

## **Taxatie. Onjuiste taxatiewaarde.**

*Tussen klaagster en haar ex-echtgenoot is een gerechtelijke procedure over huwelijkse voorwaarden gevoerd. De ex-echtgenoot heeft daarbij een beroep gedaan op een in zijn opdracht uitgevoerde taxatie van zijn woning. Deze taxatie zou voor klaagster in de procedure nadelig hebben uitgekomen. Klaagster verwijt de makelaar die de taxatie verrichtte (beklaagde), dat hij de waarde van de woning onjuist heeft vastgesteld. De Raad overweegt dat in de genoemde procedure inmiddels definitief uitspraak is gedaan waarbij tevens is komen vast te staan dat de (uitkomst van de) betreffende taxatie geen enkele rol meer speelt. Gelet hierop heeft klaagster geen belang meer bij de klacht. Ten overvloede wordt overwogen dat onvoldoende is gebleken dat beklagde in redelijkheid niet tot de litigieuze taxatie heeft kunnen komen.*

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

mevrouw **B.**

tegen

de heer **V.** ([naam makelaarskantoor])

### **1. Inleiding**

Bij brief van 3 maart 2014 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de "Raad", gezonden. Blijkens dit dossier heeft mevrouw B., wonende te N., hierna te noemen "klaagster", een klacht ingediend tegen de heer V. van het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor], gevestigd te O., hierna te noemen "beklaagde".

Bij brief van 9 april 2014 heeft beklagde een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 april 2014 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klaagster als beklagde in persoon aanwezig. Klaagster werd bijgestaan door de heer H. en beklagde door mr. B., advocaat te A. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

[Naam makelaarkantoor], is lid van de NVM en de heer V. is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

## 2. Feiten

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 volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op de door beklagde verrichte taxatie/waardebepaling van de onroerende zaak staande en gelegen te M. aan de [adres], hierna te noemen “de woning”;
- ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot deze taxatie/waardebepaling staat het volgende vast;
  - de woning is eigendom van de heer O., de voormalig echtgenoot van klaagster, hierna te noemen de heer O.;
  - klaagster en de heer O. zijn verwickeld in een juridische procedure;
  - door beklagde is een taxatierapport/waardebepaling d.d. 21 januari 2014 afgegeven;
  - in dit rapport is een onderhandse vrije verkoopwaarde van de woning per 31 december 2013 ad € 2.200.000,00 als per 1 juli 2008 ad € 3.000.000,00 vermeld.
- de waarde van de woning is door een makelaar van het kantoor waar beklagde werkzaam is op 9 maart 2010 getaxeerd op een bedrag van € 4.000.000,00.

## 3. Klacht

Klaagster is van mening dat beklagde niet onafhankelijk is geweest bij het bepalen van de waarde van de woning en als redelijk handelend taxateur niet tot de taxatie had kunnen komen als waartoe hij is gekomen (per 1 juli 2008 ad € 3.000.000,00 en per 31 december 2013 ad € 2.200.000,00). Klaagster verwijst ter ondersteuning van haar klacht naar voormeld rapport van 9 maart 2010 en een taxatie van een andere makelaar uit N., die de woning op 22 oktober 2010 taxeerde op een waarde van € 3.780.000.

#### **4. Verweer**

Beklaagde heeft gesteld dat hij bij de taxatie uitsluitend acht heeft geslagen op objectieve factoren. Hij betwist dat van (een intentie tot) bevoordeling van de heer O. ten nadele van klagster sprake is. Beklaagde is van mening dat hij in redelijkheid tot de taxatiewaarden heeft kunnen komen. Ter toelichting heeft beklaagde gesteld dat hij de woning per 31 december 2013 heeft getaxeerd op € 2.200.000,00 en zich daarbij heeft gebaseerd op (a) de voor de taxatie relevante factoren zoals de concrete marktsituatie en het specifieke karakter van het object dat wordt gekenmerkt door een unieke locatie en een daarmee corresponderende emotiewaarde en (b) referentie objecten.

De waardebepaling van de woning per 1 juli 2008 is tot stand is gekomen door naar deze peildatum terug te rekenen aan de hand van indexeringen die zijn ontleend aan transacties rondom de B. in de referentieperiode, op basis van m2 vloeroppervlakte en m3 inhoud.

Ten aanzien van het taxatierapport van 9 maart 2010 heeft beklaagde gesteld dat hij niet verantwoordelijk is voor dit rapport, nu dit rapport is opgesteld door zijn collega de heer E. Beklaagde acht zich evenmin verantwoordelijk voor de verschillen tussen taxaties door verschillende taxateurs.

Beklaagde heeft gesteld dat hij ten aanzien van het taxatierapport van 22 oktober 2010 niet bekend is met de inhoud van het rapport en dit rapport ook niet in de procedure is overgelegd, zodat hij op het rapport ook niet kan reageren.

#### **5. Mondelinge behandeling**

Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

Klagster heeft gesteld dat de taxatie van beklaagde in een procedure tussen klagster en haar voormalig echtgenoot door laatstgenoemde is gebruikt om aan te

tonen dat de woning “onder water staat”. Deze taxatie heeft voor klaagster nadelig uitpakkt in de betreffende procedure.

Beklaagde heeft aangegeven dat klaagster in een procedure bij het Gerechtshof tegen haar voormalig echtgenoot vernietiging heeft gevorderd van de tussen haar en haar voormalig echtgenoot geldende huwelijkse voorwaarden. Het Gerechtshof heeft bij arrest van 25 maart 2014 deze vordering van klaagster afgewezen. Dit betekent dat de waarde van de woning nu in het geheel geen rol meer speelt. Beklaagde heeft gesteld dat de voormalig echtgenoot van klaagster hem heeft gevraagd de betreffende taxatie op te stellen met het oog op een financiële rapportage. De taxatie was derhalve ten behoeve van een intern document. De taxatie die door de collega van beklagde in 2010 is uitgevoerd, was opgesteld in verband met een financieringsaanvraag. Er is echter nimmer getaxeerd in verband met de echtscheiding. Beklaagde heeft betwist dat hij een vriend is van de voormalig echtgenoot van klaagster. Feit is wel dat beklagde (de echtgenoot van) klaagster kent en incidenteel bij hem over de vloer komt.

Het verschil tussen de taxaties verklaart beklagde aldus. De collega van beklagde heeft in 2010 de woning getaxeerd en kwam toen tot een taxatie van € 4.000.000,00. Beklaagde is – en was indertijd ook al – van mening dat deze taxatie € 500.000,00 te hoog is. De woning is weliswaar gelegen aan de B. en in het verleden stond aan de B. nimmer een woning te koop. Ten tijde van de crisis is dit veranderd en dus ook al in 2010. Op dit moment staan er 20 woningen aan de B. te koop. De woning naast de woning van de voormalig echtgenoot van klaagster is in 2013 verkocht voor € 2.500.000,00. Die woning heeft ook nog een buitenplaats. De woning van de voormalig echtgenoot van klaagster heeft bovendien een zwembad. Dit laatste drukt de prijs vanwege de hoge energiekosten die daaraan verbonden zijn. Beklaagde heeft in zijn taxatierapport de volgende zinsnede opgenomen: “*Gelet moet worden op het feit dat woningen in de hoge prijsklasse moeilijk worden verkocht.*” Beklaagde heeft voorts gesteld dat degene die de taxatie van 22 oktober 2010 heeft opgesteld, nooit in de woning is geweest. Tenslotte heeft beklagde aangevoerd dat hij ten tijde van de taxatie niet wist dat de taxatie voor andere doeleinden zou worden gebruikt dan aan hem was medegedeeld. Dit laat overigens onverlet dat beklagde zijn taxatie ook op dezelfde wijze had bepaald, indien hem duidelijk was geweest dat de

taxatie zou worden gebruikt in de procedure bij het Gerechtshof. Beklaagde had de taxatie dan wel anders ingericht.

## 6. **Beoordeling van de klacht**

Ter beoordeling ligt voor het taxatierapport, opgesteld door beklagde op 21 januari 2014 in opdracht van de voormalig echtgenoot van klaagster. Ten tijde van de indiening van de klacht was er een procedure aanhangig tussen klaagster en haar voormalig echtgenoot, waarbij de litigieuze taxatie, een rol zou kunnen spelen. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling is gebleken dat in de betreffende procedure inmiddels definitief uitspraak is gedaan, waarbij tevens is komen vast te staan dat de (uitkomst van de) betreffende taxatie geen enkele rol meer speelt. Gelet hierop is de Raad van oordeel dat beklagde [*klaagster, NVM*] geen belang (meer) heeft bij de klacht.

Ten overvloede overweegt de Raad als volgt. Deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit dienen de dienstverlening van een NVM-makelaar te kenmerken. Een NVM-makelaar dient ervoor te waken dat er een onjuiste beeldvorming ontstaat over de aan zijn oordeel voorgelegde zaken en over zijn werkwijze en positie.

De Raad wijst erop dat hij zich terughoudend opstelt bij klachten over de hoogte van uitgebrachte taxaties. Bij taxaties spelen vele factoren een rol. Makelaars zijn bij uitstek degenen die, rekening houdend met alle van belang zijnde factoren, waaronder de concrete marktsituatie, een verantwoorde indicatie kunnen geven van de mogelijke opbrengst c.q. de waarde van een woning. De Raad toetst klachten over de hoogte van uitgebracht taxaties marginaal. In beginsel kan over de hoogte van taxaties slechts met succes geklaagd worden, indien de makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen.

In casu is de Raad onvoldoende gebleken dat beklagde in januari 2014 in redelijkheid niet tot de litigieuze taxatie heeft kunnen komen. Beklaagde heeft in de stukken en ter zitting deugdelijk gemotiveerd hoe hij tot de betreffende taxatie is gekomen. Het betreft een bijzonder exclusief object en neemt een bijzondere plaats in de markt in, die ook afwijkt van de gemiddelde tendens op de woningmarkt. Dat

sprake is van een groot verschil tussen verschillende taxaties is, mede gezien de aard van het object in een sterk dalende markt, op zichzelf geen reden om aan te nemen dat de taxatie van beklagde niet zou kloppen. De raad neemt daarbij in ogenschouw dat beklagde voor de – het zij klaagster toegegeven – opvallende verschillen een deugdelijke verklaring heeft gegeven.

De Raad concludeert dat niet is gebleken dat beklagde zich in enig opzicht tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen. De Raad acht de klacht derhalve ongegrond.

## **7. Beslissing**

De Raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 16 april 2014 door de raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Verdoold RMT (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).

voorzitter

secretaris