

Taxatie zonder inspectie.

De verkoper van een woning (klager) verwijt de makelaar die de woning i.v.m. de financiering van de koper taxeerde, dat hij een onjuiste taxatie heeft verricht. Klager voert hierbij aan dat beklagde de taxatie door een medewerker heeft laten uitvoeren en de woning zelf niet van binnen gezien heeft.

De Raad overweegt dat uit artikel 1 van de Eecode als zorgvuldigheidseis voortvloeit dat in beginsel de makelaar in persoon een te taxeren object in ogenschouw dient te nemen, derhalve ook de binnenzijde daarvan. Die handelwijze kan uitzondering lijden in het geval het desbetreffende object reeds in voldoende mate bij de makelaar bekend is. Hierbij denkt de Raad als voorbeeld aan het geval waarin het te taxeren object als onderdeel van serie-nieuwbouw de makelaar reeds bekend is uit eerdere, recente werkzaamheden met betrekking tot vergelijkbare objecten. In het onderhavige geval was daarvan geen sprake. Beklaagde heeft zijn taxatierapport niet met die mate van zorgvuldigheid opgesteld die van hem moet worden verlangd.

De loop van de procedure

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, Afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna de Vereniging), heeft kennisgenomen van een klacht van G., hierna te noemen klager, die op 11 april 2011 is ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging. De klacht is gericht tegen de heer W., als makelaar verbonden aan [naam makelaarskantoor], hierna te noemen beklagde.

Na doorzending van de klacht door de Vereniging aan de Raad, heeft beklagde bij brief van 11 mei 2011 geantwoord op de klacht. Bij ongedateerde brief, ingekomen bij de Raad op 31 mei 2011, heeft klager gerepliceerd. Vervolgens heeft beklagde bij brief van 19 juni 2011 gedupliceerd.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad op 9 november 2011 is klager in persoon verschenen, vergezeld door de heer B., lid van de Vereniging, en tevens als makelaar verbonden aan [naam makelaarskantoor]. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen.

DE FEITEN

Op 15 maart 2011 heeft klager het appartementsrecht aan de [adres], hierna te noemen het appartement, verkocht met als koopprijs € 284.500,=.

Op 28 maart 2011 is, namens de koper, in opdracht van de [naambedrijf] te A. het appartement getaxeerd ten behoeve van

het verkrijgen van (hypothecaire) financiering. Beklaagde heeft de marktwaarde getaxeerd op € 239.000,= en de executiewaarde op € 205.000,=. Van zijn taxatie heeft beklagde rapport opgemaakt op 30 maart 2011.

In het rapport staat het rapport omschreven als bovenwoning met een bouwjaar van circa 1930, en waarvan men via het algemene trappenhuis de entree op de tweede etage bereikt. Tevens staat in het rapport onder meer opgenomen:

"Volgens opgave van de heer T. en de heer B. van het Stadsdeel W. is zowel het dakterras als de trap vanuit de woonkamer naar de slaapkamer zonder de daartoe vereiste vergunningen aangelegd. Volgens opgave van de heer B. zal het stadsdeel een vergunning voor bedoelde verbouwingen afgeven mits bedoelde verbouwingen met de daartoe vereiste vergunningen en voorwaarden zijn gerealiseerd."

De koper heeft de koopovereenkomst ontbonden.

DE KLACHT

Klager heeft ter zitting zijn klacht beperkt. Deze houdt in - kort samengevat en voor zover van belang- dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen. Hiertoe heeft klager naar voren gebracht dat beklagde de taxatie niet zelf heeft verricht maar zijn medewerker de heer V. Nu beklagde het appartement nimmer zelf heeft aanschouwd, heeft beklagde een onjuist taxatierapport uitgebracht. Op grond hiervan, zo meent klager, heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klachtonderdelen zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Klager heeft aangevoerd dat beklagde een onjuist taxatierapport heeft opgesteld doordat hij niet zelf maar zijn medewerker de taxatie heeft verricht. Die medewerker is echter geen taxateur. Het komt erop neer dat beklagde de taxatie van het appartement heeft verricht zonder dat met eigen ogen te hebben aanschouwd. Door deze onjuiste wijze van taxatie heeft de koper en/of zijn (hypothecaire) financier een onjuist inzicht in de waarde van het appartement verkregen. Daardoor heeft de koper geen (hypothecaire) financiering kunnen verkrijgen waardoor hij de koop heeft ontbonden. Op grond hiervan, zo meent klager, heeft beklagde klachtwaardig gehandeld.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd dat hij de taxatie tot tevredenheid van zijn cliënt, te weten de koper van het appartement, alsmede de [naam bedrijf], heeft uitgebracht. Gebruik door derden, zoals klager, van de taxatie van beklagde is overeenkomstig de door beklagde gehanteerde voorwaarden verboden. Toen beklagde evenwel via de [naam bedrijf] de klacht van klager ontving, heeft hij op dezelfde dag inhoudelijk gereageerd en uitleg verschaft. Beklaagde erkent dat niet hijzelf maar zijn medewerker het inwendig onderzoek van het appartement heeft verricht. Onjuist is evenwel de zienswijze van de klager, zo meent beklagde, dat de medewerker in plaats van beklagde de taxatie heeft verricht. De medewerker van beklagde heeft beklagde een gedetailleerde omschrijving, plattegrond en de foto's van het appartement aangeleverd. Deze gegevens waren geheel correct, hetgeen reeds blijkt uit het feit dat klager van geen enkel onderdeel van de in het taxatierapport vermelde feiten de juistheid heeft betwist. Op grond van deze gegevens, in combinatie met een opname van de buitenkant van het appartement en de omgeving daarvan door beklagde in persoon, heeft beklagde een zo volledig beeld van het appartement verkregen dat hij daarvan op juiste wijze een taxatierapport heeft kunnen opmaken. Nergens is bepaald dat de gegevensverzameling van het te taxeren object door de taxateur in persoon dient te geschieden. Evenmin is voorgeschreven op welke wijze de opname van het desbetreffende object dient plaats te vinden.

