

18-02 RvT West

202 TAXATIE

Onjuiste taxatiewaarde. Taxatie in kader van echtscheiding.

In het kader van klagers echtscheiding heeft beklaagde, in opdracht van klagers ex-echtgenote, de voormalige echtelijke woning getaxeerd. Volgens klager heeft beklaagde het pand veel te laag gewaardeerd.

De Raad stelt vast dat het taxatierapport van beklaagde aan de NVM maatstaven voldoet. Klager heeft niet aangetoond dat de door beklaagde getaxeerde waarde (veel) te laag is. Beklaagde heeft als redelijk en bekwaam handelend makelaar getaxeerd en de Raad verklaart de klacht ongegrond.

RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:

De heer O., wonende te A.,

hierna te noemen: "klager",

tegen:

[Makelaarskantoor A], makelaar o.g. te A., lid van de NVM,

hierna te noemen: "beklaagde".

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Klager heeft bij e-mail d.d. 20 november 2017, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklaagde.
- 1.2 Beklaagde heeft middels e-mail d.d. 24 november 2017 gereageerd op de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 22 december 2017 zijn verschenen:
 - Klager;
 - Mevrouw L. namens beklaagde.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 In het kader van een echtscheidingsprocedure heeft beklaagde in juni 2017 in opdracht van de ex-vrouw van klager de echtelijke woning aan de [adres] getaxeerd.
- 2.3 Op 20 juni 2017 is door beklaagde het taxatierapport uitgebracht met als peildatum 8 juni 2017. Beklaagde taxeert de woning op een marktwaaarde van € 850.000.
- 2.4 Op verzoek van klager heeft [makelaarskantoor B] op 17 oktober 2017 een waarde-indicatie afgegeven met de conclusie "dat de marktwaaarde zeker op € 925.000,- vastgesteld kan worden bij een officieel uit te voeren taxatie".

3. **De klacht**

3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.

3.2 Klager stelt dat beklaagde de echtelijke woning van beklaagde en zijn ex-vrouw veel te laag heeft getaxeerd, heeft gehandeld in strijd met de terzake dienende NVM-regelgeving en daarmee het vertrouwen in de stand der makelaars heeft ondermijnd.

3.3 Klager stelt daartoe onder meer dat beklaagde:

- Ten onrechte niet de transactiedatum van 31 januari 2014 heeft genoemd in het rapport;
- In het rapport onjuiste gegevens heeft opgenomen, zoals bijvoorbeeld 2 wc's in plaats van 4 wc's en foutieve informatie over de isolatie;
- Ten onrechte energielabel G heeft genoemd terwijl de woning goed is geïsoleerd;
- De verrichte verbouwingen onjuist heeft gewaardeerd;
- Een (te repareren) lekkage ten onrechte heeft genoemd;
- Geen (correcte) referentiepanelen heeft opgenomen.

3.4 Klager is van oordeel dat de woning tenminste had moeten worden getaxeerd op de door [makelaarskantoor B] afgegeven indicatieve waarde van € 925.000,-.

4. **Het verweer**

4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Beklaagde staat onverkort achter de door haar afgegeven taxatie. Zij stelt daartoe onder meer:

"Onjuiste datum:

Het gevalideerde taxatierapport is uitgebracht op 20 juni 2017. Peildatum en tevens datum

van opname voor de afgegeven marktwaarde is 08 juni 2017.

Sanitair:

Er wordt in mijn rapport (artikel H.e en H.f) gesproken over meerdere toiletten en badkamers en niet over een badkamer en een toilet.

Isolatie:

Uitgangspunt voor de waardering is een zo goed als geïsoleerde woning. De vloer is zoals door de heer O. aangegeven maar gedeeltelijk geïsoleerd.

Energielabel:

Indien het object geen “definitief” energielabel heeft, wordt er, zoals te lezen in het rapport, een “voorlopig” energielabel gegenereerd op basis van de database van het RVO. Daar heeft de taxateur geen invloed op.

