

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

Taxatie. Ten onrechte indruk wekken dat taxateur het pand zelf opnam. Recidief karakter. Taxatiewaarde.

Door de inrichting van het taxatierapport wordt ten onrechte de indruk gewekt dat de makelaar het pand zelf geheel opnam. De makelaar heeft de aan een taxatierapport te stellen eisen in ernstige mate miskend. Daardoor is het vertrouwen in de NVM-makelaar zeer ernstig beschadigd. Waar al bij de zitting van de raad van toezicht aan de orde kwam dat het gebeurde eerder voorkwam en daarvoor een straf is opgelegd, bestaat geen grond voor het nogmaals opleggen van een straf.

Door de verkoopwaarde te taxeren op € 99.500 en waarde van vergelijkbare objecten ligt tussen de € 84.000 en de € 96.000 en er ten tijde van de taxatie transacties van vergelijkbare panden zijn gedaan tussen de € 86.500 en de € 90.500 kan niet gezegd worden dat de makelaar niet in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen.

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

de heer **S.D. P.**, wonende te R
appellant/klager,

tegen

de heer **F. B.**, aangesloten NVM Makelaar,
gevestigd en kantoorhoudende te S,
beklaagde,

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Appellant heeft bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM op 22 juni 2009 een klacht ingediend tegen beklagde. De NVM heeft de klacht doorgeleid aan de Raad van Toezicht Rotterdam. Deze heeft bij beslissing van 9 november 2009, verzonden op 24 november 2009, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklagde ingediende klacht gegrond verklaard maar aan hem is geen straf opgelegd. De Raad van Toezicht heeft bepaald dat beklagde met een bedrag van € 2.302,98 dient bij te dragen aan de behandeling van de klacht.
- 1.2 In zijn beroepschrift van 13 januari 2010 heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in zijn verweerschrift van 18 februari 2010 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

1.5 Ter zitting van 23 september 2010 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- appellant in persoon bijgestaan door mr. J.M. Peet;
- beklaagde in persoon bijgestaan door mr. W.Th. van Dijk.

De voorzitter heeft partijen medegedeeld dat wegens bijzondere omstandigheden bij de behandeling van de zaak een van de leden van de Centrale Raad van Toezicht niet aanwezig kon zijn, en dat hij verwijzende naar artikel 15 lid 4 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM heeft besloten de behandeling van de zaak doorgang te laten vinden. Partijen hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben.

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Peet heeft zich daarbij bediend van een pleitnotitie.

2. De feiten

2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Op 7 juli 2004 geeft appellant aan beklaagde opdracht om de appartementen gelegen aan de Cstraat 14a I en 14a II in R te taxeren. In zijn taxatierapporten van 20 juli 2004 zijn de doelen van de taxatie niet vermeld. Beklaagde taxeert per 13 juli 2004 de onderhandse verkoopwaarden vrij van huur en gebruik van elk van de appartementen op € 99.500 en de executiewaarden vrij van huur en gebruik op € 89.500. In de taxatierapporten is onder meer het navolgende vermeld:

“De taxatie is uitgevoerd door	:	F. B. en E.F. van W (taxateur)	
Als makelaar/taxateur beëdigd	:	op: 20 november 1996	
		door de rechtbank/KvK	te: Rotterdam
ingeschreven in het register	:	CRMT	te: Nieuwegein
		op: 01 september 2001 onder nummer	
		certificaatnummer RMT (volgt nummer)	
Lid van	:	Nederlandse Vereniging van Makelaars	
Datum opname en inspectie	:	13 juli 2004”.	

2.3 De taxatierapporten zijn zowel door beklaagde als door Van W. ondertekend.

2.4 Appellant koopt de beide appartementen elk voor een koopprijs van € 99.500 en in augustus 2004 draagt de verkopende partij de eigendom daarvan over.

2.5 In 2006 zijn de appartementen op een veiling verkocht voor een bedrag dat circa € 150.000 lager ligt dan de gezamenlijke koopprijs.

3. De klacht

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.

- 3.2 Beklaagde heeft gehandeld in strijd met artikel 14 lid 1 van het Reglement lidmaatschap en aansluiting door twee taxatierapporten mede te ondertekenen zonder de desbetreffende appartementen te bezichtigen en zonder ook overigens feitelijk de taxatie opdrachten uitgevoerd te hebben.
- 3.3 Bij de door beklagde getaxeerde waarden kunnen vraagtekens worden geplaatst. Aangezien in de taxatierapporten niet is vermeld dat het doel daarvan is de beoordeling van een aanvraag met betrekking tot een (hypothecaire) geldlening, is naar de koopprijs van de appartementen toegevoerd.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde heeft zijn verweer, inhoudende dat Van W in dienst was van zijn kantoor en de SOM-opleiding volgde, niet onderbouwd en daaraan dient de Centrale Raad van Toezicht dan ook voorbij te gaan. Gebleken is dat door Van W in de maanden september en oktober 2004 ook ten behoeve van een andere makelaar op dezelfde wijze als voor beklagde taxatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd en van een dergelijke handelwijze is ook sprake geweest op 20 november 1996. Beklaagde heeft nagelaten om de taxatierapporten in het geding te brengen die zijn opgesteld gedurende de periode 1996 tot 2004 en waarbij Van W betrokken is geweest.
- 4.3 Niet is gebleken dat beklagde de door appellant gekochte appartementen uitwendig heeft bezichtigd en een onderzoek heeft ingesteld naar vergelijkingsobjecten. Uit het door beklagde overgelegde overzicht met betrekking tot dergelijke objecten kan dit niet worden afgeleid en hij dient daarom aanvullende stukken in het geding te brengen waaruit kan blijken van nader uitgevoerd onderzoek. Appellant heeft de overtuiging dat alle met betrekking tot de taxatieopdrachten uitgevoerde werkzaamheden zijn verricht door Van W en beklagde slechts voor ondertekening van de rapporten heeft zorg gedragen. Dat beklagde kennelijk geen onderzoek heeft gedaan naar de appartementen kan worden afgeleid uit de wijze van vermelding in de taxatierapporten van de bouwjaren, de woonoppervlakte en de inhoud daarvan. Door bij de gemeente de bouwtekeningen op te vragen zou beklagde in staat zijn geweest om de desbetreffende gegevens exact te vermelden in plaats van de door hem opgenomen globale informatie.
- 4.4 Uit de door beklagde verstrekte gegevens met betrekking tot vergelijkingsobjecten en de uitkomst van het programma Midas volgt dat de waarde van de desbetreffende objecten ligt tussen € 84.000 en € 96.000. Door de waarde van de getaxeerde appartementen te bepalen op € 99.500 heeft beklagde daaraan een te hoge waarde toegekend. Hij heeft zich bij zijn taxatie laten leiden door de mondeling al overeengekomen koopprijs.
- 4.5 De Raad van Toezicht heeft ten onrechte overwogen dat de taxaties waarover appellant klaagt aan de orde zijn gekomen tijdens de behandeling van een soortgelijke en al eerder beoordeelde klacht tegen beklagde. Uit de beslissing van 17 september 2009 van de Centrale Raad van Toezicht blijkt niet dat rekening is gehouden met de wijze waarop beklagde uitvoering heeft gegeven aan de door appellant aan hem gegeven taxatieopdrachten. Indien dit wel het geval zou zijn geweest, dan moet daaraan voorbij worden gegaan. Niet kan worden uitgesloten dat beklagde zich gedurende de periode 1996 tot 2004 schuldig heeft gemaakt aan meerdere tuchtrechtelijke soortgelijke overtredingen. Elke klacht dient zelfstandig beoordeeld te worden. Aan beklagde

dient ook naar aanleiding van de klacht van appellant een straf opgelegd te worden en het voorwaardelijk deel van de bij beslissing van 17 september 2009 van de Centrale Raad van Toezicht opgelegde straf moet ten uitvoer worden gelegd.

5. Het verweer

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Anders dan appellant heeft gesteld, blijkt uit de taxatierapporten dat de taxaties zijn bedoeld om de waarde van de appartementen te taxeren in verband met het nemen van een aankoopbeslissing.
- 5.3 Ten onrechte heeft appellant gesteld dat Van W op het moment van taxatie niet in dienst van het kantoor van beklagde was, door beklagde niet regelmatig werkoverleg met Van W werd gevoerd en door de laatste niet op kosten van (het kantoor van) beklagde de SOM-opleiding werd gevolgd. Uit door beklagde in hoger beroep in het geding gebrachte producties volgt het tegendeel. Van W was een bekwame en ambitieuze werknemer die zich eerst na de beëindiging van het dienstverband met (het kantoor van) beklagde heeft ingelaten met als frauduleus te bestemmen taxatieactiviteiten.
- 5.4 Geen grond bestaat voor de stelling van appellant dat beklagde slechts de taxatierapporten zou hebben ondertekend. Uitsluitend het feit dat beklagde niet zelf de interne bezichtigingen heeft uitgevoerd is komen vast te staan. Onjuist is voorts de stelling van appellant dat Van W op 20 november 1996 taxatieopdrachten heeft uitgevoerd.
- 5.5 Inmiddels zijn duidelijke voorschriften gegeven ten aanzien van de wijze van berekening van vloeroppervlakten en de inhoud van de objecten, aangezien de toepassing van de richtlijn NEN 2580 is voorgeschreven. In het taxatierapport is niet meer dan een indicatie van de vloeroppervlakte en de inhoud gegeven. Weliswaar is gebleken dat de appartementen op een eerdere datum zijn gebouwd dan in de taxatierapporten is vermeld, maar dat aspect is niet van invloed geweest op de waardering.
- 5.6 Beklaagde betwist dat bij de taxatie is toegewerkt naar de koopsom. Uit de in hoger beroep overgelegde gegevens met betrekking tot de vergelijkingsobjecten gelegen aan de D-weg 168b, P-weg 124a en M-laan 193a in R blijkt niet dat de getaxeerde waarden onjuist zijn.
- 5.7 Beklaagde heeft zowel bij de Raad van Toezicht als de Centrale Raad van Toezicht gemeld, dat naast de in de desbetreffende zaak beoordeelde klachten over de wijze van uitvoering van taxatieopdrachten, door hem nog in een tweetal gevallen bezichtigingen niet zijn verricht maar deze op zijn verzoek daartoe, door Van W zijn uitgevoerd. Dit aspect is door de tuchtrechter al betrokken bij eerdere beslissingen en de Raad van Toezicht heeft dat terecht overwogen in zijn beslissing van 9 november 2009. Het is niet juist om beklagde daarvoor opnieuw te bestraffen.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor. Artikel 92 van de statuten van de NVM die met ingang van 1 januari 2009 van kracht zijn, bepaalt dat ondermeer zaken met betrekking tot het tuchtrecht die aanhangig zijn op

de dag voor het in werking treden van de gewijzigde statuten, worden afgehandeld overeenkomstig de op dat moment geldende regels en procedures door de toen daartoe bevoegde instanties. Artikel 92 van de statuten die op 15 januari 2010 zijn gepasseerd door notaris mr. Flokstra en nadien in werking zijn getreden, kent een vergelijkbare bepaling. Aangezien de klacht tegen appellant is ingediend op 22 juni 2009 is de vóór 15 januari 2010 geldende regelgeving van de NVM van toepassing.

- 6.2 Beklaagde heeft in hoger beroep bescheiden in het geding gebracht waaruit blijkt dat, anders dan appellant heeft gesteld, sprake is geweest van een dienstverband tussen Van W en (het kantoor van) beklaagde. Op grond van deze bescheiden is voorts aannemelijk dat Van W op kosten van beklaagde in staat is gesteld om de SOM opleiding te volgen. Appellant heeft, gegeven de gemotiveerde betwisting daarvan door beklaagde, niet aannemelijk gemaakt dat deze de getaxeerde appartementen niet uitwendig zou hebben bezichtigd, door hem geen onderzoek zou zijn ingesteld naar vergelijkingsobjecten en andere aan de uitvoering van een taxatieopdracht verbonden werkzaamheden niet zelf zou hebben verricht.
- 6.3 Beklaagde heeft erkend dat zijn voormalig medewerker E.F. van W, die geen lid was van de NVM, de appartementen aan de C-straat 14a I en 14a II in R heeft opgenomen, en beklaagde zelf deze appartementen in het kader van de uitvoering van de taxatieopdrachten niet heeft bezichtigd. Als reden daarvoor heeft beklaagde vermeld dat hij op de tijdstippen waarop de appartementen konden worden bezichtigd daarvoor niet in de gelegenheid was.
- 6.3 Door in de taxatierapporten te vermelden dat de taxatie is uitgevoerd door beklaagde en Van W, heeft beklaagde in strijd met de werkelijkheid de indruk gewekt dat hij zijn oordeel over de toestand en de waarden van de getaxeerde objecten, mede heeft gevormd onder invloed van zijn eigen waarneming met betrekking tot ondermeer de indeling van de appartementen en de inwendige bouwkundige- en onderhoudstoestand daarvan.
- 6.4 De Centrale Raad van Toezicht toetst deze feiten en gedragingen aan Regel 1 van de Erecode waaraan beklaagde als NVM-lid gebonden is. Dit artikel luidt, voorzover hier aan de orde:

“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.”

Hierin ligt besloten dat beklaagde bij het uitbrengen van taxaties zich als makelaar er rekenschap van moet geven dat opdrachtgevers en derden op basis van taxatierapporten vergaande beslissingen moeten kunnen nemen en vaak nemen. Dit brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van de rapporten, waaronder het daarin gegeven waardeoordeel, die beklaagde afgeeft, hoge eisen gesteld mogen worden: men moet in het maatschappelijk verkeer op zijn rapporten kunnen afgaan. Bij de beoordeling van de handelwijze van beklaagde moet ook acht worden geslagen op het in artikel 14 lid 4 van het Reglement lidmaatschap en aansluiting opgenomen voorschrift dat bepaalt dat taxaties door een NVM-lid verricht behoren te worden. In lid 4 van dit artikel is bepaald dat werkzaamheden ter voorbereiding van een taxatie, zoals metingen en recherche, door een daartoe bekwame medewerker mogen worden verricht. Daaraan is toegevoegd dat de in- en uitwendige opname niet behoren tot de voorbereiding van een taxatie.

De gedraging om het taxatierapport te ondertekenen en af te geven zonder het te taxeren object zelf op te nemen, wijst uit dat beklaagde de daaraan te stellen hoge eisen in ernstige mate heeft miskend. Het niet hebben van tijd kan daarvoor nimmer als geldig excuus worden aangevoerd.

De Centrale Raad van Toezicht verbindt daaraan het oordeel dat beklaagde zijn functie niet betrouwbaar en niet professioneel heeft uitgeoefend. Beklaagde heeft in de omstandigheden van het geval het vertrouwen dat in hem als NVM-lid moet kunnen worden gesteld, zeer ernstig beschadigd. De Centrale Raad van Toezicht acht dan ook dit onderdeel van de klacht gegrond. Ten aanzien van de door beklaagde vastgestelde waarden overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt.

- 6.5 Uitgangspunt bij de door een makelaar uitgevoerde taxatie is dat in beginsel over de hoogte van taxaties slechts kan worden geklaagd, indien een makelaar in redelijkheid niet tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en bij het taxeren niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.
- 6.6 Ter onderbouwing van hun standpunten hebben appellant en beklaagde talrijke gegevens verstrekt met betrekking tot uitgevoerde transacties ten aanzien van objecten die naar hun oordeel kunnen gelden als vergelijkingsobjecten.
- 6.7 Appellant heeft in hoger beroep aangevoerd dat de waarde van de aan het programma Midas ontleende vergelijkingsobjecten is gelegen tussen de € 84.000 en € 96.000. Beklaagde heeft in hoger beroep een drietal vergelijkingsobjecten vermeld waarvan er in 2004 twee zijn verkocht voor koopprijzen gelegen tussen de € 86.500 en € 90.500. Op grond van deze informatie is naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht niet komen vast te staan dat beklaagde niet in redelijkheid tot zijn taxaties heeft kunnen komen. Dit onderdeel van de klacht is derhalve ongegrond.
- 6.8 In zijn beslissing heeft de Raad van Toezicht overwogen dat beklaagde tijdens de mondelinge behandeling ter zitting van 29 mei 2008 van een andere tegen hem ingediende soortgelijke klacht, heeft gewezen op de door hem gevolgde handelwijze ten aanzien van de door appellant aan beklaagde gegeven taxatieopdrachten. Aangezien sprake is geweest van een samenloop van gedragingen die elk op zichzelf een zelfde tuchtrechtelijk laakbaar handelen opleveren en deze reeks van gedragingen kan worden beschouwd als een voortgezette wijze van handelen en daarvoor al eerder een tuchtrechtelijk straf is opgelegd, bestaat geen grond voor het nogmaals opleggen van een straf.
- 6.9 De beslissing van de Raad van Toezicht dient dan ook te worden bekrachtigd. De Centrale Raad van Toezicht acht geen termen aanwezig om beklaagde te belasten met de kosten van de behandeling van de klacht in hoger beroep nu dit door appellant is ingesteld.
- 6.10 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Bekrachtigt de beslissing van 9 november 2009 van de Raad van Toezicht Rotterdam.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, R. Wijmenga en W. van Haselen, in aanwezigheid van en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 12 november 2010.

K.E. Mollema
voorzitter

J.A. van den Berg
secretaris