

**Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde. Onjuiste vermelding oppervlaktemaat.  
Vergelijkingsobjecten.**

*Klager heeft van de verhuurder het aanbod ontvangen om de door hem gehuurde woning te kopen. In dat kader heeft beklagde, in opdracht van de verhuurder, een taxatie uitgebracht. Klager meent dat beklagde de marktwaarde te hoog heeft vastgesteld.*

*De Raad stelt vast dat beklagde heeft toegegeven dat hij in het rapport ten onrechte heeft aangegeven dat de woonoppervlakte 130 m<sup>2</sup> bedroeg. Dit had volgens beklagde 123 m<sup>2</sup> moeten zijn en volgens klager 121 m<sup>2</sup>. Klager heeft aangevoerd dat in verband hiermee de marktwaarde moet worden verminderd. De Raad volgt dit standpunt niet. Nu de woning deel uitmaakt van een complex van gelijkwaardige en identieke woningen en de marktwaarde ervan vooral door objectvergelijking tot stand komt, is aannemelijk dat het verschil in woonoppervlakte niet tot een lagere marktwaarde leidt. Dat beklagde in redelijkheid niet tot de door hem vastgestelde waarde heeft kunnen komen, is niet gebleken.*

Raad van Toezicht te Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer M., wonende C., klager,

tegen

de heer N., makelaar in onroerende zaken te Z., beklagde.

**1. De klachtprocedure:**

- 1.1 Door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM heeft de heer M. te C., hierna: “klager”, bij brieven van 12 februari 2014 met vier bijlagen, van 15 februari 2014 en van 20 maart 2014 met drie bijlagen bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer N., makelaar in onroerende zaken te Z. en lid van de NVM, hierna: “beklagde”.
- 1.2 Bij brief van 27 mei 2014 met vijf bijlagen heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 11 juni 2014, hebben partijen, beklagde vergezeld door mevrouw mr. K., verbonden aan [bedrijfsnaam], hun standpunten mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

## 2. De feiten:

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klager is huurder van de woning aan [adres 1], hierna: “de woning”.  
Verhuurder van deze woning is [naam verhuurder] te C., hierna: “de verhuurder”.
- 2.2 De woning – een tussenwoning – is gesticht in 1972 en maakt deel uit van een complex van gelijkwaardige en identieke woningen, onder andere in de straten [straatnamen].
- 2.3 De verhuurder heeft de woning aan klager te koop aangeboden met toepassing van de zogenaamde Koop Garantregeling. De koopprijs wordt volgens deze regeling vastgesteld door middel van taxatie door een onafhankelijke makelaar.
- 2.4 Ten behoeve van een eventuele aankoop van de woning met toepassing van de onder 2.3 genoemde regeling heeft klager aan de Vereniging Eigen Huis verzocht de woning te keuren. Het rapport aankoopkeuring is op 1 oktober 2013 uitgebracht. Blijkens het rapport zijn de direct te maken herstelkosten begroot op € 3.250,00 en die op termijn op € 7.000,00 à € 8.300,00.
- 2.5 Ter uitvoering van de meergenoemde regeling heeft de verhuurder aan beklaagde een opdracht tot taxatie verstrekt.  
Beklaagde heeft op 7 oktober 2013 de woning opgenomen en geïnspecteerd. Hij heeft op 10 oktober 2013 het taxatierapport met bijbehorend normblad uitgebracht, waarin de marktwaarde is gesteld op € 180.000,00 exclusief de door klager zelf aangebrachte voorzieningen.
- 2.6 In het taxatierapport is onder meer vermeld:

“[----]”

### **E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID**

[----]

#### **2. Aansprakelijkheid**

*De taxatie is uitsluitend bedoeld voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander*

gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

[----]

## **H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING**

### **1. Object**

[----]

j. Gebruiksoppervlakten

- wonen:

130 m<sup>2</sup>

[----]

## **I. ONDERHOUDSTOESTAND / NIEUWBOUW / BESTAANDE BOUW**

### **2. Bestaande bouw**

a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven

- binnenonderhoud:

voldoende

- buitenonderhoud:

voldoende

- bouwkundige constructie:

voldoende

[----]

c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde.

Nee

[----]

## **J. VERONTREINIGING**

[----]

d. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is:

Ja, abeststandleiding

e. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal heeft een waardeverminderend effect:

Nee

[----]

## **L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL**

### **1. Toegepaste methodiek**

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking

Ja

[----]

<b>Modelmatig Rapporteren</b>		
<b>Overall Beeld</b>	<b>Calcasa</b>	<b>Ortec Finance</b>
Getaxeerde waarde	€ 180.000,00	€ 180.000,00

Afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-2,2%	3,7%
Modelwaarde	€ 176.000,00	€ 186.704,00
Betrouwbaarheidspercentage	99,2%	99,0%

[----]

**N. NADERE MEDEDELINGEN**

[----]

*In de waardering is rekening gehouden met de bouwkundige staat zoals vermeld in het rapport aankoopkeuring van Vereniging Eigen Huis d.d. 1 oktober 2013, opdrachtnummer [nr. X].”*

2.7 Na door de verhuurder naar beklagde te zijn verwezen, heeft klager bij brief van 19 november 2013 aan beklagde medegedeeld:

*“Op 07-10-2013 heeft u in opdracht van [naam verhuurder] een woning taxatie uit gevoerd betreffende [adres 1] t.b.v. aankoop door mij als huurder met de z.g. Koop Garant Regeling.*

*In het betreffende taxatie rapport [.....]blijken enkele fouten bestaan welke de uiteindelijk door u vastgestelde Taxatieprijs ten onrechte hoger doen uitkomen dan de werkelijkheid.*

*Deze fouten bestaan uit:*

- a) *de woonoppervlakte is niet 130 vierkante meter zoals gesteld in uw taxatie maar 121 vierkante meter, dit wordt zelfs bevestigd in de bijlage van uw rapport t.a.v. recent verkochte gelijkwaardige woningen in de buurt, zoals [adres 2] (dit is nota bene zelfs de aangrenzende tussenwoning naast [adres 1]) ook [adres 3] en [adres 4] komen met 121 vierkante meter voor in uw lijstje van gelijkwaardige woningen. De teveel ingeschatte 9 vierkante meter vertegenwoordigen tegen een prijs van € 1.618,00 per vierkante meter( bron N.V.M. derde kwartaal cijfers voor tussenwoningen. in deze regio) een bedrag van € 7.380,- totaal.*
- b) *U geeft aan dat de woning 2 slaapkamers met vaste kast bezit, dit is echter maar 1 slaapkamer met vaste kast.*

*Ook de door de Verkoopmakelaar van [de verhuurder], de heer B. in het eerste gesprek op 16 mei 2013 naar stelligheid genoemde taxatieprijs van € 180.000,-*

*en de in de periode van 5 maanden daarna door u uitgevoerde taxatie met een duidelijke prijsdaling in deze regio van 4,2% voor tussenwoningen alleen al voor het derde kwartaal 2013(bron N.V.M. derde kwartaalcijfers tussenwoningen [plaatsnamen]) is niet meegenomen in uw prijsvorming.*

*Zo ook de in het door Vereniging Eigen Huis uitgevoerde Bouwkundige keuringsrapport uitkomst waarvan ik u een exemplaar ter beschikking heb gesteld bij de taxatie op 07-10-2013.*

*Hierin kwamen een aantal gebreken naar voren, een aantal hiervan moeten op korte termijn verholpen worden zoals de slechte schoorsteen renoveren, reparatie Kwaaitaal vloer. vervanging dakbedekking berging e.d., ik verwijs u voor de details naar het Keurings*

*rapport. Ook de aanwezigheid van asbest op zolder en in de kruipruimte zal verwijderd moeten worden door een professioneel bedrijf, omdat dit volgens de bouwkundige wettelijk in 2020 uit alle woningen verwijderd moet zijn.*

*In een tweede gesprek met de heer B. heb ik hem gevraagd of een bouwkundige keuring zinvol was en geconstateerde gebreken mee genomen zouden worden in de taxatie prijs, dit zou volgens hem gebeuren. Ik heb t.o.v. de door de heer B. in mei voorspelde taxatieprijs van € 180.000,- geen enkele aanpassing in uw taxatie kunnen waarnemen, terwijl uit het keurings rapport blijkt dat er directe kosten posten zijn van € 3.250 en op termijn € 7000,- tot € 8.300 voor o.a. vervanging van slecht gerepareerde kozijnen (houtrot reparatie niet naar behoren uitgevoerd).*

*[----]*

*Verder het volgende:*

*[Het makelaarskantoor van beklaagde] heeft 23 mei 2013 in opdracht van [naam verhuurder] Hoekwoning [adres 5] t.b.v. Koop Garant verkoop getaxeerd op € 185.000,- Deze woning is gelijkwaardig aan [adres 1], staat in positie echter 90 graden gedraaid en grenzen met de voorzijde aan hetzelfde grasveldje. Tevens grenzen beide woningen aan de achterzijde direct aan een parkeerterrein.*

*Deze woning heeft t.o.v. [adres 1] echter de volgende voordelen: a. het Is een hoekhuis/kop-woning met ongeveer 30 vierkante meer grondoppervlakte, b. vorig jaar is door [naam verhuurder] zolderisolatie en 2 nieuwe grote dakramen aangebracht,(geschatte kosten hiervan ongeveer €4000,- tot €4500,-, c. de schoorsteen is op aandringen van de koper voor de overdracht gerenoveerd en spouwmuur isolatie gecontroleerd en aangevuld.*

*Gezien deze meerwaarde van [adres 5] staat de taxatieprijs voor [adres1] nog meer in een schril contrast”*

Klager heeft beklaagde verzocht het rapport te corrigeren en de taxatiewaarde aan te passen.

- 2.8 Bij e-mailberichten van 22 november 2013 en 14 maart 2014 aan klager heeft beklaagde de gestelde fouten weersproken en de taxatiewaarde gehandhaafd.
- 2.9 Bij brief van 21 april 2014 heeft klager erop gewezen dat behalve de asbest, die in beklaagdes taxatierapport is vermeld, ook asbest in de kruipruimte aanwezig is, die op termijn verwijderd dient te worden.

### 3. De klacht:

- 3.1 De klacht houdt in dat beklaagde de marktwaarde van de woning onjuist heeft getaxeerd. Beklaagde heeft ten onrechte de woonoppervlakte niet gemeten en deze bepaald op 130 m<sup>2</sup> in

plaats van 121 m<sup>2</sup>. Beklaagde heeft geen rekening gehouden met 4,2% prijsdaling in 2013. Beklaagde heeft geen rekening gehouden met in het rapport aankoopkeuring genoemde directe herstellkosten van € 3.250,00 en op termijn € 7.000,00 tot € 8.300,00. Beklaagde heeft in de objectvergelijking ten onrechte niet betrokken de hoekwoning [adres 5]; indien wel, zou hij tot een lagere marktwaarde zijn gekomen.

3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

#### 4. **De beoordeling van de klacht:**

Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd.

4.1 Klager kan er geen aanspraak op maken dat in het taxatierapport onjuistheden zijn vermeld. Dit is voorbehouden aan beklagdes opdrachtgever.

De marktwaarde heeft beklagde bepaald door vergelijking met nabijgelegen gelijkwaardige en identieke woningen; deze waarde wijkt niet af van de modelmatige rapporten van Calcasa en Ortec.

De woning [adres 5] kan door haar ligging niet vergeleken worden met de woning van klager. Bij het bepalen van de marktwaarde heeft beklagde rekening gehouden met de bouwkundige staat van de woning. Er is rekening gehouden met het rapport aankoopkeuring van Vereniging Eigen Huis.

Zoals eerder bij vergelijkbare panden van de verhuurder heeft beklagde de woning vanaf tekening gemeten. De meting is te ruim uitgevallen; bij een precieze meting volgens NEN 2580 komt die uit op 123 m<sup>2</sup>. Dit verschil met de woonoppervlakte van 130 m<sup>2</sup> in het taxatierapport heeft geen effect op de marktwaarde.

In het taxatierapport is melding gemaakt van asbest verdacht materiaal in de woning; het asbestmateriaal heeft geen waardeverminderend effect.

4.2 *Met betrekking tot de ontvankelijkheid:*

Klager is direct-belanghebbende bij beklagdes taxaties. Op de voet van artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak komt aan klager klachtrecht toe en kan hij in zijn klacht worden ontvangen.

4.3 Bij de beoordeling van een klacht over een uitgevoerde taxatie is het uitgangspunt, dat een taxatie moet worden beschouwd als een momentopname waarin noodzakelijkerwijs subjectieve elementen zijn begrepen. Volgens vaste tuchtrechtspraak wordt aangenomen dat klachten over de hoogte van de getaxeerde waarde op die subjectieve elementen afstuiten, tenzij de taxateur bij zijn taxatie is uitgegaan van apert onjuiste feiten, dan wel in redelijkheid

hij niet tot zijn oordeel heeft kunnen komen. De vraag is derhalve of die uitzonderingen zich hier voordoen.

- 4.4 Het staat vast dat beklagde in het taxatierapport de woning in zoverre onjuist heeft omschreven dat de woonoppervlakte niet 130 m<sup>2</sup> bedraagt, maar 121 m<sup>2</sup> volgens klager, dan wel 123 m<sup>2</sup> zoals beklagde heeft toegegeven. Dit brengt niet mee dat, zoals klager meent, dat de getaxeerde marktwaarde behoort te worden verminderd. De waarde van een onroerende zaak wordt niet bepaald door de oppervlakte ervan te vermenigvuldigen met een waarde per vierkante meter. Bij die bepaling zijn, onder meer, van belang de locatie, de uitstraling, de voorzieningen, de staat van onderhoud, en de oppervlakte van de onroerende zaak. Nu de woning deel uitmaakt van een complex van gelijkwaardige en identieke woningen en de marktwaarde ervan vooral door objectvergelijking tot stand komt, is aannemelijk dat, zoals beklagde heeft aangevoerd, het verschil in woonoppervlakte niet tot een lagere marktwaarde leidt.

Bij zijn taxatie heeft beklagde betrokken dat de te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud minder dan 10% van de getaxeerde marktwaarde bedragen. Deze inschatting is in lijn met de in het rapport aankoopkeuring begrote kosten.

Beklagde heeft voorts in zijn taxatie het in de woning aangetroffen asbestmateriaal betrokken; naar zijn oordeel is van een waardeverminderend effect geen sprake.

Gegeven het onder 4.3 weergegeven uitgangspunt kan over de hiervoor omschreven oordelen van beklagde in zijn taxatierapport niet met vrucht worden geklaagd en doet de eerst omschreven uitzondering zich niet voor.

- 4.5 Blijft de vraag of beklagde in het licht van klagers bezwaren in redelijkheid niet tot de marktwaarde van € 180.000,00 heeft kunnen komen. Zoals al eerder overwogen maakt de woning deel uit van een complex van gelijkwaardige en identieke woningen, gebouwd in of omstreeks 1972. De marktwaarde wordt dan ook in belangrijke mate bepaald door objectvergelijking. De door beklagde bepaalde marktwaarde van € 180.000,00 vindt bevestiging in de modelmatige rapporten van Calcasa en Ortec. Ook de tweede uitzondering doet zich dus niet voor.
- 4.6 Klager acht de getaxeerde marktwaarde ook onjuist omdat beklagde geen rekening heeft gehouden met een 4,2% prijsdaling van woningen in de regio sinds een functionaris van de verhuurder in mei 2013 een waarde van € 180.000,00 aan klager had opgegeven. Nog daargelaten of die opgegeven waarde juist was, miskent klager hierbij dat een taxatie een

momentopname is en beklagde per datum van taxatie, 7 oktober 2013, de marktwaarde op € 180.000,00 heeft gesteld.

5. **De beslissing:**

De Raad van Toezicht Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 8 juli 2014

mr. K. van der Meulen  
secretaris

mr. O. Nijhuis  
voorzitter

Door voorzitter en secretaris ondertekend en verzonden op 9 juli 2014.