Lekkage:

De lekkage, of de leksporen daarvan, zijn door mij waargenomen en de onderhoud situatie van het geheel is door mij als “goed” omschreven.

Verwaarloosde tuin:

Er wordt door mij niet gesproken over een verwaarloosde tuin. Tijdens de opname heb ik geconstateerd dat de tuin weinig tot geen onderhoud heeft gekregen."

- 4.3 Met betrekking tot de mening van [makelaarskantoor B] stelt beklaagde dat deze makelaar geen taxatieopname heeft gedaan en zijn waardering niet heeft onderworpen aan een validatie. Er is daarnaast slechts sprake van een indicatie, hetgeen niet past bij de gedragsregels van de NVM.
- 4.4 Beklaagde heeft niet laakbaar gehandeld en getaxeerd zoals een NVM lid behoort te taxeren.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad van Toezicht dient te beoordelen of beklaagde als redelijk en bekwaam handelend makelaar tot de taxatie van 20 juni 2017 heeft kunnen komen. De Raad van Toezicht toetst een taxatie marginaal, omdat vele (ook subjectieve) factoren een rol spelen bij het bepalen van een marktwaarde voor een bepaalde woning. Slechts indien een makelaar in redelijkheid niet tot de taxatie heeft kunnen komen, kan sprake zijn van laakbaar handelen. Daarbij wordt een afwijking van maximaal 10% ten opzichte van de objectief vastgestelde marktwaarde naar boven of beneden in zijn algemeenheid als aanvaardbaar geacht.
- 5.3 De Raad van Toezicht stelt vast dat beklaagde een rapport heeft uitgebracht welke aan de NVM maatstaven voldoet en beklaagde zich voldoende heeft ingespannen om tot een juiste taxatie te komen. Het rapport is onderbouwd, beklaagde heeft de woning bezichtigd en heeft nader onderzoek gedaan (ook naar referentiepanelen). Het kan zo zijn dat beklaagde op een enkel punt kleine feitelijke onjuistheden heeft opgenomen in het rapport. Indien dat al zo is, heeft dat naar het oordeel van Raad van Toezicht, slechts minimale invloed op de getaxeerde marktwaarde. Er was ook voor beklaagde geen reden te taxeren met als peildatum een datum in 2014 om de reden dat dat niet haar opdracht is geweest.
- 5.4 Klager heeft niet aangetoond dat de door beklaagde verrichte taxatie (veel) te laag is. De door [makelaarskantoor B] uitgebrachte indicatie is daarvoor absoluut onvoldoende alleen al om het enkele feit dat de woning niet is bezichtigd, geen sprake is van een taxatierapport dat voldoet aan de NVM normen en slechts sprake is van een indicatie. Ook het aan de klacht gehechte anonieme stuk "uitgangspunt waardering [adres]" is geen (begin van) bewijs dat beklaagde veel te laag heeft getaxeerd. De Raad van Toezicht kan geen waarde hechten aan dat stuk.

5.5 Uit niets kan de Raad van Toezicht afleiden dat de taxatie door beklaagde onaanvaardbaar afwijkt van een objectief vast te stellen marktwaarde met als peildatum 8 juni 2017. Zelfs indien wordt uitgegaan van door klager in het geding gebrachte stukken als benoemd onder 5.4, waarin (indicatieve) waarden worden genoemd van €925.000,- en "tussen de €933.000 en €948.000", wijken die waarden niet (substantieel) meer dan de norm van 10% af van de door beklaagde getaxeerde waarde en is die afwijking aanvaardbaar. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht heeft beklaagde als een redelijke en bekwaam handelend makelaar getaxeerd.

5.6 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht West tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op 26 januari tweeduizendachtien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer P. van Ingen, makelaar-lid, en mr. R. Imhof als plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

R. Imhof
plv.-secretaris