

Taxatie. Inspectie laten uitvoeren door collega.

Beklaagde had opdracht om een woning te taxeren. In verband met ziekte heeft beklagde de inspectie van de woning overgelaten aan een collega. Vervolgens heeft beklagde samen met die collega het taxatierapport opgesteld. In het taxatierapport is vermeld dat de taxatie is uitgevoerd door beklagde. Beklaagde wordt door het bestuur van de NVM verweten dat hij de woning niet zelf heeft opgenomen en geïnspecteerd en dat hij dit niet in zijn taxatierapport heeft aangegeven. De Raad overweegt dat beklagde in ieder geval in het rapport had behoren te vermelden dat hij niet zelf de inwendige en uitwendige opname heeft verricht. Door dit na te laten heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

Raad van Toezicht te Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

BESLISSING

inzake

KLACHT

**het Algemeen Bestuur van de Nederlandse
Vereniging van Makelaars o.g. en
vastgoeddeskundigen NVM,**
te Nieuwegein,
klager

tegen:

de heer S.,
makelaar in onroerende
zaken te H,
beklaagde

Raad van Toezicht Arnhem

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM (hierna ook: de Raad).

1. De klachtprocedure

1.1

Bij brief van 8 mei 2013 met bijlagen heeft klager een klacht ingediend tegen de heer S., makelaar in onroerende zaken te H. en lid van de NVM.

1.2

Bij brief van 29 mei 2013 heeft beklagde verweer gevoerd.

1.3

De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

1.4

Partijen hebben ingestemd met een schriftelijke afhandeling van de klacht.

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 of omstreeks 3 december 2012 is aan beklagde de opdracht verstrekt tot taxatie van de vrijstaande woning met tuin, ondergrond en overige aanhorigheden aan [adres], verder te noemen: “de woning”. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde van de woning in verband met echtscheiding.

2.2

Opname en inspectie hebben volgens het taxatierapport plaatsgevonden op 3 december 2012. Het taxatierapport is uitgebracht op 11 december 2012. In het taxatierapport is vermeld dat de opdracht is uitgevoerd door beklagde.

2.3

Op 27 december 2012 heeft het Nederlands Woning Waarde Instituut (hierna: het NWWI) beklagde per e-mail meegedeeld, dat het NWWI een melding heeft ontvangen dat de opname en taxatie van de woning niet hebben plaatsgevonden door beklagde zelf, maar door een collega van

hem. Het NWWI heeft beklaagde gevraagd om hierop te reageren.

2.4

Bij e-mail van 16 januari 2013 heeft beklaagde aan het NWWI meegedeeld dat hij vanwege ziekte op 3 december 2012 niet in staat was de woning op te nemen en te inspecteren. Omdat haast geboden was, heeft hij dit door een collega laten doen. Deze collega heeft ook de foto's gemaakt. Vervolgens heeft hij samen met deze collega het taxatierapport opgesteld. Beklaagde heeft meegedeeld dat hij wel bekend was met de woning, dat hij deze woning in 1999 had getaxeerd en dat hij in de zomer van 2012 in de woning was geweest. Beklaagde heeft erkend dat zijn handelwijze niet juist is geweest, maar heeft gesteld dat de taxatie op zich juist is.

2.5

Op 17 januari 2013 heeft het NWWI bij e-mail beklaagde meegedeeld dat de validatie van het taxatierapport niet gehandhaafd kan worden, omdat het taxatierapport niet naar waarheid is ingevuld, nu beklaagde het object niet zelf op 3 december 2012 heeft opgenomen. Het NWWI heeft beklaagde een officiële waarschuwing gegeven en meegedeeld dat bij een volgende overtreding de samenwerking zal worden beëindigd.

2.6

Bij e-mail van 18 februari 2013 (16.35 uur) heeft mr. T, secretaris Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM, beklaagde meegedeeld dat het NWWI de voormelde kwestie gemeld heeft en dat deze zal worden besproken in de Commissie Lidmaatschapszaken en hem gevraagd om nadere uitleg.

2.7

Beklaagde heeft bij e-mail van 18 februari 2013, 17.25 uur, mr. T meegedeeld, dat hij aan zijn eerdere uitleg niets toe te voegen heeft.

3. De klacht

3.1

De klacht houdt in dat beklaagde niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem als NVM-makelaar bij een taxatie mag worden verwacht. Beklaagde heeft immers het taxatieobject niet zelf van binnen geïnspecteerd, waarbij komt dat dit feit en de reden daarvoor niet in zijn rapport zijn vermeld.

3.2

Beklaagde heeft in zijn verweerschrift vermeld dat hij niet correct heeft gehandeld en verwezen naar zijn e-mail van 16 januari 2013 aan het NWWI.

4. De beoordeling van de klacht

4.1

Beklaagde heeft samengevat het volgende aangevoerd. Omdat hij op de afgesproken dag ziek was heeft beklagdes kantorgenoot de te taxeren woning opgenomen en foto's gemaakt. Samen hebben zij het taxatierapport opgemaakt. Uit een eerdere taxatie in 1999 en een bezoek aan de woning medio 2012 was beklagde met de woning bekend. Beklaagde heeft toegegeven dat hij niet juist heeft gehandeld, maar dat dat aan de taxatie zelf niet heeft afgedaan.

4.2

De klacht van de NVM stelt de vraag aan de orde of beklagde, die niet zelf de te taxeren woning in- en uitwendig heeft opgenomen en die zulks niet in het taxatierapport heeft vermeld, zodanig onzorgvuldig heeft gehandeld dat van tuchtrechtelijk laakbaar handelen sprake is.

Dienaangaande kan het volgende worden vooropgesteld.

In de eerste plaats kan uit artikel 14 Reglement Lidmaatschap & Aansluiting worden afgeleid dat de makelaar/taxateur zelf de in- en uitwendige opname dient te verrichten.

In de tweede plaats zijn er ontwikkelingen op het gebied van taxaties te onderkennen, zoals standaardisering van het taxatierapport en validatie ervan, die bevorderen dat een taxatie op juiste en deskundige wijze wordt uitgevoerd en het rapport ervan in grotere mate controleerbaar is. Deze ontwikkelingen dienen het maatschappelijk belang dat op een taxatierapport, uitgebracht door een NVM-makelaar, mag worden afgegaan.

In het licht van dit een en ander moet op de eerder omschreven vraag bevestigend worden geantwoord. Beklaagde had in ieder geval in het taxatierapport behoren te vermelden dat hij niet zelf de in- en uitwendige opname heeft verricht en heeft door dit na te laten tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld. De klacht is daarom gegrond.

4.3

Beklaagde heeft geen tuchtrechtelijk verleden. Beklaagde heeft bovendien de gemaakte fout erkend. In verband hiermee volstaat de Raad met het geven van een berisping.

5. De beslissing

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

verklaart de klacht tegen de beklaagde gegrond;

legt aan beklaagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklaagde een bedrag van € 2.300,00 zal bijdragen in de kosten van deze procedure, 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 16 augustus 2013

mr. K. van der Meulen
secretaris

mr. J.W.M. Tromp
voorzitter