



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-35 RvT Amsterdam

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Beweerdelijk te lage waardering. Woning bestaande uit meerdere appartementsrechten en in feite twee woningen. Vragen ten onrechte niet beantwoord?

Klaagster is het niet eens met de waardering in juli 2019 van de voormalige echtelijke woning door beklaagde. Deze waardering vond plaats op grond van een rechtelijk vonnis. Beklaagde komt op € 1.345.000 terwijl een andere makelaar in 2017 al op een bedrag kwam van € 1.400.000 en in 2019 op € 1.465.000. Bovendien ligt de taxatie van beklaagde op een lager bedrag dan de WOZ-waarde. Die WOZ-waarde geeft een m²-prijs die een stuk hoger ligt dan die uit de taxatie van beklaagde voortvloeit. Extrapolerend vanuit de m²-prijs van de WOZ-waarde naar het woonoppervlak ontstaat een verschil van ruim € 3,5 ton. Verder klaagt klaagster zich er over dat de makelaar geen antwoorden op haar vragen gaf.

De makelaar stelt dat klaagster van een onjuist woonoppervlak uitgaat. In het meetrapport dat zij te berde brengt is ten onrechte het trappenhuis meegerekend waardoor het werkelijke woonoppervlak een stuk kleiner is.

Verder stelt de makelaar dat het pand uit vier appartementsrechten bestaat en bij de gemeente als twee woningen staat geregistreerd. Volgens de NWWI-instructie had hij twee taxatierapporten moeten opstellen, maar in overleg met klaagster en haar ex-partner is besloten tot één rapport zonder NWWI-validatie. Als de formeel twee woningen worden samengevoegd, moeten er kosten aan de gemeente worden betaald. Wordt het pand als twee woningen verkocht, dan moeten per eenheid aanzienlijke kosten worden gemaakt aan eigen voorzieningen. Met al deze factoren heeft de makelaar rekening gehouden.

De raad van toezicht is van oordeel dat beklaagde zijn taxatie goed heeft kunnen onderbouwen en in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

De klacht over het niet beantwoorden van vragen is eveneens ongegrond. Partijen hadden ook ten tijde van de taxatie beide een advocaat. Onder die omstandigheden is het niet onbegrijpelijk dat de makelaar niet inging op vragen van klaagster. Overigens heeft hij dat in het kader van de tuchtprocedure alsnog gedaan.

RvT 20/19

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 15 augustus 2019 van mevrouw M. W., wonende te A hierna te noemen “klaagster”. Bij de klacht waren vier bijlagen gevoegd. De klacht is ingediend tegen de heer J.W., makelaar-aangeslotene bij de Vereniging, hierna te



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

noemen “beklaagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming H Makelaardij, gevestigd te A, lid van de Vereniging.

Op de klacht heeft beklagde op 23 september 2019 geantwoord waarbij zes bijlagen waren gevoegd. Hierop heeft klagster op 18 oktober 2019 haar repliek verzonden met twee bijlagen, waarop beklagde zijn dupliek op 14 november 2019 met twee bijlagen heeft ingediend.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 25 februari 2020. Klagster werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw mr. M. Holthuis, advocaat te Amsterdam. Beklaagde is in persoon verschenen.

DE FEITEN

In het kader van een echtscheidingsprocedure heeft beklagde op 28 juni 2019 van klagster en haar voormalige echtgenoot de opdracht ontvangen om de waarde van de voormalige echtelijke woning aan de H-gracht 321 te A te taxeren. De taxatie diende te worden gevalideerd op grond van de richtlijnen van het NWWI.

Beklaagde heeft de woning op 3 juli 2019 geïnspecteerd. Het taxatierapport van beklagde is door hem op 15 juli 2019 uitgebracht aan beide opdrachtgevers. Hierin is een marktwaarde aan de woning toegekend van € 1.345.000,=.

DE KLACHT

Klagster heeft als klacht tegen beklagde ingediend:

1. Beklaagde heeft in redelijkheid niet tot deze taxatie kunnen komen en heeft niet de zorgvuldigheid betracht die van hem mocht worden verwacht.
2. Beklaagde heeft de nadere vragen van klagster over de taxatie niet beantwoord.

Op grond hiervan meent klagster dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.



DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klaagster heeft erop gewezen dat in het taxatierapport wordt bevestigd dat de woning goed tot uitstekend is onderhouden, goed is gelegen in de grachtengordel van A, en dat de kwaliteit en conditie goed is. Klaagster noemt het op zijn minst opmerkelijk dat de woning vervolgens is getaxeerd lager dan de WOZ-waarde. Daarnaast is de getaxeerde marktwaaarde lager dan enkele jaren geleden. Hiervoor heeft klagster gewezen op de brief van 1 september 2017 van B Makelaars, tevens lid van de Vereniging, waarin een waarde van € 1.400.000,= is afgegeven. Door dezelfde makelaar is op 26 februari 2019 een bedrag van € 1.465.000,= bepaald. Ook heeft klagster gewezen op de e-mail van 11 september 2019 van R Makelaardij BV, tevens lid van de Vereniging, dat mag worden aangenomen dat de prijs van de woning tussen oktober 2017 en juli 2019 niet is gedaald.

Klaagster heeft verder de aandacht erop gevestigd dat de door beklagde getaxeerde waarde neerkomt op een bedrag van € 6.626,= per vierkante meter terwijl de WOZ-waarde € 8.363,= per vierkante meter is. Extrapolerend naar een woonoppervlak van de woning van 203 m² komt dit neer op een bedrag van € 1.697.669,=, derhalve € 355.669,= hoger dan de waarde als door beklagde getaxeerd.

Klaagster acht verder de door beklagde aangehaalde referentie-objecten ongeschikt. Twee daarvan betreffen een achterhuiswoning en één pand heeft geen woonbestemming. Uit de woningen die wél als vergelijking zouden kunnen dienen, en die bovendien binnen drie maanden waren verkocht, volgt een vierkante meterprijs van minimaal € 7.432,= en maximaal € 9.804,=. Op grond hiervan acht klagster het onbegrijpelijk dat beklagde tot zijn waardering is gekomen. Klaagster stelt voor dat beklagde kosteloos een nieuwe taxatie in haar aanwezigheid uitvoert, waarbij door beklagde rekening wordt gehouden met de door klagster gestelde vragen.

Klaagster heeft afsluitend naar voren gebracht dat, voor zover uit die door haar voorgestelde taxatie een hogere taxatiewaarde mocht voortkomen, zij beklagde aansprakelijk heeft gesteld voor geleden en nog te lijden schade.

Beklaagde heeft in de eerste plaats naar voren gebracht dat volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht bij de beoordeling van taxaties het uitgangspunt is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd indien de makelaar in redelijkheid daartoe niet heeft kunnen komen, dan wel niet de zorgvuldigheid is betracht die mocht worden verwacht. Alhoewel beklagde van mening is dat in een tuchtrechtelijke procedure geen ruimte is voor een inhoudelijke beoordeling van de taxatie van beklagde, heeft beklagde met betrekking tot de WOZ-waarde naar voren gebracht te bestrijden dat de woning is getaxeerd op een lager bedrag dan die waarde. Hiertoe heeft beklagde er in de eerste plaats op gewezen dat de door hem getaxeerde woning uit vier appartementsrechten bestaat die volgens de gemeente A als twee woningen staan geregistreerd. Beklaagde heeft op de dag dat hij de woning opnam, en met beide opdrachtgevers kennismaakte, aan hen kenbaar gemaakt dat volgens de NWWI-richtlijnen twee taxaties dienden te worden



opgemaakt, te weten voor elke woning één. Vervolgens zijn beide opdrachtgevers ermee akkoord gegaan dat de taxatie zou plaatsvinden als ware sprake van één woning, en dat die taxatie geen validatie op grond van het NWWI zou kennen.

Bij die gelegenheid is beklaagde door klaagster eveneens een meetrapport van de woning overhandigd waarin een gebruiksoppervlakte van 203 m² staat vermeld. Die oppervlakte, zo heeft beklaagde naar voren gebracht, is evenwel op grond van de Meetinstructie onjuist nu ten onrechte de oppervlakte van het trappenhuis hierin is opgenomen: in werkelijkheid bedraagt de gebruiksoppervlakte van de woning 188 m². Beklaagde heeft erop gewezen dat hij die omstandigheid in zijn rapport heeft opgenomen. Meer in het bijzonder heeft beklaagde erop gewezen dat klaagster van een onjuist, derhalve te hoog aantal vierkante meters is uitgegaan bij haar extrapolatie van de WOZ-waardes van de twee woningen waarom het gaat. Die WOZ-waardes met als peildatum 1 januari 2018 zijn in totaal lager dan de waarde als door beklaagde in zijn rapport is getaxeerd.

Hierop aansluitend heeft beklaagde naar voren gebracht dat, daar de woning feitelijk uit twee woningen bestaat, deze slechts bewoond kan worden door verschillende personen waardoor de woning minder waard is dan één woning. Immers, als de koper de beide woningen wil samenvoegen, moet hij hiervoor kosten betalen aan de gemeente. Mocht men de woning echter als twee woningen willen verkopen, dan moeten die worden verbouwd en van eigen voorzieningen worden voorzien, met substantiële kosten van dien. Beklaagde heeft ook deze omstandigheid als bijzonderheid in het taxatierapport verwerkt.

Verder heeft beklaagde wat betreft de door collega B Makelaars genoemde waarde er de aandacht op gevestigd dat dit slechts een indicatie betrof, en nadrukkelijk geen taxatie. Wat betreft de mededeling van R Makelaardij heeft beklaagde erop gewezen dat daarin slechts in algemene zin wordt aangegeven dat “de prijs” in 2017 en 2018 niet is gedaald, waaruit op zichzelf niet blijkt dat de taxatiewaarde als door beklaagde vastgesteld onjuist zou zijn. Daarenboven heeft die makelaardij het voorbehoud gemaakt dat eerst een externe en interne opname van de woning diende te worden gemaakt.

Afsluitend heeft beklaagde erop gewezen dat hij in zijn taxatie rekening heeft gehouden met het relatief recente bouwjaar van de woning en dat oudere woningen couranter plegen te zijn en daardoor hoger gewaardeerd.

Afsluitend deelt beklaagde niet de mening van klaagster dat van onjuiste referentieobjecten is uitgegaan. Die objecten zijn alle woningen in dezelfde buurt en komen qua kenmerken voor een belangrijk deel overeen met de getaxeerde woning, te weten meerdere appartementsrechten en woningen. Beklaagde heeft erop gewezen dat hij per referentieobject in het taxatierapport heeft aangegeven waarin die verschilt van de getaxeerde woning.

De Raad overweegt allereerst dat beklaagde met juistheid naar voren heeft gebracht bij de beoordeling van taxaties het uitgangspunt is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd indien de makelaar in redelijkheid daartoe niet heeft kunnen komen, dan wel niet de zorgvuldigheid is betracht die mocht worden verwacht. Dat betekent niet, zoals beklaagde lijkt te menen, dat de Raad niet bevoegd zou zijn in het kader van een klacht de inhoud van het taxatierapport te onderzoeken.



In dat verband overweegt de Raad dat beklaagde in voldoende mate heeft uitgelegd dat, alhoewel klaagster beschikte over een meetrapport waarin een gebruiksoppervlakte van 203 m² werd genoemd, volgens de Meetinstructie van de NVM inzake de door hem te taxeren woning van 188 m² kon worden uitgegaan. Naar de Raad meent heeft beklaagde eveneens in voldoende mate kunnen uitleggen wat de verdere gevolgen zijn geweest van het feit dat de woning feitelijk als twee woningen staat geregistreerd.

Wat betreft de door beklaagde genoemde drie referentieobjecten heeft beklaagde in voldoende mate kunnen onderbouwen dat deze als referentie konden dienen. Voor de Raad is verder komen vast te staan dat die alle drie over een woonbestemming beschikken op grond van de Enkelbestemming “gemengd” van het bestemmingsplan Westelijke binnenstad.

De Raad kan derhalve niet tot de conclusie komen dat beklaagde in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen dan wel anderszins door hem onzorgvuldig is gehandeld.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klaagster heeft naar voren gebracht dat haar nadere vragen naar aanleiding van de taxatie niet door beklaagde werden beantwoord. Beklaagde heeft diverse keren betoogd dat hij regelmatig contact heeft onderhouden met beide partijen en dat klaagster voldoende zou zijn geïnformeerd. Klaagster bestrijdt dat zij voldoende is geïnformeerd. Kennelijk is het contact onderhouden met de voormalige partner van klaagster. Van haar partner heeft klaagster begrepen dat beklaagde telefonisch contact met hem heeft gehad.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht nog op dezelfde dag op de eerste e-mail van klaagster met vragen te hebben gereageerd, zij het niet inhoudelijk. Tot een inhoudelijke reactie heeft het ook niet kunnen komen daar de advocaat van de voormalige partner uitdrukkelijk liet weten dat er niet meer over de taxatie kon worden gecorrespondeerd. Hieraan heeft klaagster zich ook gehouden. De enige keer dat er telefonisch contact is geweest met de voormalige partner van klaagster, zo heeft beklaagde naar voren gebracht ter zitting, is de telefonische melding dat hij voor de opname iets later zou arriveren dan aanvankelijk afgesproken.

De Raad overweegt als volgt. De onderhavige taxatie, die door partijen gezamenlijk aan beklaagde is opgedragen heeft als achtergrond een rechtelijk vonnis. Klaagster en haar voormalige partner werden beide, ook gedurende de taxatie en de nasleep ervan, vertegenwoordigd door een advocaat. Onder die omstandigheden is het begrijpelijk dat beklaagde heeft besloten niet in te gaan op de nadere vragen van klaagster. Overigens is beklaagde in het kader van onderhavige klachtprocedure alsnog op die vragen ingegaan.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klagster inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, G. van den Putten en Mr. R. Vos, op 31 maart 2020.

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden met een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290, 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl).