

CR 12/2416 II

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.**

**Vervolg op tussenbeslissing waarin getuigenverhoor is gelast. Getuigenverklaringen ten gunste van taxateur. Taxatie met nodige zorgvuldigheid verricht.**

*In een tussenbeslissing van een klacht over een taxatie heeft de Centrale Raad van Toezicht een getuigenverhoor gelast. De taxateur had namelijk verklaard dat hij voor zijn waardering contact had gezocht met een paar collega's. Uit de verklaringen van deze maakt de Centrale Raad op dat de taxateur (beklaagde) zijn taxatie met de nodige zorgvuldigheid verrichtte waarbij hij ook de waardeverminderende factoren als de bouwkundige staat en het zakelijk recht van gebruik en bewoning meenam.*

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM** (hierna: de NVM), gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein, appellante/verweerder in incidenteel hoger beroep,

en

**De heer en mevrouw S** (hierna gezamenlijk te noemen: S), beiden wonende te U, klagers,

tegen

**A.V.** (hierna: V), aangesloten NVM-makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te Z,

appellant in incidenteel hoger beroep/beklaagde.

**1. Het verdere verloop van de procedure**

1.1 In zijn tussenbeslissing van 24 januari 2013 heeft de Centrale Raad van Toezicht bepaald dat op de voet van artikel 28 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM ter zitting van 21 maart 2013 als getuigen de aangesloten NVM-makelaars B, W en Vr zullen worden gehoord.

1.2 Ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht van 21 maart 2013 zijn verschenen:

- A.V. in persoon;
- namens de NVM de heer J.F.B. van Hasselt;
- de getuigen B, W en Vr.

1.3 De getuigen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en aan partijen is de gelegenheid geboden om aan de getuigen vragen te stellen. Van het verhoor is door het lid/secretaris van de

Centrale Raad van Toezicht een verslag opgesteld.

- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft vervolgens partijen gehoord die hun standpunten nader hebben toegelicht.

## **2. Nadere beoordeling van het hoger beroep en het incidenteel hoger beroep**

- 2.1 De getuige B heeft – samengevat – verklaard dat hij op 19 juni 2009, nadat hij daartoe een afspraak had gemaakt, met S, met V het woonhuis heeft bezichtigd en daarmee 30 tot 40 minuten gemoeid is geweest. S was in het woonhuis aanwezig, maar heeft B en V niet door alle vertrekken begeleid. B kent V sinds 2004 en hij onderhoudt met hem een zakelijke relatie.
- 2.2 De getuige W heeft – samengevat – verklaard dat hij in de periode juni/juli 2009 van V telefonisch het verzoek heeft gekregen om collegiaal overleg te voeren over de aan het woonhuis toe te kennen waarde. W heeft het woonhuis aan de buitenzijde opgenomen waarna hij met V telefonisch overleg heeft gevoerd over de waardering daarvan. Daarbij is de invloed daarop van het zakelijk recht van bewoning aan de orde gekomen en de daaraan verbonden aspecten zoals leeftijd en huurwaarde zijn besproken.
- 2.3 De getuige Vr heeft – samengevat – verklaard dat hij van V telefonisch het verzoek heeft gekregen om het woonhuis aan de buitenzijde op te nemen om vervolgens telefonisch overleg te voeren over de waarde daarvan. In zijn herinnering heeft V tijdens het telefonisch overleg de indeling van het woonhuis beschreven, waarna het aantal vierkante meters woonoppervlakte, het zakelijk recht van bewoning, de vrije verkoopwaarde en de zogenoemde sterftetabel aan de orde zijn gekomen. Volgens Vr zijn V en hij tot dezelfde conclusie gekomen met betrekking tot de aan het woonhuis toe te kennen waarde.
- 2.4 Uit hetgeen door V is gesteld en door B is verklaard volgt, dat V het woonhuis van S in het kader van de uitvoering van zijn taxatieopdracht heeft bezichtigd en S daarover is geïnformeerd en op het moment van opname door V in het woonhuis aanwezig is geweest.
- 2.5 Uit de verklaringen van de getuigen W en Vr volgt dat V met deze in U gevestigde NVM-makelaars overleg heeft gevoerd over de aan het woonhuis toe te kennen waarde en V deze makelaars heeft geïnformeerd over ondermeer het bijzondere aspect van het te vestigen zakelijk recht van bewoning.
- 2.6 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat uit de geschetste gang van zaken blijkt dat V met de van hem te verlangen zorgvuldigheid de taxatieopdracht heeft uitgevoerd. Voorts geldt dat de NVM niet heeft aangetoond dat V in redelijkheid niet tot zijn waardering heeft kunnen komen. Daarop is volgens V mede van invloed geweest de onderhoudstoestand van het woonhuis. Met betrekking daartoe heeft hij in zijn taxatierapport vermeld dat het woonhuis moet worden gemoderniseerd en alle vloeren moeten worden nagezien en geëgaliseerd, omdat deze aflopen door een verzakking aan de voorzijde van het pand. Door deze vermelding en de uitdrukkelijke vermelding dat het woonhuis is belast met het kwalitatief en zakelijk recht van gebruik en bewoning heeft V ook opgave gedaan van de waardeverminderende factoren die hij bij de vorming van zijn waardeoordeel heeft betrokken.

2.7 De slotsom is dat de klacht ongegrond is en de beslissing van de Raad van Toezicht niet in stand kan blijven.

2.8 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

3. **Beslissing in het hoger beroep en het incidenteel hoger beroep**

3.1 Verklaart de klacht ongegrond.

3.2 Vernietigt de beslissing van 27 oktober 2011 van de Raad van Toezicht Utrecht.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, W. van Haselen, F.J. van der Sluijs, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op mei 2013.