

Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.

Klager heeft in 2012 aan makelaarskantoor A gevraagd om, i.v.m. zijn echtscheiding, zijn woning te taxeren. Medewerker B van het makelaarskantoor taxeerde de waarde van de woning vervolgens op EUR 400.000,--. Twee jaar later besloot klager de woning te koop aan te bieden. Klager heeft toen bij het makelaarskantoor om een prijsadvies gevraagd. De heer A van het makelaarskantoor adviseerde klager een vraagprijs van EUR 298.000,--. Klager vindt dit advies niet te rijmen met de taxatie die in 2012 door medewerker B was afgegeven.

De Raad stelt vast dat bij de taxatie in 2012 door medewerker B op verschillende punten onzorgvuldig gehandeld is. Naar het oordeel van de Raad is het grote verschil tussen de in 2012 afgegeven taxatiewaarde en het in 2014 afgegeven prijsadvies door beklagde onvoldoende verklaard.

DE RAAD VAN TOEZICHT BREDA VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer **H.**, [adres], klager,

tegen:

De heer **A.**, aangesloten makelaar, verbonden aan [makelaarskantoor A], gevestigd en kantoorhoudende aan [adres], lid van de NVM, beklagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 15 mei 2014, vergezeld van een aantal bijlagen, heeft klager bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM een klacht ingediend tegen beklagde. Bij brief van 4 juni 2014 heeft klager daar nog afschriften van het e-mailverkeer tussen 16 april en 15 mei 2014 met beklagde aan toegevoegd.

Bij brief van 17 juni 2014 heeft NVM Consumentenvoorlichting de klacht doorgeleid aan de Raad van Toezicht.

1.2. Op 12 juli 2014 heeft beklaagde zijn verweerschrift ingediend en op 24 september 2014 heeft hij nog een aanvulling op het verweerschrift gestuurd.

1.3. Bij de mondelinge behandeling op 17 november 2014 zijn aanwezig:

- klager, vergezeld van mevrouw H. (zijn moeder)
- beklaagde, vergezeld van zijn medewerker, de heer B en van zijn raadsman mr. S. ([bedrijfsnaam]).

1.4. Partijen zijn gehoord door de Raad van Toezicht en hebben hun standpunten nader toegelicht, waarbij mr. S. zijn pleitnota met bijlagen heeft overgelegd.

2. De feiten

2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2. Op 18 juli 2012 heeft de heer B, medewerker van beklaagde, in opdracht van klager en zijn echtgenote – zulks in het kader van hun echtscheidingsprocedure een taxatierapport opgemaakt van de voormalige echtelijke woning aan de [adres] in welk rapport de marktwaarde werd bepaald op € 425.000,00 met de aantekening, dat deze waarde naar verwachting van de taxateur binnen een termijn van 6 à 9 maanden zou kunnen worden gerealiseerd.

2.3. Bij e-mail met bijlagen van 5 augustus 2012 verontschuldigt klager zich tegenover taxateur B, dat hij abusievelijk niet bij de bezichtiging van de

woning aanwezig was en verzoekt hij hem om diens rapport alsnog aan te passen, aangezien er sprake was van diverse gebreken en nog te verrichten onderhoudswerkzaamheden, met name voor wat betreft het hoofdstuk I. "Onderhoudstoestand", sub 2d en 3a en 3b. Hij heeft ook vraagtekens bij de taxatieprijs.

- 2.4. In zijn antwoord van 6 augustus 2012 schrijft B: *'Ik blijf van mening dat mijn taxatie juist is en correct is uitgevoerd ... De enige manier om 100% de marktwaarde te bepalen is om de woning daadwerkelijk te verkopen'*. Naar aanleiding van dat bericht mailt klager op 7 augustus 2012 aan B dat hij graag een afspraak met hem wil maken om zijn woning voor deze prijs te koop aan te bieden.
- 2.5. Op 20 augustus 2012 mailt klager aan beklagde, dat hij niemand heeft kunnen vinden die de woning in de verkoop wil nemen met de garantie om hem binnen de 6 à 9 maanden te verkopen en vraagt hij: *"Hoe gaan we verder te werk als de woning na 9 maanden niet voor € 425.000,00 is verkocht en we met de vraagprijs moeten zakken dat verkoop niet meer nodig is"*.
- 2.6. Vervolgens antwoordt beklagde op 23 augustus 2012, dat zij vanzelfsprekend in een dalende markt geen garanties afgeven omtrent de koopsom.

Voor het geval klager de bemiddelingsopdracht tot verkoop wil geven, vraagt beklagde om een akkoord inzake de geoffreerde prijs.

- 2.7. Op 4 december 2012 mailt klager aan B: *"U heeft mij gevraagd of het aantal m3 van de woning kan aantonen daar ik vind dat dat in uw huidige taxatie erg hoog is..... U heeft mij aangegeven dat u het huidige aantal m3 heeft gebaseerd op aangeleverde gegevens van mijn ex-partner...."*. Daarop antwoordt B op 5 december 2012 dat hij de bouwtekening graag tegemoet

ziet en dat hij dan alles exact kan narekenen. Op 7 december 2012 mailt klager dat hij de tekeningen bij B op het kantoor heeft afgegeven.

- 2.8. Bij brief van 17 december 2012 schrijft B aan klager dat hij de woning ca. 115 m³ groter heeft geschat dan deze werkelijk is en dat hij aan de hand van de tekeningen de waardering moet bijstellen naar € 400.000,00. Hij voegt daaraan toe dat sinds juli 2012 reeds ca. 4% van de waarde “verdamp” is en dat deskundigen, waaronder hijzelf, in 2013 en wellicht 2014 een prijsdaling van ca. 8% per jaar verwachten.

Op 24 januari 2013 schrijft A aan de advocaat van de ex-vrouw van klager dat hij de getaxeerde waarde handhaaft op € 400.000,00.

- 2.9. Vervolgens heeft klager door 3 taxateurs de waarde laten bepalen per peildatum 16 juli 2012:
- N. op 29 juli 2013: € 325.000,00
 - G. op 25 juli 2013: € 340.000,00
 - O. op 16 augustus 2013: € 325.000,00.

Uiteindelijk is in het kader van de boedelverdeling aan de woning toch een waarde toegekend van € 400.000, aangezien was afgesproken, dat de taxatie van B bindend was.

- 2.10. Klager heeft daarna offertes gevraagd voor renovatie en herstel van de woning aan [bouwbedrijf X] die op 20 augustus 2013 kwam op € 41.266,42 en aan [bouwbedrijf Y] die op 27 augustus 2013 een prijs opgaf van € 28.118,38.

- 2.11. In maart 2014 benadert klager de heer A van beklaagde om het huis in de verkoop te zetten en deze adviseert op 16 april 2014 om een vraagprijs te

hanteren van € 298.000,00 k.k. Hij schrijft in dat verband: *“U bepaalt zelf de prijs, maar mijn advies is om niet boven de € 325.000,00 k.k. te starten”*.

Op 18 april 2014 antwoordt klager dat hij een vraagprijs van € 298.000,00 te laag vindt en dat de WOZ-waarde momenteel rond € 360.000,00 ligt. Diezelfde dag antwoordt A dat volgens de WOZ het huis ca. € 335.000,00 waard is en dat ze hoger kunnen starten, bijvoorbeeld vraagprijs € 369.000,00 k.k.

2.12. Op 9 mei 2014 vraagt klager aan A om de waardevermindering van 30% in nog geen 2 jaar te verklaren.

In zijn email van 15 mei 2014 gaat beklagde aan deze vraag voorbij en schrijft hij: *“Graag met een kort ja of nee, of wij jouw woning gaan verkopen”*.

Diezelfde dag antwoordt klager aan A dat hij heeft besloten om de woning niet via hem te koop te plaatsen, omdat hij van mening is dat beklagde met verschillende maatstaven rekent en concludeert, dat er misschien in juli 2012 dus een verkeerde waardebepaling is opgesteld.

Op 16 mei 2012 schrijft A aan klager dat hij het dossier sluit nadat hij nogmaals heeft uitgelegd wat klager zou moeten doen om de woning te verkopen.

3. De klacht

- 3.1. De klacht houdt in dat beklagde in de persoon van de heer B in juli 2012 de waarde van klagers woning te hoog heeft ingeschat, onder meer omdat hij de verschillende gebreken en de nog te verrichten werkzaamheden aan de woning niet in zijn rapport heeft meegenomen, terwijl hij bovendien vaststelt dat de 3 andere taxateurs dat wel hebben gedaan in hun rapporten van juli en augustus 2013.

Klager beklagt zich erover dat de taxatiewaarde van € 400.000,00, zoals vastgesteld door de heer B op 16 juli 2012, niet te rijmen valt met het vraagprijzadvies van A in april 2014 inzake de voorgenomen verkoop van de woning. Een advies dat neerkwam op een vraagprijs van € 298.000.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde voert aan dat volgens G. ten Have ("Taxatieleer") onder marktwaarde moet worden verstaan:

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, naar de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Verder wijst hij erop dat de woning op 10 april 2014 enorm onderkomen en vies was, dus op het moment dat klager deze bewoonde. In juli 2012, toen de ex-vrouw van klager er nog woonde, zou het onderhoud beter zijn geweest, zeker qua zorgvuldigheid van bewoning.

De WOZ-waarde die al € 360.000,00 was met peildatum 1 januari 2013, zou ca. € 380.000,00 met peildatum 1 januari 2012 zijn geweest volgens beklagde. Vermeerderd met de offertekosten van aannemer X komt dat weer globaal overeen met de taxatiewaarde van B.

4.2. Beklaagde zet verder vraagtekens bij de taxaties van de 3 andere taxateurs die gemaakt zijn in de maanden juli en augustus 2013, ook ten aanzien van de door hen gebruikte referentieobjecten.

4.3. Voorts is zijdens beklagde ter zitting nog aangevoerd dat volgens de Tuchtrechtspraak van de Centrale Raad van Toezicht het uitgangspunt bij een taxatie is dat in beginsel over de hoogte van die 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 heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Dat betekent volgens de Centrale Raad van Toezicht dat een taxateur alleen dan tuchtrechtelijk laakbaar handelt indien bij de taxatie een zodanig oordeel is gegeven dat een redelijk handelend taxateur daartoe nooit zou kunnen komen dan wel indien sprake is van een opzettelijk onjuiste taxatie.

4.4. Volgens beklagde is het overduidelijk dat er door de heer B zorgvuldig is getaxeed en dat uit diens taxatierapport blijkt op welke wijze er destijds is getaxeed.

De omstandigheid dat de andere taxateurs tot een andere taxatiewaarde zijn gekomen maakt nog niet dat de taxatie van B niet juist was, laat staan dat aannemelijk is gemaakt dat B nooit tot deze taxatiewaarde heeft kunnen komen.

Verder merkt beklagde nog op dat een advies over de vraagprijs bij verkoop niet hetzelfde is als een taxatie nu het klager erom ging de woning snel te verkopen, anders dan bij het vaststellen van de waarde met het oog op de verdeling na echtscheiding.

5. De beoordeling

5.1. De Raad overweegt dat bij het taxatierapport van B van 16 juli 2012 de volgende opmerkingen geplaatst kunnen worden:

- Anders dan het rapport vermeldt is de woning gebouwd in 1964 en niet ca. 1950.
- Anders dan het rapport vermeldt omvat de woning geen 715 m³ maar slechts ca 600 m³. (op grond hiervan heeft B het getaxeerde bedrag in december 2012 nader vastgesteld op € 400.000,00).
- Van de 8 vergelijkbare panden zijn er slechts 3 enigszins bruikbaar.
- Het taxatierapport maakt geen melding van gebreken (behalve die aan de boeiboorden) en kenmerkt de onderhoudstoestand als “goed” respectievelijk “voldoende”, zonder dat wordt aangegeven, dat er meerdere gebreken zijn en dat noodzakelijk onderhoud gepleegd dient te worden, zoals ook aangegeven door taxateur N. Taxateur S. spreekt van “een slechte tot matige staat van onderhoud”. Mede gelet op de 2 offertes voor herstel van de woning ca. € 35.000.00, is dit een indicatie, dat de taxateur daar in zijn waardebeoordeling niet of onvoldoende rekening mee heeft gehouden.

5.2. De door A geadviseerde vraagprijs van € 298.000 - waarbij er ook volgens beklagde nog rekening mee moet worden gehouden, dat een vraagprijs niet hetzelfde is als de te verwachten verkoopprijs - lijkt meer in lijn te liggen met de waardebeoordelingen van gemiddeld € 330.000,00 die de drie andere taxateurs in augustus 2013 per datum 16 juli 2012 hebben geadviseerd, mede gelet de algemene waardedaling tussen juli 2012 en april 2014.

5.3. De Raad stelt vast, dat beklagde in de persoon van B onvoldoende zorgvuldig is geweest bij het opstellen van zijn taxatie rapport van juli 2012.

Ten onrechte heeft de taxateur nagelaten vooraf degelijk onderzoek te doen. Niet is gebleken, dat hij niet vooraf inzage had kunnen krijgen in de bouwtekeningen en dus de omvang van de woning. Bovendien had van hem mogen worden verwacht, dat hij klager als direct belanghebbende nogmaals gelegenheid had gegeven om opmerkingen te maken, nu deze (door een misverstand) niet bij de bezichtiging aanwezig was.

5.4. Het grote verschil tussen de taxatiewaarde van € 425.000,00 (later € 400.000,00) van B en de geadviseerde vraagprijs van € 298.000,00 van A. wordt naar het oordeel van de Raad onvoldoende verklaard door de enkele verwijzing naar de dalende markt en het feit, dat de woning in april 2014 vies en onderkomen was.

5.5. De Raad is derhalve van oordeel dat B onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het opmaken van zijn taxatie van juli 2012 en dat de klacht gegrond is.

6. Beslissing

6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:

- verklaart de klacht gegrond.
- legt de makelaar de straf op van berisping.

6.2. De Raad bepaalt voorts, dat de makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van de zaak een bijdrage van € 2.999,96 exclusief BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na verzending van deze uitspraak moet worden voldaan aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer W.R. Schulting, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

6 december 2014

mr. Th.A.J. Verster
voorzitter

6 december 2014

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris