

**Pand bij taxatie niet van binnen door makelaar opgenomen. Ten onrechte daarvan geen melding gemaakt in het rapport.**

*Een makelaar die belast is met de uitvoering van een taxatie bekijkt alleen de buitenzijde van het object; omdat hij wegens ziekte naar huis wordt geroepen laat hij de inspectie van de binnenzijde over aan een ervaren medewerker. Hiervan wordt geen melding gedaan in het taxatierapport. De raad van toezicht acht deze gang van zaken onjuist.*

**RAAD VAN TOEZICHT HILVERSUM UITSpraak** op de klacht van:

**de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM**

gevestigd te Nieuwegein hierna te noemen: klager

tegen

de heer **B.U.** , makelaar in onroerende zaken, kantoorhoudende te A hierna te

noemen beklaagde sub 1 en **A MAKELAARS O.Z.** , kantoorhoudende te A

hierna te noemen beklaagde sub 2

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van klager van 8 januari 2015 met bijlagen;
- het verweerschrift van beklaagden van 6 februari 2015;

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op woensdag 22 april 2015 om 10.00 uur 's morgens;

- klager niet verschenen ondanks behoorlijk opgeroepen
- en
- beklaagde sub 1, mede namens beklaagde sub 2

OVERWEEGT:

### Ten aanzien van de feiten

1. Op 4 november 2014 heeft beklagde sub 1 ingevolge een via het NWWI ontvangen opdracht van een bank een taxatie uitgebracht betreffende een object in A, dat enkele weken later geveild zou worden.
2. De woning is door beklagde sub 1 alleen aan de buitenkant geïnspecteerd. Het object is aan de binnenkant door een medewerker van beklagden, kandidaat RMT, geïnspecteerd.
3. In het door beklagde sub 1 digitaal via het NWWI uitgebrachte taxatierapport, waarin moet worden aangegeven op welke wijze de woning is geïnspecteerd, is niet vermeld dat de taxateur, beklagde sub 1, de woning niet binnen heeft geïnspecteerd.

### Ten aanzien van de klacht

4. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
5. Van een NVM makelaar wordt verwacht dat hij het te taxeren object van binnen inspecteert. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, dan zal de taxateur dat gegeven duidelijk in zijn taxatierapport tot uitdrukking moeten brengen als ook de reden waarom dat niet is gebeurd.
6. Beklagde sub 1 heeft erkend dat hij de woning niet van binnen heeft gezien. Als uitleg daarvoor geeft beklagde sub 1 aan dat hij naar huis is geroepen wegens ziekte en dat de afspraak wegens tijdsdruk wel is doorgegaan. De kandidaat, die de binnenkant van de woning wel heeft geïnspecteerd heeft 10 jaar ervaring en loopt ter voorbereiding op zijn RMT met beklagde sub 1 mee bij de woningtaxaties.
7. Beklagde sub 2 heeft daar bij monde van haar verantwoordelijke voor dit kantoor en de medewerkers aan toegevoegd dat zij verantwoordelijk is voor het nemen van de beslissing om beklagde sub 1 naar huis te laten gaan en de kandidaat opdracht te geven de woning aan de binnenkant te inspecteren. Daarbij had het belang van de opdrachtgever, namelijk het snel aanleveren van het rapport, prioriteit bij beklagde sub 2.
8. Klager ziet in deze uitleg geen rechtvaardiging om te handelen zoals is gebeurd. Financiers verstrekken doorgaans grote hypothecaire geldleningen op basis van taxaties en dan moeten zij erop kunnen vertrouwen dat de taxatie juist is en ook op de juiste wijze tot stand is gekomen. Beklagde sub 1 zet zijn handtekening onder een taxatierapport terwijl hij het pand niet zelf van binnen opnam. Daarmee wekte hij de onjuiste indruk dat hij dat wel zelf heeft gedaan.
9. Bovendien blijkt uit de uitleg van beklagde sub 2 dat zij het commerciële belang heeft laten prevaleren boven de vereiste zorgvuldigheid door bewust ervoor te kiezen

om een niet NVM-makelaar in te zetten voor de inspectie van het object.

10. Klager benadrukt dat het van groot belang is om alle zorgvuldigheid in acht te nemen. Wanneer dit niet gebeurt kan dit leiden tot grote (financiële) gevolgen voor derden. Bovendien doet zulks afbreuk aan de stand der makelaardij in het algemeen en aan de goede naam van de NVM in het bijzonder.

#### Ten aanzien van het verweer

11. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
12. Beklaagde sub 1 herhaalt zijn uitleg van de omstandigheden waardoor niet hij, maar zijn collega met meer dan 10 jaar ervaring, de woning heeft opgenomen. Deze collega heeft daar adequate foto's van gemaakt en omwille van service aan de klant is de dag erna het rapport opgesteld en door beklagde sub 1 uitvoerig besproken met zijn collega. Hierdoor had beklagde sub 1 het vertrouwen dat de waarde correct tot stand is gekomen. Als de collega niet binnen was geweest had beklagde sub 1 geen taxatierapport opgesteld.
13. Beklaagde sub 1 erkent dat hij fout is geweest door hier geen melding van te maken in het rapport. Daarvoor biedt hij zijn verontschuldiging aan. Beklaagde sub 1 wijst nog wel op de grote drukte in die periode en de wijze waarop de taxaties digitaal door middel van voorgedrukte formulieren aangeleverd moeten worden, maar realiseert zich dat hij zorgvuldiger had moeten zijn.
14. Beklaagde sub 1 heeft nimmer de intentie gehad een partij te willen benadelen in deze kwestie en ook heeft hij daar geen voordeel uit genoten. De woning is uiteindelijk niet op de veiling gekomen maar onderhands verkocht aan familie voor een prijs, die redelijk in de buurt van de taxatieprijs ligt. Er is geen schade geleden ten gevolge van de fout van beklagde sub 1.
15. Beklaagde sub 2 betwist dat het commercieel belang heeft geprevaleerd in deze zaak. Als de taxatie een dag later zou zijn uitgevoerd had de opdrachtgever de rekening ook betaald.

#### Ten aanzien van het recht

16. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklagden volgens eigen opgave en volgens opgave door het secretariaat van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te Nieuwegein - hierna ook te noemen de NVM – aangesloten makelaar bij en lid van deze vereniging zijn.

17. De Raad stelt vast dat beklaagde sub 1 bij het opstellen van het taxatierapport heeft gehandeld in strijd met de vereiste zorgvuldigheid door niet te vermelden dat hij de woning niet (zelf) binnen heeft geïnspecteerd.
18. De Raad onderschrijft het door klager aangegeven belang bij het betrachten van de uiterste zorgvuldigheid bij het opstellen van een taxatierapport en is van oordeel dat de gegeven uitleg voor de onjuiste gang van zaken onvoldoende rechtvaardiging is om te handelen zoals is gebeurd.
19. Beklaagden geven zelf in hun verweerschrift aan dat als de taxatie een dag later zou zijn uitgevoerd, de opdrachtgever ook de rekening zou hebben betaald. Er was dus kennelijk geen urgente noodzaak om de taxatie die dag uit te voeren. Het enkele feit van service aan de klant kan geen reden zijn om in strijd met de vereiste zorgvuldigheid te handelen. Daarmee is de klacht jegens gedaagde sub 1 gegrond.
20. Terzijde wordt hierbij opgemerkt dat beklaagde sub 1 op de vraag van de opdrachtgever of hij de woning in persoon heeft geïnspecteerd en opgenomen, in eerste instantie met zijn antwoord "wij zijn er geweest", daar tussen haakjes aan toevoegend dat dit zelfs samen met zijn collega was, de indruk heeft gewekt dat (ook) hij in de woning is geweest. Kennelijk realiseerde beklaagde sub 1 zich op dat moment dat hij fout gehandeld had en probeerde hij op deze wijze te voorkomen dat zijn fout aan de opdrachtgever bekend zou worden.
21. Ten aanzien van beklaagde sub 2 ligt de beoordeling van de klacht anders. Klager heeft zelf gesteld dat in het rapport had moeten worden vermeld dat en waarom het de taxateur niet mogelijk was geweest het te taxeren object van binnen te inspecteren.
22. Het enkele feit dat beklaagde sub 2 heeft toegestaan en zelfs heeft aangemoedigd dat de inspectie binnen niet door beklaagde sub 1 maar door een niet-NVM-makelaar werd uitgevoerd, is derhalve niet voldoende om de klacht gegrond te verklaren. Het klacht-waardig gedrag ligt immers in het niet vermelden daarvan in het rapport.
23. Nu uit niets blijkt dat beklaagde sub 2 ervan op de hoogte is geweest, laat staan ertoe opdracht heeft gegeven, dat beklaagde sub 1 ten onrechte niet in het rapport heeft vermeld dat hij het object niet van binnen heeft geïnspecteerd, heeft klager niet aangetoond dat beklaagde sub 2 het commerciële belang (wat daarvan ook zij) boven de vereiste zorgvuldigheid heeft laten prevaleren. De klacht tegen beklaagde sub 2 is derhalve ongegrond.

#### BESLISSENDE:

Naar het oordeel van de Raad heeft beklaagde sub 1 zich wel schuldig gemaakt en beklaagde sub 2 zich niet schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met de statuten van de N.V.M. en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen of in strijd zijn met de eer van die stand;

Gelet op de toepasselijke artikelen van het reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart de

klacht tegen beklaagde sub 1 als hiervoor omschreven voor:

GEGROND

en tegen beklaagde sub 2 voor:

ONGEGROND

en legt aan beklaagde sub 1 de straf op van:

BERISPING

met bepaling dat beklaagde sub 1 aan de NVM zal voldoen een bedrag van € 2.500,-- (vijfentwintighonderd euro) exclusief BTW als bijdrage in de op de behandeling van de zaak vallende kosten door overmaking van dit bedrag binnen 30 dagen na verzending van deze uitspraak naar de bankrekening van de NVM te Nieuwegein met nummer NL45 INGB 0687212588.

Aldus gewezen ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM 't Gooi door:

Mr J.B.A.M. Groenendaal, voorzitter, Drs. E. Nienaber en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: 12 mei 2015