

## **Beweerdelijk te lage taxatie. Afkoop erfpacht grond.**

*Klager is eigenaar van een recreatiewoning op erfpacht grond. Er was al langer sprake van dat de gemeente bereid was om de erfpacht te laten afkopen. Ter financiering van die afkoop geeft klager beklagde opdracht tot taxatie. Deze komt, uitgaande van de erfpachtsituatie op een marktwaarde van € 135.000 en een executiewaarde van € 108.000. Naderhand geeft de makelaar op verzoek van de bank de waarde af met afgekochte erfpacht: € 152.000 marktwaarde en € 129.500 executiewaarde. Klager meent daardoor gedupeerd te zijn nu hij vanwege de te lage waardes geen volledige aflossingsvrije hypotheek kan krijgen maar deels op basis van annuïteiten moet financieren. Het is bekend dat de markt van recreatiewoningen de laatste jaren sterk fluctueert en dat mogelijke afkoop van de erfpacht al jaren hetgeen de markt onzeker maakt. Deze omstandigheden in aanmerking nemende, is de raad van toezicht van oordeel dat de makelaar correct werk heeft geleverd. Hij heeft bovendien voldoende representatief vergelijkingsmateriaal aangedragen.*

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

de heer **J.W. B.** en mevrouw **W. B.-D.**, wonende te O, klagers,

tegen

de heer **F. A.**, makelaar o.g. te B, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde,

### 1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief met bijlagen van 16 augustus 2011, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, hebben klagers tegen beklagde een klacht ingediend. De klacht is op 7 november 2011 door de afdeling aan de Raad toegezonden ter behandeling. Het klachtgeld is op 26 oktober 2011 voldaan.
- 1.2 Beklaagde heeft op 1 december 2011 een verweerschrift met bijlagen bij de Raad ingediend. Klagers hebben daarop gereageerd bij schrijven van 22 december 2011 onder bijvoeging van een aantal bijlagen.
- 1.3 De mondelinge behandeling van de klacht is door de Raad heeft plaatsgevonden op 19 januari 2012. Klagers en beklagde zijn in persoon verschenen. Beide partijen zijn in de gelegenheid gesteld hun standpunt nader mondeling toe te lichten en zij hebben op vragen van de Raad geantwoord. Klagers hebben fotomateriaal overgelegd.

- 1.4 Door de voorzitter is aan klagers meegedeeld dat de Raad het handelen van beklaagde slechts tuchtrechtelijk beoordeelt en geen uitspraak doet over een civielrechtelijke aansprakelijkheid of schade. Daartoe is de civiele rechter bij uitstek bevoegd.

## 2. De feiten

- 2.1 Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2 Beklaagden zijn eigenaar van de recreatiewoning B-laan 26 te O. De woning stond op erfpachtgrond. De gemeente G had evenwel laten weten bereid te zijn de erfpachtgrond te verkopen. Met het oog op de financiering van de aankoop van de erfpachtgrond door middel van een hypothecaire geldlening hebben klagers beklaagde opdracht gegeven hun recreatiewoning te taxeren.
- 2.3 Beklaagden hebben deze opdracht op 28 april 2011 aan beklaagde verstrekt. Beklaagde heeft de recreatiewoning op 3 mei 2011 opgenomen. Het door beklaagde vervaardigde taxatierapport dateert van 11 mei 2011. Beklaagde heeft de marktwaarde van de recreatiewoning getaxeerd op € 135.000,-- en de executiewaarde op € 108.000,--. Beklaagde is daarbij uitgegaan van de markt- en executiewaarde op basis van erfpacht.
- 2.4 Naderhand, op 9 juni 2011, op verzoek van de bank, heeft beklaagde eveneens de taxatiewaarden op basis van een afgekochte erfpacht bepaald en doorgegeven. Die bedroegen € 152.500,-- marktwaarde en € 129.500,-- executiewaarde.

## 3. De klacht

- 3.1 Zakelijk samengevat luidt de klacht dat beklaagde de recreatiewoning van klagers te laag heeft getaxeerd. Klagers verwijten beklaagde dat zij daardoor schade hebben geleden. Door de beweerde te lage taxatie hebben klagers de aankoop van de met erfpacht belaste grond niet volledig kunnen financieren met een aflossingsvrije hypothecaire geldlening maar hebben zij voor een deel van de koopsom een annuïteitenhypotheek moeten afsluiten tegen eenzelfde rentepercentage maar waarop maandelijks dient te worden afgelost.

## 4. Het verweer

- 4.1 Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.

- 4.2 De uitkomst van de taxatie (op basis van erfpacht) is telefonisch door beklagde aan klagers meegedeeld, omdat zij in het buitenland vertoefden. Ongeveer een maand na de taxatie verzocht de bank om een actualisering van het gegeven waardeoordeel op basis van een afgekochte erfpacht. Beklaagde heeft daarvoor zorggedragen.
- 4.3 In augustus stelden klagers dat de afgegeven waarden onjuist waren en dat zij met extra financieringskosten te maken kregen. Klagers stelden beklagde daarvoor aansprakelijk. Beklaagde heeft vervolgens aan klagers meegedeeld dat hij bereid was om de berekende waarden nader toe te lichten. Klagers hadden op dat moment daarvoor geen belangstelling.
- 4.4 Inmiddels zijn er, na afkoop van de erfpacht, reeds enkele recreatiewoningen in het park verkocht met grond in volledige eigendom. Beklaagde legt een staatje over van de gerealiseerde koopsommen, waaruit blijkt dat hij de waarde van het in opdracht van klagers getaxeerde object zeker niet te laag heeft gewaardeerd.
- 4.5 Beklaagde ontkent anders dan een behoorlijk en deskundig makelaar/taxateur te hebben gewaardeerd.

## 5. De beoordeling van het geschil

- 5.1 De klacht richt zich tegen makelaar F.A. te B, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2 De voor de beoordeling van de klacht aan te leggen maatstaf is of beklagde heeft getaxeerd op een wijze zoals die van een deskundig en bekwaam waarderende taxateur mag worden verwacht.
- 5.3 Voor de waarde van recreatiewoningen geldt, naar de Raad bekend is, dat deze vanaf 2007 sterk fluctueert. Voorts blijkt uit de overgelegde stukken dat de afkoop van de erfpacht al jaren speelde, hetgeen de markt onzeker maakte en in het onderhavige geval de beweeglijkheid van de prijzen nog eens heeft verhoogd. De Raad is van oordeel dat deze omstandigheden in aanmerking genomen, beklagde de hem verstrekte opdracht op correcte wijze heeft uitgevoerd. Hij heeft zich bediend van voldoende en representatief vergelijkingsmateriaal. Daarmee is zijn taxatie op toereikende wijze onderbouwd. Van een onaanvaardbare en ondeskundige waardering is naar het oordeel van de Raad geen sprake. Van andere tekortkomingen in de uitvoering van de opdracht is de Raad evenmin gebleken.
- 5.4 De Raad doet uitspraak als na te melden.

## 6. De beslissing

6.1 De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

**ALDUS** gewezen te Groningen op 19 januari 2012 door mr U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 27 maart 2012.