft aangepast. Een fout van een makelaar leidt niet per definitie tot tuchtrechtelijke verwijtbaarheid. Daarnaast zal in de regel verwijtbaarheid minder snel worden aangenomen indien de fout door de makelaar is hersteld. In dit geval was van tuchtrechtelijk laakbaar handelen geen sprake. Het is beklagde evenmin te verwijten dat hij zijn onderzoek m.b.t. de benedenverdieping buiten aanwezigheid van klaagster heeft afgerond. De gang van zaken was in dit geval ongelukkig maar daarin kan geen beletsel worden gevonden om het (uiteindelijke) taxatierapport van beklagde in zijn geheel te aanvaarden.*

## **Raad van Toezicht Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM**

### **De loop van de procedure**

De Raad heeft kennis genomen van een klacht d.d. 17 februari 2014 van mevrouw B., wonende te A., hierna te noemen: klaagster, gericht tegen de heer M., makelaar verbonden aan de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor], hierna te noemen: beklagde. Deze klacht is bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging ingediend op 17 februari 2014. Beklaagde heeft op deze klacht geantwoord aan de Raad bij brief van 25 maart 2014. Vervolgens heeft klaagster gerepliceerd bij brief van 13 april 2014, waarna beklagde heeft gedupliceerd bij brief van 4 mei 2014.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 18 juni 2014. Klaagster is daarbij in persoon verschenen, bijgestaan door de heer X. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen, vergezeld door mevrouw Y.

### **DE FEITEN**

Klaagster is deelgenoot geweest in een gemeenschap waarvan het pand aan de [adres], hierna te noemen het pand, onderdeel uitmaakte. In het kader van de scheiding en deling van deze gemeenschap is klaagster verwickeld geweest in een gerechtelijke procedure voor de Rechtbank Amsterdam. In het tussenvonnissen van 5 oktober 2011 heeft de rechtbank een deskundigenbericht

bevolen om de waarde van het pand te bepalen. Hierbij is beklagde, althans zijn toenmalige medewerkster mevrouw Y, door de rechtbank als deskundige benoemd.

Beklaagde heeft het pand bezocht en aan de rechtbank het taxatierapport d.d. 14 november 2011 doen toekomen waarin de waarde van het pand op € 282.700,- is gewaardeerd. Hierop heeft klaagster in de gerechtelijke procedure een door een andere makelaar opgesteld taxatierapport ingebracht waarin het pand is getaxeerd op € 227.000,-. Naar aanleiding hiervan heeft de rechtbank in haar tussenvonnis van 23 mei 2012 overwogen dat het verschil van € 55.700,- tussen beide taxatierapporten vooral was gelegen in enerzijds de oppervlakte van de bovenwoning in het pand - te weten een verschil van 22 m<sup>2</sup> - en anderzijds de verschillende huurwaarden die door de deskundigen aan de bedrijfs- en kelderruimte in het pand waren toegekend. Hierop heeft de rechtbank beklagde in de gelegenheid gesteld een schriftelijke toelichting of aanvulling op te stellen.

Beklaagde heeft hierop wederom het pand bezocht en de bovenwoning opnieuw ingemeten. In de aanvullende rapportage van 24 september 2012 heeft beklagde de rechtbank gerapporteerd dat de bevindingen van de door klaagster ingeschakelde makelaar inzake de oppervlakte van de bovenwoning werden overgenomen en dat de waarde daarvan, evenals de deskundige van klaagster had gedaan, op € 150.000,- kon worden gesteld. Naar aanleiding hiervan heeft de rechtbank bij tussenvonnis van 5 december 2012 de waarde van de bovenwoning op € 150.000,- gesteld.

Daar beklagde in de aanvullende rapportage evenwel uitsluitend met betrekking tot de waardering van de bovenwoning had gereageerd, heeft de rechtbank bij evengenoemd tussenvonnis beklagde andermaal in de gelegenheid gesteld ook wat betreft de huurwaarde van de bedrijfs- en kelderruimte te reageren op het rapport van de makelaar van klaagster. Vervolgens heeft beklagde bij brief van 6 mei 2013 aan de rechtbank zijn bevindingen uit het rapport van 24 november 2012 gehandhaafd en de huurwaarde van de bedoelde ruimte nader onderbouwd.

In het eindvonnis van 18 september 2013 heeft de rechtbank, ondanks de andersluidende mening van de door klaagster ingeschakelde makelaar op het punt van de huurwaarde van de bedrijfs- en kelderruimte, geen aanleiding gezien af te wijken van het advies van beklagde. Bij hetzelfde vonnis heeft de rechtbank het pand aan klaagster toegedeeld onder gehoudenheid om de hierop rustende hypotheekschuld voor haar rekening te nemen, en tot betaling aan haar voormalige deelgenoot over te gaan in verband met overbedeling.

## **DE KLACHT**

Klaagster heeft een aantal klachten naar voren gebracht:

1. In het taxatierapport dat beklagde heeft opgesteld is ten aanzien van de woonruimte op de bovenverdieping van het pand ten onrechte een oppervlakte van circa 82 m<sup>2</sup> opgenomen terwijl dit in werkelijkheid circa 60 m<sup>2</sup> is, en een waarde van € 180.000,-. Hierop moest door beklagde ten behoeve van de rechtbank een aanvulling op het taxatierapport worden opgesteld waarmee weliswaar de oppervlakte en waarde van de bovenverdieping werd gecorrigeerd, maar verzuimd werd in te gaan op de onderbouwing van de waardebepaling van de benedenverdieping. Hierdoor moest door beklagde andermaal tot aanvulling worden overgegaan. De handelwijze van beklagde heeft klaagster veel tijd, geld en moeite gekost. Daarnaast heeft hierdoor de rechtbank pas op 18 september 2013 een eindvonnis kunnen wijzen.

2. Tijdens het onderzoek van beklaagde van de benedenverdieping van het pand was het klagster niet mogelijk daarbij aanwezig te kunnen zijn. Ondanks deze afwezigheid van klagster en haar protest tegen deze gang van zaken heeft beklaagde evenwel de taxatie doorgezet.

Op grond hiervan heeft beklaagde klachtwaardig gehandeld, zo meent klagster.

## **VERWEER**

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

## **DE BEOORDELING**

### Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klagster heeft als onderbouwing van haar klacht aangevoerd dat in het taxatierapport beklaagde ten onrechte een oppervlakte van circa 82 m<sup>2</sup> heeft opgenomen met betrekking tot de bovenverdieping van het pand terwijl dit in werkelijkheid circa 60 m<sup>2</sup> is, en ten onrechte aan dat onderdeel van het pand een waarde van € 180.000,- heeft toegekend. Hierdoor is klagster gedwongen geweest zelf een makelaar in de arm te nemen om zich in de gerechtelijke procedure te kunnen verweren tegen het taxatierapport van beklaagde. De makelaar van klagster heeft vervolgens vastgesteld dat beklaagde een onjuiste oppervlakte van de woonruimte op de bovenverdieping had vastgesteld en derhalve eveneens een onjuiste waardering van het pand. Nadat de advocaat van klagster het rapport van haar makelaar in de procedure had ingebracht, heeft naar aanleiding hiervan de rechtbank in een tussenvonnis beklaagde uitgenodigd hierop te reageren. Weliswaar heeft beklaagde in die reactie weliswaar zowel de oppervlakte als de waardering van de bovenverdieping gecorrigeerd, maar daarbij verzuimd de huurwaarde van de magazijn- en bedrijfsruimte op de benedenverdieping nader te onderbouwen. Uiteindelijk heeft de rechtbank toen wederom beklaagde moeten uitnodigen op dit punt separaat te reageren. Hierdoor is klagster niet alleen op extra kosten gejaagd, zowel wat betreft de door haar ingehuurd makelaar als wat de gerechtelijke procedure aangaat, maar heeft een en ander ook veel langer geduurd dan noodzakelijk was en bovendien klagster veel ergernis opgeleverd. Op grond hiervan is klagster van mening dat beklaagde klachtwaardig heeft gehandeld.

Beklaagde heeft naar voren gebracht dat het op last van de rechtbank op te stellen taxatierapport noodzakelijk was om in de gerechtelijke procedure te kunnen komen tot scheiding en deling van het pand waarop klagster en haar toenmalige deelgenoot beiden rechthebbenden waren. Op de dag dat het pand door beklaagde werd bezocht, is gebleken dat tussen de twee partijen sprake was van grote spanningen. In de hectiek van dat moment is kennelijk een fout ontstaan in de vermelding van de afmetingen van de bovenwoning in het pand. Die fout is door beklaagde hersteld en in de aanvullende rapportage aan de rechtbank rechtgezet. Ditzelfde geldt voor de huurwaarde van de magazijn- en bedrijfsruimte op de benedenverdieping als onderbouwing voor de waarde daarvan. Beklaagde wijst erop dat voor beide onderdelen van het pand de rechtbank uiteindelijk de waardering door beklaagde heeft gevolgd. Afsluitend heeft beklaagde naar voren gebracht reeds in een eerder stadium schriftelijk klagster excuses te hebben aangeboden voor het ontstane ongemak. Op grond hiervan meent beklaagde dat er niet klachtwaardig is gehandeld.

De Raad stelt vast dat beklaagde in het taxatierapport van 14 november 2011 een onjuiste oppervlakte van de bovenwoning van het pand heeft opgenomen en, naar de Raad begrijpt, dientengevolge eveneens een onjuiste waardering van dat onderdeel van het pand. De Raad stelt

vervolgens vast dat beklaagde dit gebrek aan het taxatierapport heeft hersteld en dat de rechtbank de conclusies van het taxatierapport van beklaagde de hare heeft gemaakt. Ditzelfde geldt voor wat betreft de waardering als onderbouwing door beklaagde van de waarde van de benedenverdieping van het pand.

De Raad overweegt dat een fout van een makelaar niet per definitie tot tuchtrechtelijke verwijtbaarheid leidt. Daarnaast zal in de regel verwijtbaarheid minder snel worden aangenomen in het geval de fout is hersteld. Daar beklaagde in het onderhavige geval tot herstel is overgegaan, meent de Raad dat beklaagde niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

#### Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klaagster heeft naar voren gebracht dat zij tijdens de taxatie van de benedenverdieping door beklaagde is geweigerd daarbij aanwezig te kunnen zijn. Klaagster heeft bij die gelegenheid geprotesteerd tegen de gang van zaken daar normaliter beide partijen bij de werkzaamheden van de taxateur aanwezig dienen te zijn. Het moge zo zijn, zo heeft klaagster ter zitting aangevoerd, dat de uiteindelijke waardering van het pand wellicht geen andere uitkomst zou hebben gekend, maar dat klaagster met deze bejegening geen genoegen hoeft te nemen. Op grond daarvan meent klaagster dat beklaagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht als deskundige van de rechtbank te zijn aangesteld om een waardering van het pand uit te brengen. Vanzelfsprekend heeft beklaagde op geen enkele wijze tijdens het bezoek klaagster de toegang tot de benedenverdieping ontzegd. Die toegang werd geweigerd door de toenmalige deelgenoot van klaagster en viel derhalve beklaagde niet te verwijten. Beklaagde heeft op dat moment gemeend de werkzaamheden in het kader van de taxatie door te kunnen en moeten zetten. Aan de uitkomst van dit onderdeel van de taxatie had de aanwezigheid van klaagster geen verandering gebracht, zo meent beklaagde. Er kan dan ook evenmin een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt, zo heeft beklaagde aangevoerd.

De Raad overweegt dat bij een taxatie als de onderhavige de belanghebbende partijen niet alleen gerechtigd zijn hierbij aanwezig te zijn maar dat die aanwezigheid bovendien gewenst is. De Raad stelt vast dat het niet beklaagde is geweest die de aanwezigheid van klaagster bij dat onderdeel van de taxatie van het pand heeft gedwarsboomd maar haar voormalige deelgenoot. Gelet op de feitelijke gang van zaken is de Raad van mening dat niet kan worden geoordeeld dat beklaagde klachtwaardig heeft gehandeld door de werkzaamheden in het kader van de taxatie niet af te breken en deze al dan niet op een ander moment in de eventuele aanwezigheid van klaagster voort te zetten. Nu echter niet door klaagster relevante eigenschappen, feiten en omstandigheden zijn genoemd die de werkzaamheden van beklaagde bij de bedoelde aanwezigheid van klaagster tot een andere uitkomst van zijn waardering hadden doen nopen, kan evenmin de klachtwaardigheid van beklaagde worden aangenomen. Hierbij zoekt de Raad derhalve aansluiting bij de overweging van de rechtbank dat de gang van zaken weliswaar weinig gelukkig kan worden genoemd maar dat hierin geen beletsel kan worden gevonden het (uiteindelijke) taxatierapport van beklaagde in zijn geheel te aanvaarden.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

## **DE BESLISSING**

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van beide klachtonderdelen tot het oordeel is gekomen dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **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. Harseler, Mw Mr L.C. Klein, P.H. Roos, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 18 juni 2014, ondertekend op 27 augustus 2014.