18-35 RvT Amsterdam

202 TAXATIE

Taxatie. Onvoldoende duidelijkheid over de betekenis van het valideren van taxatierapporten.

Klager heeft i.v.m. een financieringsaanvraag beklaagde gevraagd zijn appartement te taxeren. Nadat beklaagde zijn rapport had uitgebracht heeft de financieringsmaatschappij van klager aangegeven dat het rapport gevalideerd diende te worden. Beklaagde heeft daarop aangegeven dat dit niet mogelijk was. Klager acht de weigering van beklaagde om zijn rapport te valideren tuchtrechtelijk laakbaar.
De Raad overweegt in de eerste plaats dat een gevalideerd taxatierapport betekent dat een zogeheten validatie-instituut bekijkt of de taxateur en de taxatie aan de kwaliteitseisen van dat instituut voldoen. De bedoeling van het valideren van taxatierapporten is het verschaffen van meer zekerheid voor de financiers van getaxeerde objecten. Het staat een makelaar vrij om zich bij een validatie-instituut aan te sluiten. Beklaagde heeft dat niet gedaan. Toen klager over het taxatierapport aan beklaagde om de validering daarvan verzocht, had het op de weg van beklaagde gelegen om klager in ieder geval uit te leggen wat het valideren van een taxatierapport inhoudt. Beklaagde is er in het geheel niet in geslaagd het misverstand aan de zijde van klager - te weten dat valideren van een taxatierapport uit de nadere onderbouwing daarvan zou bestaan – te kunnen wegnemen. Beklaagde heeft onvoldoende gedaan om onjuiste beeldvorming te voorkomen en heeft daarmee tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

Raad van Toezicht Amsterdam NVM

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 18 september 2017 van de heer P.F. E., wonende te A., hierna te noemen “klager”. De klacht is ingediend tegen de heer X, makelaar-aangeslotene bij de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming Y te A., lid van de Vereniging.

Beklaagde heeft op 17 oktober 2017 op de klacht geantwoord. Vervolgens heeft klager op deze reactie gerepliceerd op 25 oktober 2017, waarna beklaagde op 28 november 2017 heeft gedupliceerd. Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 27 maart 2018. Klager is in persoon verschenen, evenals beklaagde.

DE FEITEN

Klager heeft op 10 juli 2017 beklaagde gevraagd een taxatie te verrichten van zijn appartement te A. Op 11 juli 2017 heeft beklaagde het appartement bezichtigd. Beklaagde heeft op dezelfde dag een taxatierapport van het appartement uitgebracht, zo vermeldt dit rapport: "*in verband met de bepaling van de marktwaarde bij eigen gebruik*."

Op 15 september 2017 heeft klager beklaagde laten weten dat de financieringsmaatschappij van klager van het appartement een gevalideerd taxatierapport wenste. Hierop heeft beklaagde op 18 september 2017 klager laten weten dat het voor hem niet mogelijk is om een taxatierapport te valideren en dat hij daarom ook niets meer voor klager kan betekenen. Beklaagde heeft daarbij klager tevens geadviseerd zich tot een andere makelaar te wenden.

DE KLACHT

Kort samengevat en voor zover van belang heeft klager als klacht naar voren gebracht:

Beklaagde had nimmer de opdracht van klager mogen aanvaarden om het appartement te taxeren daar hij kennelijk niet gekwalificeerd is om een taxatie te verrichten.

Op grond hiervan meent klager dat beklaagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

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

DE BEOORDELING

Het standpunt van klager:

Klager heeft aangevoerd beklaagde om een taxatie van zijn appartement te hebben gevraagd daar hij de makelaardij van beklaagde kende. Immers, in 2001 was eveneens een taxatie verricht door de makelaardij waar beklaagde werkzaam is. Tijdens de bezichtiging van het appartement heeft beklaagde laten weten dat hij onder tijdsdruk stond omdat hij de volgende dag op vakantie zou gaan. Beklaagde wist dat klager het taxatierapport nodig had in het kader van de financiering van een door klager nieuw te verwerven appartement. Beklaagde heeft niets gezegd over een eventuele verkorte vorm waarin het door hem uit te brengen taxatierapport zou worden opgemaakt, alhoewel het klager is opgevallen dat het

uiteindelijk door beklaagde uitgebrachte taxatierapport summier was. Klager heeft hieraan geen aandacht besteed omdat hij ervan uitging dat beklaagde, als zijnde aangesloten bij de NVM, bekend was met de criteria waaraan een taxatierapport moet voldoen. Overigens was ook de declaratie van beklaagde niet gematigd, zo heeft klager naar voren gebracht. Echter, de financieringsmaatschappij van klager vond het taxatierapport ondermaats en liet klager weten dat het taxatierapport als opgesteld door beklaagde gevalideerd diende te worden. Naar de mening van klager betrof zijn verzoek hiertoe aan beklaagde niets meer of minder dan een betere onderbouwing van het taxatierapport. Het antwoord van beklaagde, te weten dat hij geen taxatierapporten valideert, heeft klager bijzonder verbaasd. Immers, het makelaarsvak bestaat primair uit valideren van te taxeren objecten, en als een makelaar dat niet wenst te doen dan mag hij niet als zodanig functioneren. Klager eist terugbetaling van het honorarium van beklaagde omdat hij weigert zijn ondermaatse rapport te valideren en wenst dat de NVM beklaagde corrigeert.

Het standpunt van beklaagde:

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat hij telefonisch door klager is verzocht om een waardebepaling van diens appartement uit te brengen. Het is juist dat klager daaraan heeft toegevoegd haast te hebben in verband met de termijn van zijn financieringsvoorbehoud in het kader van de aankoop van een ander appartement. Hierop heeft beklaagde direct klager geantwoord op korte termijn op vakantie te gaan en dat daarom de opdracht op een zeer ongelegen tijdstip kwam. Ook heeft beklaagde aan klager gevraagd of zijn bank bepaalde voorwaarden stelde en dat in het geval het verlangde taxatierapport gevalideerd moet worden, de opdracht niet door beklaagde kon worden uitgevoerd nu hij geen taxatierapport pleegt te valideren. Klager liet evenwel weten dat voor zijn bank een vereenvoudigd taxatierapport voldoende zou zijn. Gezien de uitstekende relatie van het kantoor van beklaagde met klager, die tot 2001 teruggaat, en het feit dat klager bleef aandringen, is beklaagde gezwicht en heeft de opdracht aangenomen. Teneinde het appartement reeds de volgende dag te kunnen bezichtigen, heeft beklaagde een andere afspraak verzet. Tijdens de bezichtiging is nogmaals aan de orde gekomen dat de opdracht was gericht op een vereenvoudigd taxatierapport. Op de dag nadat beklaagde zijn rapport uitbracht, heeft hij nog een e-mail van beklaagde ontvangen dat het wat hem betrof uitsluitend ging om een zogeheten waarde-indicatie. Toen klager beklaagde verzocht om de validering van het taxatierapport, heeft beklaagde klager bevestigd wat al eerder door beklaagde naar voren was gebracht, namelijk dat hij geen taxaties valideert. Het is dan ook tegen die achtergrond dat beklaagde klager heeft geadviseerd een collega-makelaar te benaderen die wél de valideerde taxatierapporten in zijn dienstverlening heeft opgenomen. Het is een keuze van de makelaar in kwestie om deze bijzondere vorm van taxatie te verrichten. Gezien de goede relatie heeft beklaagde klager uit coulance nog aangeboden om de kosten van de hele taxatie te vergoeden. Hierop is klager niet ingegaan. Maar dat betekent niet dat beklaagde klachtwaardig heeft gehandeld.

De overwegingen van de Raad:

De Raad overweegt in de eerste plaats dat een gevalideerd taxatierapport betekent dat een zogeheten validatie-instituut bekijkt of de taxateur en de taxatie aan de kwaliteitseisen van dat instituut voldoen. De bedoeling van het valideren van taxatierapporten is het verschaffen van meer zekerheid voor de financiers van getaxeerde objecten. Het staat een makelaar vrij om zich bij een dergelijk instituut aan te sluiten.

De Raad overweegt vervolgens dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van een taxatierapport hoge eisen mogen worden gesteld. Voorts geldt als uitgangspunt dat de getaxeerde waarde door de tuchtrechter marginaal wordt getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar in redelijkheid niet tot een getaxeerde waarde heeft kunnen komen. In het onderhavige geval staat evenwel de waarde en/of het rapport op zichzelf niet ter discussie. De vraag ligt voor in hoeverre de weigering van beklaagde om zijn eerdere rapport te valideren tuchtrechterlijk laakbaar is geweest.

Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat beklaagde niet bij een validatie-instituut is aangesloten. Dat brengt met zich dat hij evenmin zijn eerdere taxatierapport kan valideren. In zoverre is de klacht ongegrond.

Beklaagde heeft de opdracht van klager aangenomen en voor de uitvoering daarvan een factuur aan klager gestuurd, wat ook verder van de tijdsdruk zij waaronder die opdracht tot stand is gekomen. Toen klager over het taxatierapport aan beklaagde om de validering daarvan verzocht, had het op de weg van beklaagde gelegen om klager in ieder geval uit te leggen wat het valideren van een taxatierapport inhoudt. De Raad stelt vast dat beklaagde er in het geheel niet in is geslaagd het misverstand aan de zijde van klager - te weten dat valideren van een taxatierapport uit de nadere onderbouwing daarvan zou bestaan – te kunnen wegnemen. De Raad wijst in dit verband op Regel 1 van de Erecode waarin wordt voorgeschreven dat de makelaar waakt voor onjuiste beeldvorming over zijn werkwijze. De Raad betrekt in haar oordeel dat klager het verweer van beklaagde heeft bestreden dat hij voorafgaand aan de opdracht klager heeft gevraagd in hoeverre een gevalideerd taxatierapport werd verlangd.

Eveneens wijst de Raad op het bepaalde in Regel 8 om zoveel mogelijk te voorkomen dat verschillen van mening over het optreden van de makelaar escaleren.

De Raad komt tot de conclusie dat beklaagde in zijn handelwijze tekort is geschoten in tuchtrechtelijke zin. De klacht is derhalve **gegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager tegen beklaagde **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM 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. Gelet op de gegrondheid van de klacht is in beginsel een maatregel geboden.

De Raad overweegt dat bij gegrondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op zijn plaats is. De Raad stelt vast dat beklaagde geen tuchtrechtelijk relevant verleden heeft, om welke reden de Raad de maatregel beperkt tot **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat beklaagde **een bedrag van € 2.675,= en het bedrag aan BTW van 21% hierover derhalve € 561,75, in totaal € 3.236,75** dient te voldoen. Hiertoe volgt een factuur aan beklaagde van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de NVM, Mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman en Mr R. Vos, op 27 maart 2018,

Mr. J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM 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 door middel van een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.

NVM