Beklaagde heeft verder naar voren gebracht dat de stelling van klager dat het taxatierapport een onjuiste waarde zou bevatten niet door klager is onderbouwd. Beklaagde heeft aan zijn taxatie navraag bij bevoegde collega-taxateurs ten grondslag gelegd. Verder heeft beklagde zijn taxatierapport gevalideerd op de wijze van het instituut de Taxateursunie. Verder is beklagde gebleken, aan de hand van een marktvergelijk via het door de Vereniging ontworpen vergelijkingsprogramma Midas, dat het taxatierapport van beklagde aan de hoge kant is geweest. Inmiddels is de vraagprijs van het appartement van € 299.000,= naar € 275.000,= verlaagd en is het nog steeds niet verkocht. De door beklagde getaxeerde waarde is derhalve niet onjuist en/of te laag geweest, zo concludeert beklagde.

De Raad overweegt als volgt.

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, overweegt de Raad op de eerste plaats dat als uitgangspunt bij de beoordeling van een taxatie heeft te gelden dat de makelaar in beginsel alleen tuchtrechtelijk laakbaar handelt indien bij de taxatie een zodanig oordeel is gegeven dat een redelijk handelend makelaar daartoe nooit zou kunnen komen dan wel indien sprake is van een opzettelijk onjuiste taxatie. De Raad heeft geen

aanwijzingen dat van een opzettelijk onjuiste taxatie sprake is.

Wat betreft de vraag of een redelijk handelend makelaar nooit tot een oordeel zou kunnen komen als beklaagde in zijn taxatierapport heeft gedaan, overweegt de Raad dat niet zozeer het oordeel van beklaagde inzake de door hem getaxeerde waarde ter discussie staat maar veeleer de wijze waarop hij daartoe is gekomen. Een en ander vloeit voort uit het feit dat klager zijn klacht heeft beperkt tot het verwijt dat beklaagde de binnenkant van het appartement niet persoonlijk in ogenschouw heeft genomen. De Raad overweegt dat hem niet is gebleken dat de door beklaagde getaxeerde waarde van het appartement onjuist was.

De Raad overweegt vervolgens dat in artikel 1 van de Erecode onder meer staat opgenomen met betrekking tot de makelaar:

"Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening."

De Raad is van mening dat hieruit als zorgvuldigheidseis voortvloeit dat in beginsel de makelaar in persoon een te taxeren object in ogenschouw dient te nemen, derhalve ook de binnenzijde daarvan. Die handelwijze kan uitzondering lijden in het geval het desbetreffende object reeds in voldoende mate bij de makelaar bekend is. Hierbij denkt de Raad als voorbeeld aan het geval waarin het te taxeren object als onderdeel van serie-nieuwbouw de makelaar reeds bekend is uit eerdere, recente werkzaamheden met betrekking tot vergelijkbare objecten. In het onderhavige geval was daarvan geen sprake. Als bijzondere eigenschappen van het appartement worden in het taxatierapport bovendien vermeld dat het appartement, dat in 1930 is gebouwd, is voorzien van zowel een dakterras als een trap vanuit de woonkamer naar de slaapkamer, welke voorzieningen zonder de noodzakelijke vergunning zijn aangebracht. Het feit dat een medewerker van de gemeente heeft medededeeld dat legalisatie tot de mogelijkheden behoort, maakt dat niet anders. De Raad is verder niet gebleken dat beklaagde uit anderen hoofde bekend was met de binnenzijde van een vergelijkbaar appartement ter plaatse. De Raad komt op grond hiervan tot de conclusie dat beklaagde niet met die mate van zorgvuldigheid zijn taxatierapport heeft opgesteld die van hem moet worden verlangd.

De klacht is derhalve **gegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de behandeling van de klacht van klager tot het oordeel is gekomen dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht als **gegrond**, en voor het overige ongegrond.

Ingevolge artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. In dit geval acht de Raad **geen strafmaatregel** op zijn plaats daar niet is gebleken dat de door beklaagde getaxeerde waarde van het appartement onjuist was. Verder is bij beklaagde geen sprake van een tuchtrechtelijk relevant verleden.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 33 van het Reglement Tuchtrechtspraak, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Makelaarsvereniging Amsterdam dient te voldoen een bedrag van EUR **2.200,-** (zegge: tweeëntwintighonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M.,

Mr R.A.J. van der Linde, Mevrouw Mr.L.C. Klein, Mr J.P. van Harseler, G.W. Bakker en P.H. Roos, in aanwezigheid van Mr R. Vos, op 9 november 2011, ondertekend op 8 december 2011.

Mr R.A.J. van der Linde, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM=Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein