

Rekenfout in taxatierapport. Informatie over taxatie aan financier van opdrachtgever.

Klager geeft in het kader van een extra financiering aan een makelaar opdracht om zijn woning te taxeren. Hij kwalificeert het rapport onder meer als broddelwerk. De makelaar erkent dat in het rapport twee rekenfouten staan maar die hebben geen invloed op de waardering, zoals de makelaar gemotiveerd uiteenzet.

Klager stelde zelf het rapport ter beschikking aan zijn financier. Het is niet vreemd dat deze vervolgens contact opnam met de makelaar en dat deze vragen van de financier beantwoordde.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake de zaak van:

De heer drs. **E. R.** , wonende te W, klager,

contra:

B MAKELAARS, kantoorhoudende te W, beklaagde,

1. De klacht is door klager ingediend bij NVM Consumentenservice per mail van 19 januari 2016 en doorgezonden aan de Raad op 20 januari 2016. Het verweer is vervat in een op 16 februari 2016 namens beklaagde door mr. Bergkotte ingediend verweerschrift. Per mail van 22 februari 2016 heeft klager de klacht aangevuld.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 1 april 2016. Ter zitting waren aanwezig klager in persoon alsmede beklaagde in de persoon van mevrouw B, bijgestaan door mr. Bergkotte.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door (i) op onzorgvuldige wijze de aan klager behorende woning aan de K-laan

41 te W (“de Woning”) te taxeren en na te laten om het betreffende taxatierapport te corrigeren en (ii) zonder toestemming van klager met de (beoogd) financier van klager (R) informatie over de taxatie te verstrekken, nadat beklaagde de taxatieopdracht had teruggegeven.

4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat beklaagde op juiste wijze de waarde van de woning heeft getaxeerd en dat de taxatie voldoet aan de eisen van het NWWI, en als zodanig door het NWWI is gevalideerd. Het taxatierapport bevat weliswaar een tweetal rekenfouten, wat beklaagde betreurt, maar deze doen niet af aan de door beklaagde bepaalde en onderbouwde taxatiewaarde. Beklaagde zou zeer wel bereid zijn geweest om het taxatierapport aan te passen, ware het niet dat beklaagde de taxatieopdracht heeft teruggegeven omdat klager zich zonder goede grond naar aanleiding van de taxatie op onheuse, grove en ultimatieve toon richting beklaagde uitliet. Beklaagde voert naar aanleiding van de aanvulling van de klacht aan dat het klager is geweest die het taxatierapport, dat hij eerder herhaald als broddelwerk kwalificeerde, aan zijn financier ter hand heeft gesteld, dat die financier zich naar aanleiding daarvan tot beklaagde heeft gewend en dat beklaagde een toelichting heeft gegeven, te goeder trouw menende dat daarmee de belangen van klager – die immers zelf het taxatierapport bij zijn financier had ingebracht – werden gediend.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) beklaagde heeft in november 2015 van klager de opdracht gekregen om in het kader van een mogelijke (extra) financiering de woning te taxeren;
 - b) beklaagde heeft de taxatie uitgevoerd en het taxatierapport op 4 december 2015 bij het NWWI geregistreerd;
 - c) het NWWI heeft de taxatie gevalideerd;
 - d) na kennis te hebben genomen van het geregistreerde taxatierapport heeft klager per mail van 5 december 2015 het “zogenaamde” taxatierapport als “een trieste vertoning” gekwalificeerd en een tiental kanttekeningen ingebracht, waaronder ten aanzien van een

tweetal rekenfouten; klager noemde het rapport (onder meer) “BRODDELWERK” en “klachtwaardig”;

- e) beklagde heeft het taxatierapport vervolgens op basis van een aantal van de opmerkingen van klager aangepast, waarbij de taxatiewaarde ongewijzigd bleef, en per mail 18 december 2015 aangegeven eerst de nota voor de taxatie betaald te willen zien vóórdat beklagde voor verdere afhandeling zou zorgen;
- f) klager heeft daarop aangegeven dat van betaling geen sprake kon zijn (“wat denkt u wel”), en gesproken van een ernstige wanprestatie van beklagde;
- g) beklagde heeft daarop de taxatieopdracht teruggegeven, de nota gecrediteerd en aangegeven dat de taxatiewaarde voor beklagde niet was veranderd;
- h) klager heeft het ongecorrigeerde taxatierapport op enig moment aan zijn financier R verstrekt;
- i) R heeft naar aanleiding daarvan telefonisch contact met beklagde opgenomen en gevraagd om enige toelichting op de taxatie, en naar een inschatting van beklagde van de executiewaarde van de woning; beklagde heeft de executiewaarde van de woning geschat op EUR 2.500.000 en dat aan R medegedeeld.

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

7. De Raad heeft geconstateerd dat tussen klager en beklagde in confesso is dat het taxatierapport een tweetal rekenfouten bevat. Hoewel dat te betreuren valt, maken die rekenfouten het taxatierapport niet reeds daarom tuchtrechtelijk laakbaar, temeer daar beklagde gemotiveerd uiteen heeft gezet dat de betreffende rekenfouten niet tot een onjuiste taxatiewaarde hebben geleid, en beklagde ook aan klager heeft aangeboden om de betreffende rekenfouten te herstellen in een aangepast taxatierapport.

De Raad acht evenmin tuchtrechtelijk laakbaar dat beklagde niet eigener beweging alle door klager opgesomde ruimtes/kenmerken van de woning in het taxatierapport heeft vermeld. Het is de Raad dan ook niet gebleken dat beklagde niet in redelijkheid tot de taxatie heeft kunnen komen.

8. Gelet op de toonzetting van de mails van klager richting beklaagde en het feit dat hij aangaf dat van betaling geen sprake kan zijn, acht de Raad het niet tuchtrechtelijk laakbaar dat beklaagde de taxatieopdracht heeft teruggegeven en het taxatierapport niet in aangepaste vorm naar het NWWI heeft gezonden.
9. Klager heeft het door beklaagde als eerste opgestelde taxatierapport op enig moment zelf aan zijn financier R ter hand gesteld. Dat die financier vervolgens op eigen initiatief contact zoekt met beklaagde acht de Raad gebruikelijk en voorzienbaar en kan beklaagde dan ook niet tuchtrechtelijk worden aangerekend. De Raad acht evenmin tuchtrechtelijk laakbaar dat beklaagde inhoudelijk op het verzoek om toelichting zijdens de financier is ingegaan met de gedachte hiermee beklaagde van dienst te zijn, ook al had beklaagde er ook voor kunnen kiezen om niet op het verzoek om toelichting zijdens de financier in te gaan.
10. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht met inbegrip van de aanvulling ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht met inbegrip van de aanvulling daarop ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 15 april 2016.