

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

Beweerdelijk onjuiste taxatie. Klaagster is niet-opdrachtgeefster.

Klaagster dient een klacht in tegen de makelaar omdat zij het niet eens is met diens taxatie van de voormalige echtelijke woning. Deze wordt door haar ex-echtgenoot bewoond en die is ook de opdrachtgever tot de taxatie. Klaagster heeft zelf bijna een jaar later een taxatie laten uitvoeren die € 10.000 hoger uitkomt. De makelaar is niet bereid om zijn waardering aan te passen zowel omdat klaagster niet zijn opdrachtgever is, zijn opdrachtgever daarvoor geen toestemming geeft en hij van mening is dat zijn taxatie correct is. De raad acht de klacht ongegrond.

UITSpraak DOENDE:

inzake:

A. T.
wonende te R,
hierna te noemen: “klaagster”,

contra:

M. van W., NVM-makelaar
en
A Makelaars, NVM-lid, kantoorhoudende te S,
gezamenlijk hierna te noemen “beklaagde”,

1. De klacht is door klaagster ingediend per e-mail van 15 mei 2019. Het verweer is vervat in een door beklagde ingediend verweerschrift d.d. 20 juni 2019. Klaagster heeft op 9 oktober 2019 een e-mail bericht aan de Raad gestuurd met als bijlage een taxatierapport.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 9 oktober 2019. Ter zitting was beklagde aanwezig in de persoon van de heer M. van W. Klaagster was met voorafgaande schriftelijke kennisgeving, niet aanwezig.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klaagster stelt dat beklagde:
 - a) het taxatierapport onzorgvuldig heeft opgesteld, door aanwezige zonnepanelen niet in het rapport te vermelden waardoor ze ook niet kunnen zijn meegenomen in de waardebepaling van de woning;
 - b) ten onrechte niet bereid is het rapport te corrigeren.

4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Klachtenonderdeel a

Beklaagde stelt dat zijn opdrachtgever, de heer R., de voormalig echtgenoot van klagster, nimmer heeft aangegeven dat het taxatierapport zou worden gebruikt voor de verdeling van de boedel en dat dit ook niet in het rapport is aangegeven. Het taxatierapport is opgesteld ter verkrijging van een financiering, hetgeen ook uit het rapport volgt.

Verder stelt beklagde dat bij de waardebepaling wel degelijk rekening is gehouden met de vier aanwezige zonnepanelen en dat de aanwezigheid van de panelen per abuis niet is opgenomen in het rapport.

Daarnaast stelt beklagde gemotiveerd dat de waarde van de zonnepanelen gering is en dus nauwelijks van invloed is op de getaxeerde waarde.

Klachtenonderdeel b

Beklaagde stelt dat hij de inhoud van het taxatierapport niet kan aanpassen, omdat klagster niet de opdrachtgever is en de heer R. geen toestemming geeft om de inhoud van het rapport aan te passen.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) Klagster en de heer R. zijn eigenaar van de woning te S. en sinds 2007 gescheiden. De heer R. is de bewoner van de woning.
- b) In opdracht van de heer R. heeft beklagde de woning getaxeerd tegen de waarde per 21 september 2018 ten bedrage van € 315.000,00. Als doel voor de taxatie is in het rapport opgenomen: het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van (hypothecaire) financiering.

In het taxatierapport is in de “Bijlage energiebesparende voorzieningen” vermeld:

[cid:image001.jpg@01D5AAA0.2E5688D0]

- c) De heer R. is niet bereid om beklagde te verzoeken het taxatierapport te corrigeren.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

Volgens vaste jurisprudentie is bij de beoordeling van door NVM-leden uitgevoerde taxaties uitgangspunt dat in beginsel over de hoogte van 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 taxatie-opdracht worden getoetst aan Regel 1 van de Erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dit artikel houdt in dat een NVM-lid zich bewust is van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer en dat hij deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uitoefent 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.

Klaagster heeft bij e-mail bericht van 9 oktober 2019 een NWWI taxatie van de woning overgelegd gedateerd 5 juni 2019. De woning is gewaardeerd tegen de peildatum van 4 juni 2019 op een bedrag van € 325.000,00. Als doel van de taxatie is opgenomen: ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid.

De Raad is van oordeel dat de klachtonderdelen ongegrond zijn. Klaagster is niet de opdrachtgever van beklaagde. Uit de doelomschrijving van de taxatie volgt voorts dat beklaagde er geen rekening mee hoefde te houden dat de taxatie plaatsvond in het kader van de verdeling van de boedel. Beklaagde kan dan ook niet worden verweten dat hij zonder instemming van zijn opdrachtgever, de heer R. niet bereid was zijn taxatie aan te passen op verzoek van klaagster. Het stond klaagster in deze vrij - hetgeen zij uiteindelijk ook heeft gedaan - zelf een taxatieopdracht aan een taxateur te verstrekken.

Het feit dat beklaagde abusievelijk een invulfout bij de zonnecellen in zijn taxatie heeft gemaakt, leidt evenmin tot een ander oordeel, alleen al omdat niet aannemelijk is geworden dat sprake is geweest van een onjuiste waardering. Dat kan ook niet worden afgeleid uit het door klaagster overgelegde taxatierapport en het feit dat deze taxatie op een waarde uitkomt die € 10.000,00 hoger ligt dan de taxatie van beklaagde. De peildatum waartegen is getaxeerd in de NWWI taxatie ligt 9 maanden later dan de peildatum waartegen beklaagde de woning heeft getaxeerd. Er waren toen meer en andere referentie objecten voorhanden die in de stijgende markt voor een hoger bedrag waren verkocht.

Voor zover klaagster een schadevergoeding eist, overweegt de Raad dat de vraag of klaagster door enig (klacht-waardig) handelen van beklaagde al dan niet nadeel heeft geleden en/of zal (kunnen) lijden c.q. mogelijke schade die al dan niet behoort te worden vergoed, niet van tuchtrechtelijke, maar van civielrechtelijke aard is. Op grond van de wet is dan ook niet de Raad, maar slechts de gewone rechter bevoegd om daarover te oordelen.

Daaruit volgt dat de klacht voor zover die gericht is op het verkrijgen van een oordeel over enige mogelijk door klager geleden en / of te lijden schade c.q. een veroordeling van beklaagde een nieuw taxatierapport op te stellen niet-ontvankelijk is.

De klacht is derhalve ongegrond.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam op november 2019 door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

M. Boender-Radder