

Taxatie verricht zonder woning van binnen op te nemen

De NVM dient een klacht in tegen een makelaar omdat haar bekend is dat beklagde een woning taxeerde zonder deze van binnen te hebben opgenomen en zonder daarvan in het taxatierapport melding te maken.

Het verweer van de makelaar dat hij het pand niet kon betreden omdat dit onbewoond was en was afgesloten en zijn stelling dat hij dit soort woningen goed kende, discolpeert hem niet. Hij had van deze non-opname in het rapport melding moeten maken.

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

(DE COMMISSIE LIDMAARSCHAPSZAKEN VAN) DE NVM,
gevestigd te Nieuwegein, klagster

tegen

de heer **S. W.**, makelaar o.g. te Z, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 15 januari 2013 met (op 24 januari 2013 nagezonden) bijlagen heeft klagster tegen beklagde bij de Raad een klacht ingediend.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd bij brief van 20 februari 2013.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 2 april 2013 waar namens klagster zijn verschenen de heren C.J. Cramer, voorzitter en mr. G.F. Terhaar sive Droste, secretaris. Voorts is beklagde verschenen.
- 1.4. Door partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. In opdracht van de "Taxateurs Unie", namens de heer M. O. te W, heeft beklagde op 20 september 2012 de woning aan de Pieter H-straat 6 te U getaxeed ten behoeve van de verkrij-

ging van een aanspraak krachtens de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Beklaagde waardeerde de woning op een marktwaarde van € 87.500,- en een executiewaarde van € 73.000, -. In het rapport verklaart beklagde de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het "Normblad Taxatierapport Financiering Woonruimte, januari 2011".

- 2.3. Ten tijde van de opname was het te waardenen object, een tussenwoning, niet bewoond. Beklaagde heeft onder meer de bouwkundige constructie, het buitenonderhoud en het binnenonderhoud als "voldoende" gekwalificeerd.
- 2.3. Na het uitbrengen van zijn taxatierapport is door de Taxateurs Unie bij klagster de klacht ingediend dat in strijd met de gebruikelijke gang van zaken en het Normblad, beklagde een taxatie heeft uitgebracht zonder de getaxeerde woning van binnen te hebben bekeken. In het rapport is door beklagde hiervan geen mededeling gedaan of enig voorbehoud gemaakt. Beklaagde heeft tegenover klagster erkend dat hij de woning niet van binnen heeft bekeken ter gelegenheid van de taxatie.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar/taxateur betaamt door een object dat hij ten behoeve van een financier diende te waardenen voor een aanspraak krachtens de NHG niet van binnen op te nemen doch slechts van buiten te bekijken en daarvan geen mededeling te doen in het uitgebrachte rapport, maar het wel heeft doen voorkomen alsof ook een inwendige inspectie had plaatsgevonden.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde erkent dat hij het te taxeren object niet van binnen heeft bekeken en daarvan geen mededeling heeft gedaan in zijn taxatierapport.
- 4.2. Toch meent beklagde dat het taxatierapport aan alle daaraan redelijkerwijs te stellen eisen voldoet en dat het door hem kan worden verantwoord. Beklaagde had van de verkopend makelaar de sleutel van de achterdeur van de tussenwoning gekregen, doch hij kon geen toegang krijgen in verband met het feit dat de eigenaar deze achterdeur had vergrendeld. Beklaagde heeft vervolgens de woning van buiten geïnspecteerd en van binnen bekeken door de ramen van de keuken en de woonkamer.
- 4.3. Beklaagde stelt dat hij het type woning dat hij diende te waardenen kende omdat hij in het verleden dergelijke woningen eerder had getaxeed (zowel van binnen als van buiten) en ook had verkocht. De gebruiksoppervlakten heeft beklagde niet apart ingemeten maar die kende hij uit ervaring en hij heeft voorts gegevens overgenomen uit het NVM-uitwisselingsstelsel.
- 4.4. Omdat beklagde van de verkopend makelaar vernam dat er geen andere sleutel beschikbaar was heeft beklagde zijn opdracht afgerond. Beklaagde meent dat de door hem afgegeven waarden juist zijn. De Taxateurs Unie heeft aanvankelijk, vanwege de hiervoor beschreven gang van zaken,

beklaagde geblokkeerd als taxateur maar na een door hem gegeven toelichting en een hercontrole hem weer als taxateur aanvaard.

- 4.5. Beklaagde betreurt de gang van zaken en hij erkent dat hij onjuist heeft gehandeld door niet te vermelden dat hij de woning niet van binnen heeft opgenomen. Hij meent echter dat hij niet onzorgvuldig heeft gehandeld omdat hij enerzijds de op te nemen woning als type kende en daarnaast via externe bronnen alle relevante informatie heeft gezocht en voor zijn rapport gebruikt.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar S.W te Z die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

- 5.2. De Raad acht de ingediende klacht gegrond.
Met klagster is de Raad van oordeel dat het opstellen en uitbrengen van taxatierapporten aan financiers ten behoeve van hypothecaire geldleningen of garanties een grote mate van zorgvuldigheid vraagt. Daarom dient elke bijzonderheid die voor de oordeelsvorming van de opdrachtgever (de financier of de garantieverstrekker) van belang is door de taxateur te worden vermeld. Dat heeft beklagde nagelaten wat hem is aan te rekenen.

- 5.3. Beklaagde had in het taxatierapport dienen te vermelden dat hij de woning niet van binnen had kunnen bezichtigen in verband met het vergrendeld zijn van de deur, maar dat hij uitdrukkelijk de verantwoordelijkheid nam voor de taxatie omdat hij het type woning kende, eerder had gevalueerd en verder de gegevens had geverifieerd aan de hand van externe kenbronnen.

De financier had dan vervolgens kunnen beoordelen en beslissen of hij deze wijze van taxeren voldoende achtte of dat hij van beklagde een hertaxatie wenste met wél een bezichtiging van binnen.

- 5.5. Door na te laten in zijn taxatierapport te vermelden dat inspectie binnenin de woning niet had plaatsgevonden heeft beklagde anders gehandeld dan een behorend makelaar/taxateur betaamt en hij is daarvoor tuchtrechtelijk aan te spreken.

- 5.6. De Raad neemt voor wat betreft de strafmaat in overweging dat beklagde volmondig de onjuistheid van zijn handelen heeft erkend en er blijk van heeft gegeven de tuchtrechtelijke laakbaarheid ervan in te zien.

- 5.7. De Raad zal daarom oordelen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht gegrond.

- 6.2. De Raad legt aan beklagde op de straf van: berisping.

- 6.3. De Raad bepaalt dat beklagde de kosten vallende op behandeling van deze klacht en die hij

beraamt op € 2.850,- , aan de Vereniging dient te voldoen binnen zes weken nadat deze beslissing onherroepelijk zal zijn geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 2 april 2013 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J de Jong, makelaarslid en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 16 mei 2013.