

## 11-73 RvT Utrecht

### RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAAR IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

#### **Taxatie. Onzorgvuldigheid bij opstellen taxatierapport. Onduidelijkheid of en wanneer getaxeed is en welke criteria zijn gehanteerd.**

*De makelaar heeft geen duidelijkheid kunnen verschaffen of en wanneer hij het te taxeren object bezocht. Evenmin heeft hij duidelijk kunnen maken welke criteria hij zijn waardering hanteerde. De schijn is gewekt dat de waardering de lage koopsom rechtvaardigde. Zie ook RvT Utrecht ambtshalve d.d. 13 januari 2012.*

#### **UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:**

de heer en mevrouw S beiden wonende te U, hierna te noemen: “klagers”

tegen

de heer V verbonden aan V-Makelaardij B.V., te Z., NVM-lid, hierna te noemen: “beklaagde”

#### **1 Verloop van de procedure**

- 1.1 De gemachtigde van klagers, de heer mr. G.Scholten (hierna te noemen: “de gemachtigde”), heeft bij brief van 25 februari 2011 een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief van 12 april 2011 verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 15 september 2011 zijn verschenen:
  - gemachtigde, vergezeld van zijn kantoorgenoot mr B. Tomlow.
  - beklagde
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

#### **2. Feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 De heer B als makelaar verbonden aan Makelaardij M. (lid van de NVM), gevestigd aan de B-straat te U heeft op 1 juni 2009 aan beklagde de opdracht gegeven een

taxatierapport op te stellen van de woning van klagers gelegen aan de N-kade te U en de garagebox gelegen aan de L-laan te U.

- 2.3 Op 19 juni 2009 heeft beklagde een taxatierapport uitgebracht voor de woning en de garagebox waarin hij concludeert dat de onderhandse verkoopwaarde van de onroerende zaken gezamenlijk € 210.000,-- k.k. bedraagt en de executiewaarde €160.000,--.
- 2.4 Op 28 mei 2009 sluiten klager en makelaar B een koopovereenkomst, waarbij de woning en de garagebox aan B. worden verkocht voor een verkoopprijs ad € 205.000.
- 2.5 Bij vonnis van de rechtbank Utrecht van 6 juli 2011 is bepaald dat de vordering tot vernietiging van de koopovereenkomst wegens misbruik van omstandigheden door B zal worden toegewezen.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klagers houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Klagers stellen dat beklagde in strijd heeft gehandeld met de erecode NVM. In artikel 1 van de erecode NVM is bepaald dat de NVM-makelaar zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen dient uit te voeren en daarbij naar kwaliteit in zijn dienstverlening dient te streven. Daarnaast dient de NVM-makelaar in zijn communicatie te waken voor onjuiste beeldvorming over zaken en rechten. Klagers leggen aan deze stelling de volgende omstandigheden ten grondslag:
  - Klagers stellen dat beklagde de woning, gelegen aan de N-kade te U niet heeft bezichtigd;
  - Klagers waren niet op de hoogte van de aan beklagde verstrekte opdracht tot taxatie van de woning en de garagebox;
  - Beklaagde heeft door van elkaar afwijkende verklaringen te geven over de wijze waarop hij de waarde heeft bepaald van de woning en de garagebox, geen duidelijk en betrouwbaar inzicht gegeven in de wijze waarop hij deze waarde heeft bepaald;
  - Klagers stellen dat het doel van de door beklagde uitgevoerde taxatie is geweest het achteraf rechtvaardigen van de in de leveringsakte genoemde niet marktconforme koopprijs van € 205.000,--.

### 4. **Verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde erkent geen zekerheid te hebben over de datum waarop hij de woning gelegen aan de N-kade te U heeft bezichtigd. Wel stelt beklagde zekerheid te hebben over het feit dat hij de woning heeft bezichtigd in de aanwezigheid van klagers. Beklaagde stelt dat de door hem getaxeerde waarde van de woning en de garagebox

juist is. Beklaagde erkent geen nader onderzoek te hebben gedaan naar vergelijkbare panden. Dit heeft volgens beklagde er echter niet toe geleid dat de door hem vastgestelde taxatiewaarde onjuist is. Voorts stelt beklagde dat het doel van de taxatie was het verstrekken van inzicht in de waarde van het object ten behoeve van een aanvraag van (hypothecaire) geldlening.

## 5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 Kern van de klacht van klagers is dat beklagde in strijd heeft gehandeld met de erecode NVM door onzorgvuldig, onbetrouwbaar en op onduidelijk wijze de woning gelegen aan de N-kade te U. en de garagebox gelegen aan de L-laan te U op een veel te lage waarde te taxeren. De Raad van Toezicht is van oordeel dat beklagde klachtwaardig heeft gehandeld. Beklaagde heeft onvoldoende duidelijkheid kunnen geven omtrent de feitelijke gang van zaken. Daarnaast heeft beklagde onvoldoende kunnen onderbouwen op welke wijze hij de waarde van de woning en de garagebox heeft bepaald. Hij heeft niet kunnen aantonen op welke dag hij de woning heeft getaxeerd, welke criteria hij heeft gehanteerd bij zijn taxatie, of hij de woning heeft bezichtigd, of hij voldoende onafhankelijk van zijn opdrachtgever zijn werkzaamheden heeft verricht en of hij een onafhankelijk objectief taxatierapport heeft opgesteld. Ondanks dat niet voldoende is aangetoond dat beklagde het taxatierapport heeft opgesteld op verzoek van zijn opdrachtgever met het doel de verkoopprijs van € 205.000,- te rechtvaardigen, acht de Raad het handelen van beklagde dermate onzorgvuldig, dat de Raad het handelen van beklagde ernstig laakbaar acht en beklagde een zware maatregel oplegt.
- 5.3 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

## 6. Beslissing

- 6.1 Verklaart de klacht van klagers:

### - GEGROND -

- 6.2 Veroordeelt beklagde tot een **BOETE** van € 5000,-- te betalen aan de Nederlandse Vereniging voor Makelaars in Onroerende Goederen NVM.
- 6.3 Veroordeelt beklagde in het betalen van de kosten van het behandelen van de zaak van € 2.300,-.

Aldus gewezen te Utrecht op 27 oktober tweeduizend elf, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, secretaris-lid.

