

**Taxatie. Afgeven taxatierapport zonder inspectie/opname door taxateur zelf.**

*Een makelaar wordt door de NVM verweten dat zij een taxatierapport heeft afgegeven zonder dat zij het te taxeren object zelf heeft opgenomen en geïnspecteerd en zonder hiervan melding in het taxatierapport te maken. De opname/inspectie werd door een medewerker van de makelaar verricht die geen geregistreerd of beëdigd taxateur was.*

*De Raad stelt vast dat beklagde het object niet zelf heeft opgenomen en geïnspecteerd en dat zij hiervan geen melding in het taxatierapport heeft gemaakt. De makelaar heeft aldus onzorgvuldig en klachtwaardig gehandeld.*

Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM beslissing inzake klacht van:

**de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM,**  
gevestigd te Nieuwegein, klaagster,

tegen:

mevrouw **X**, makelaar in onroerende zaken te Z., beklagde.

## **1. De klachtprocedure**

- 1.1 Bij brief van 27 juli 2015 met twee bijlagen heeft de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM te Nieuwegein, hierna: “klaagster”, bij de Raad een klacht ingediend tegen de mevrouw X, makelaar in onroerende zaken te Z. en lid van de NVM, hierna: “beklaagde”.
- 1.2 Bij brief van 24 augustus 2015 heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van het proces-verbaal van na te melden beschikking, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 12 oktober 2015, hebben de partijen, klaagster vertegenwoordigd door de heer C. en mr. T., respectievelijk voorzitter en secretaris van de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

## **2. De feiten**

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Op 24 december 2014 heeft beklagde een taxatierapport uitgebracht betreffende het kantoorpand met aangebouwde loods aan de [adres], met het doel de marktwaarde ervan vast te stellen ten behoeve van het verkrijgen van financiering. De bepalingen van het Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed, hierna: het Normblad”, dat aan het rapport is aangehecht zijn op de taxatie van toepassing.
- 2.2 In het Normblad is onder meer bepaald:

“[...]

### **2.2 Kwalificatie van de taxateur**

*Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe*

*gekwalficeerde taxateur.*

[...]

#### **4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering**

##### **4.1 Bezichtiging en onderzoek**

*Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn dient daarvan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.*

[...]

##### **4.8 Onderhoudstoestand**

*Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie.*

[...]"

- 2.3 Op 15 december 2014 heeft beklagdes medewerker Y, niet zijnde een geregistreerde of beëdigde taxateur, het taxatieobject opgenomen en geïnspecteerd. Beklaagde heeft het taxatierapport opgesteld en ondertekend.

### **3. De klacht**

- 3.1 De klacht houdt in dat beklagde onzorgvuldig en tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld doordat zij een taxatierapport betreffende het onder 2.1 omschreven commerciële vastgoed heeft uitgebracht zonder dat zij het te taxeren object zelf heeft opgenomen en geïnspecteerd en zonder dat zij zulks in het taxatierapport heeft vermeld.
- 3.2 Beklaagde heeft geen verweer gevoerd.

### **4. De beoordeling van de klacht**

- 4.1 Beklaagde heeft samengevat aangevoerd dat zij door ziekte verhinderd was om op 15 december 2014 het taxatierapport zelf op te nemen en te inspecteren en vanwege de tijdsperiode deze werkzaamheden heeft doen verrichten door haar medewerker, niet zijnde een daartoe gekwalficeerde taxateur. Beklaagde was wel bekend met object en

locatie en heeft wel zelf de uitwerking en berekening van de taxatie gedaan en het rapport opgesteld.

- 4.2 Bij de beoordeling van de klacht moet het belang van taxaties in het maatschappelijk verkeer worden vooropgesteld. Financiers verstrekken doorgaans grote hypothecaire geldleningen op basis van taxaties. Zij moeten erop kunnen vertrouwen dat de taxatie juist is en op juiste wijze is tot stand gekomen. In het Normblad zijn ter bevordering van de kwaliteit van de taxaties daarom nadere regels gesteld.
- 4.3 Beklaagde heeft erkend, en daarmee staat vast, dat zij het taxatierapport niet zelf heeft opgenomen en geïnspecteerd, zulks in afwijking van hetgeen naar inhoud, aard en strekking van het Normblad is voorgeschreven. Beklaagde heeft over deze afwijking in het taxatierapport geen mededeling gedaan. Beklaagde heeft dan ook onzorgvuldig en klachtwaardig gehandeld. De klacht is gegrond.
- 4.4 Beklaagde heeft in haar verweer en bij gelegenheid van de mondelinge behandeling genoegzaam blijk gegeven de ernst van haar verzuim in te zien. Daarmee is bij de oplegging van de straf rekening gehouden.

## **5. De beslissing**

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan beklaagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklaagde een bedrag van € 2.300,00 te vermeerderen met btw zal bijdragen in de kosten van deze klachtprocedure, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 4 november 2015