



19-65 RvT Oost

202 TAXATIE

Onjuiste taxatiewaarde. Toelichting op taxatie.

Klager heeft de gelegenheid gekregen om de door hem gehuurde woning te kopen. In het kader van deze transactie taxeerde de makelaar van klager de marktwaarde van de woning op EUR 230.000,-- terwijl de makelaar van de verhuurder (beklaagde) op EUR 268.000,-- uitkwam. Klager verwijt beklagde dat hij de woning te hoog heeft gewaardeerd en dat hij de taxatie niet zorgvuldig heeft uitgevoerd.

De Raad stelt vast dat beklagde informatie heeft ingewonnen bij het NWWI en dat het taxatierapport door de NWWI is gevalideerd. Beklaagde heeft voldoende inzicht gegeven in alle feiten en omstandigheden waarop hij zijn waardebeoordeling heeft gebaseerd. Dat hij bij zijn taxatie is uitgegaan van feiten die evident onjuist zijn, is niet gebleken. De enkele omstandigheid dat een andere makelaar wellicht een lagere waarde zou hebben vastgesteld is op zichzelf onvoldoende om te oordelen dat beklagde onvoldoende zorgvuldig gehandeld heeft. De klacht wordt ongegrond verklaard.

Beslissing van 18 juli 2019

Inzake de klacht van

De heer [A],
wonende te N.,
klager,

tegen

de heer [X],
kantoorhoudende te N.,
beklaagde.

In deze beslissing zal klager '[A]' en zal beklagde '[X]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht van 30 januari 2019;

- de brief van 7 februari 2019;
- het taxatierapport van 31 oktober 2018;
- de brief van [woningbouwvereniging Y] van 13 februari 2019;
- het klachtenformulier van 18 februari 2019;
- het verweer van 2 april 2019;
- de e-mail van 3 juni 2019 van [A] (met bijlagen).

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 juni 2019. Verschenen zijn: [A], vergezeld van mevrouw [B] (hierna: '[B]') en [X].

2. De feiten

- 2.1 [A] huurt vanaf januari 2011 van [Y], een woningbouwvereniging (hierna: '[Y]'), de woning c.a. aan de [adres 1] (hierna: 'de woning'). [A] heeft zelf een verbeteringen aan de woning aangebracht, die in het navolgende zullen worden aangeduid als 'ZAV's'.
- 2.2 [Y] heeft in of omstreeks 2015 aan huurders, onder wie [A], meegedeeld dat de mogelijkheid bestaat om de door hen gehuurde woning te kopen.
- 2.3 [A] en [B] hebben in april 2018 [makelaarskantoor C] de opdracht gegeven de woning te taxeren met als doel inzicht te verkrijgen in de waarde van de woning voor een aankoopbeslissing. In het taxatierapport d.d. 1 mei 2018 wordt onder het kopje "**D. Waardering**" onder meer het volgende vermeld:

"Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaaarde:	€ 230.000,- zegge: tweehonderddertigduizend euro
<i>Overige waarde(n)</i>	
- Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande dat de huidige huurovereenkomst is beëindigd en het object door de koper bewoond blijft:" [...].	€ 505.000,- zegge: vijfhonderdvijfduizend euro

- 2.4 Op verzoek van [A] en [B] heeft [bouwadviesbureau D] op 13 april 2018 een bouwkundige keuring verricht. Volgens deze bouwkundige keuring bedragen de directe herstelkosten € 3.000,00.
- 2.5 In opdracht van [Y] heeft [X], werkzaam bij [makelaarskantoor Z] te W., op 31 oktober 2018 een taxatierapport uitgebracht. Doel van de taxatie is volgens de omschrijving in het rapport: het vaststellen van de marktwaaarde ten behoeve van het

bepalen van de prijs bij verkoop. In het taxatierapport wordt onder het kopje “**D. Waardering**” onder meer het volgende vermeld:

“Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

<i>Marktwaaarde:</i>	<i>€ 268.000,- zegge: tweehonderdachtenzestigduizend euro</i>
----------------------	---

<i>Marktwaaarde met als bijzonder(e) uitgangspunt(en): - de marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de koper bewoond blijft.[...]”</i>	<i>€ 540.000,- zegge: vijfhonderdveertigduizend euro</i>
--	--

2.6 [Y] heeft bij brief van 13 februari 2019 aan [A] en [B] onder meer het volgende meegedeeld:

“In vervolg op ons koopaanbod van 31 oktober 2018 en uw gesprek met de heer [W] op 6 februari 2019, informeer ik u hierbij over ons standpunt ten aanzien van de verkoop van uw huurwoning aan de [adres].

Na bestudering van de door u aangereikte documenten, waaronder een gevalideerd taxatierapport van bijna één jaar oud, kan ik u laten weten dat wij daarin geen aanleiding zien om tot een prijsaanpassing en/of hertaxatie over te gaan. Wij kunnen ons heel goed voorstellen dat u teleurgesteld bent over de actuele marktwaaarde maar twijfelen niet aan de inhoud én kwaliteit van het door [makelaarskantoor Z] opgestelde en door het NWWI gevalideerde taxatierapport. Dit wordt nog eens extra bevestigd, nu blijkt dat de taxatie waarvoor u zelf opdracht hebt gegeven aan [‘makelaarskantoor E’] niet voldoet aan de strenge eisen voor validatie.

[...]

Eerder lieten wij u al weten dat de mogelijkheid tot aankoop niet verplicht is maar ook geen recht; u bent vrij om daarin uw eigen keuze te maken, op basis van de verkoopvoorwaarden van [Y]. Deze keuze kunt u nog maken tot en met 28 februari 2019. Na deze datum komt ons koopaanbod definitief te vervallen.[..]”

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat [X] de taxatie in strijd met de NWWI-richtlijnen op een onjuiste wijze heeft uitgevoerd, hetgeen een onjuiste en te hoge waardebepaling tot gevolg heeft gehad. [A] wordt benadeeld, omdat [Y] vasthoudt aan de waarde die door [X] genoemd wordt. [A] heeft voor een bedrag van ongeveer € 50.000,00 zelf verbeteringen aan de woning aangebracht. De waarde van de ZAV's ontbreekt in het taxatierapport. Het perceel is bovendien verkeerd ingemeten. [X] vermeldt een oppervlakte van 355 m², terwijl [A] tot een oppervlakte van 385 m² komt. [X] is niet onafhankelijk. De lekkage bij het balkon is ten onrechte niet meegenomen.

3.2 [X] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. [Y] heeft aan [makelaarskantoor Z] de opdracht gegeven om de waarde van haar bezit te

taxeren; dit diende te gebeuren zonder ZAV's, omdat de bewoners daarvoor al betaald hadden. Bij [makelaarskantoor Z] zijn meerdere taxateurs werkzaam. [X] heeft intern overleg gevoerd. Om die reden wordt in het verweer de term "wij" gebruikt. [X] heeft daarnaast overleg gevoerd met het NWWI over de wijze waarop het taxatierapport in een geval als deze opgesteld moet worden. Het NWWI heeft ingestemd met de wijze van taxeren die door [X] is gehanteerd. Het taxatierapport is door het NWWI gevalideerd. [X] bestrijdt dat [makelaarskantoor Z] niet onafhankelijk zou zijn. [Makelaarskantoor Z] voert sinds 2018 taxaties uit voor [Y]. Daarvoor was het makelaarskantoor betrokken bij de verkoop van woningen van [Y]. [X] heeft geen belang bij een hoge taxatie. De lekkage van het balkon is wel meegenomen in het rapport, te weten bij de onderhouds- en bouwkundige staat van de woning die de beoordeling "voldoende" heeft gekregen. In de bouwkundige keuring die in opdracht van [A] is uitgevoerd, is een bedrag van € 3.000,00 opgenomen voor herstel. Dit is gezien de waarde van de woning een verwaarloosbaar bedrag. Tussen het moment van taxatie van [makelaarskantoor C] en dat van de taxatie van [X] is een vergelijkbare woning aan de [adres 2] verkocht. Die woning moest als referentiewoning worden meegenomen in het taxatierapport. In totaal zijn vijf woningen als referentiewoningen in het rapport opgenomen, waaronder drie referentiewoningen die worden aangeleverd door het NWWI. [X] heeft hierin geen keuze: de drie door NWWI aangewezen referentiewoningen moeten verplicht in het taxatierapport vermeld worden. Het perceel waarop de woning staat is niet ingemeten door het Kadaster, daarom is het perceel door [X] zelf ingemeten met een laser. Het verschil met de meting van [A], zijnde een percentage van 10, is aanvaardbaar. Bij het taxeren van een onroerende zaak is niet alleen het aantal vierkante meters van belang. Bij de taxatie is de vergelijkingsmethode gehanteerd.

- 3.3 Op de stellingen van [A] en [X], voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht is bij de beoordeling van door NVM-leden uitgevoerde taxaties uitgangspunt dat in beginsel over de hoogte van de 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. Voorts geldt dat de gedragingen van de makelaar met betrekking tot de uitvoering van een taxatieopdracht worden getoetst aan regel 1 van de Erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dit artikel luidt, voor zover hier aan de orde:

“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.”

Dit brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van het rapport – waaronder het daarin gegeven waardeoordeel dat de makelaar afgeeft – hoge eisen mogen worden gesteld.

- 4.2 [X] heeft een uitgebreid taxatierapport uitgebracht waarin onder “L” een onderbouwing van het waardeoordeel is gegeven met per referentiewoning een motivering om welke reden een woning meer of minder waard is dan de getaxeerde woning. Onder “N” heeft [X] opgenomen welke ZAV's niet in de waardering van de woning zijn meegenomen.
- 4.3 [X] heeft in zijn verweer en ter zitting toegelicht op welke wijze hij rekening houdend met de opdracht van [Y] heeft getaxeerd en dat hij heeft informatie heeft ingewonnen bij het NWWI over de taxatie en de manier van waarderen. Het NWWI heeft het taxatierapport gevalideerd. Bij dit taxatierapport is een controleverslag van het NWWI gevoegd. [X] heeft voldoende inzicht gegeven in alle feiten en omstandigheden waarop hij zijn waardebepaling heeft gebaseerd.
- 4.4 Dat [X] bij zijn taxatie is uitgegaan van feiten die evident onjuist zijn, is niet komen vast te staan. De enkele omstandigheid dat een andere makelaar wellicht een lagere waarde zou hebben vastgesteld dan de door [X] getaxeerde waarde, is op zichzelf onvoldoende om te oordelen dat [X] onvoldoende zorgvuldig zou hebben getaxeerd. Het verschil in de waardering in de beide onder 2.3 en 2.5 genoemde taxatierapporten vormt daarvoor geen aanwijzing.
- 4.5 De Raad is van oordeel, dat het door [X] afgegeven taxatierapport zorgvuldig tot stand is gekomen. De klacht is ongegrond.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J. Voorhoeve, lid, op

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter