

Onjuist woonoppervlak in taxatierapport. Meetinstructie nog niet verplicht ten tijde van taxatie, maar plicht tot zorgvuldigheid was er altijd. Afgaan op gegevens in aanmelding. Bezwaar tegen kostenveroordeling.

Klager/koper laat een taxatierapport opmaken van een door hem gewenst appartement. De in het rapport genoemde woonoppervlakte van 100 m² blijkt niet juist te zijn, maar bedraagt iets meer dan 77 m². Klager voelt zich bekocht. De taxateur verweert zich met de stelling dat het om een taxatie voor de financiering ging en dat hij afging op de door de verkopend makelaar in de uitwisseling opgegeven oppervlakte en een aanmelding uit een verder verleden waar in beide gevallen 100 m² vermeld was.

De Centrale Raad verwerpt dit verweer. De vergaande beslissingen die betrokkenen nemen op basis van taxaties, betekenen dat aan taxatierapporten hoge eisen van zorgvuldigheid moeten worden gesteld.

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

P.C. B., aangesloten NVM-makelaar, kantoorhoudende te L, appellant/beklaagde,

tegen

R. VAN DER S. wonende te U, klager,

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 20 juni 2011 heeft klager een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Utrecht. In de beslissing van 5 maart 2012, verzonden op 5 maart 2012, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellant ingediende klacht gegrond verklaard en is aan hem de straf van berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat appellant met een bedrag van € 2.300 dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. Appellant is bij brief van 26 april 2012 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn brief van 19 juni 2012 heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Klager heeft in zijn brief van 15 juli 2012 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 9 oktober 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- appellant in persoon;
- klager in persoon.

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

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 Klager heeft in mei 2009 aan appellant opdracht gegeven om het appartement gelegen aan de S-laan 51A in U te taxeren. Klager had dit door een andere makelaar te koop aangeboden appartement bezichtigd en hij had het voornemen om tot de aankoop daarvan over te gaan. De verkopend makelaar had in de verkoopdocumentatie vermeld dat de woonoppervlakte 100 m² bedroeg.

2.3 Appellant heeft het appartement bezichtigd en vervolgens de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bepaald op € 345.000 en de executiewaarde vrij van huur en gebruik op € 311.000. In zijn taxatierapport van 11 mei 2009 heeft appellant vermeld dat sprake was van een woonoppervlakte van 100 m².

2.4 Klager heeft het appartement gekocht en heeft vervolgens, voorafgaande aan de eigendomsoverdracht, vastgesteld dat sprake was van een woonoppervlakte van 75 m². Op verzoek van klager heeft appellant de woonoppervlakte opgemeten en hij heeft blijkens zijn in het proces-verbaal van de zitting van 20 januari 2012 van de Raad van Toezicht opgenomen verklaring berekend dat sprake was van een woonoppervlakte van 77.7 m².

2.5 Klager heeft aan appellant verzocht om hem te begeleiden bij het voeren van overleg met de verkoper en diens makelaar over een mogelijke ontbinding van de koopovereenkomst. Klager had daarvoor ook de bijstand van een advocaat ingeroepen. Appellant heeft echter aan klager meegedeeld dat hij daartoe slechts bereid was als klager aan hem schriftelijk zou toezeggen dat hij geen procedure tegen hem zou gaan voeren indien overleg met de verkoper geen resultaat zou opleveren. Het overleg met de verkoper heeft niet tot een oplossing geleid en klager heeft noodgedwongen het appartement afgenomen.

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 Klager verwijt appellant dat hij niet heeft gehandeld zoals een deskundig makelaar betaamt doordat hij bij de uitvoering van de taxatieopdracht het appartement niet heeft opgemeten maar is uitgegaan van de onjuiste gegevens die door de verkopend makelaar in het NVM-uitwisselingssysteem waren opgenomen.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Appellant heeft getaxeerd met het doel om inzicht te verkrijgen in de waarde van het appartement in verband met de beoordeling van een aanvraag voor een hypothecaire geldlening, en niet met het oog op het nemen van een aankoopbeslissing. Op het moment van de taxatie was al een koopovereenkomst gesloten.
- 4.3 Appellant heeft voorafgaande aan de opname van het appartement de in het uitwisselingssysteem van de NVM opgenomen gegevens geraadpleegd. Vervolgens heeft hij het appartement bezichtigd en de gegevens daarvan opgenomen. Tijdens en na de opname hebben de verkoper en klager niet opgemerkt dat de in het uitwisselingssysteem opgenomen gegevens niet juist waren. Appellant heeft het appartement niet opgemeten en daarvoor bestond ook geen aanleiding omdat hij er van uit mocht gaan dat de door de verkopend NVM-makelaar opgenomen gegevens juist zouden zijn. In 2004 is door een verkopend makelaar het appartement ook aangemeld met vermelding van een woonoppervlakte van 100 m².
- 4.4 Nadat was vastgesteld dat sprake was van een onjuiste maatvoering heeft appellant aan klager geadviseerd om aan de verkoper mee te delen dat gebruik werd gemaakt van de drie dagen bedenktijd, en geen uitvoering zou worden gegeven aan de op 13 mei 2009 ondertekende koopovereenkomst. Klager heeft er echter voor gekozen om te trachten een korting op de koopprijs te bedingen. Tussen appellant en klager is ook nog van gedachten gewisseld over het opstellen van een ander taxatierapport en een daarin op te nemen andere waarde.
- 4.5 Klager heeft aan appellant meegedeeld dat de woonoppervlakte 77.7 m² zou bedragen, maar dat is nooit objectief vastgesteld. Het boven het appartement van klager gelegen appartement wordt te koop aangeboden met vermelding in het uitwisselingssysteem van een woonoppervlakte van 85 m². Omdat dit appartement onder het dak is gelegen kan worden aangenomen dat de woonoppervlakte enigszins geringer is dan de woonoppervlakte van het appartement van klager.
- 4.6 Appellant acht de uitgesproken kostenveroordeling onjuist. Niet alleen is niet inzichtelijk uit welke posten dit bedrag is opgebouwd, maar voorts is van belang dat tegen appellant nog niet eerder een klacht is ingediend. De kosten verbonden aan de procedure kunnen geacht worden te zijn inbegrepen bij de contributie.

5. **Het verweer**

- 5.1 Klager heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Appellant heeft in zijn taxatierapport een woonoppervlakte vermeld van 100 m². Nameting door appellant heeft opgeleverd dat sprake was van een woonoppervlakte van

77 m². Niet begrijpelijk is daarom zijn stelling dat de woonoppervlakte niet objectief zou zijn bepaald. Appellant heeft aan klager voorgehouden dat een appartement met een kleinere woonoppervlakte circa € 50.000 minder waard zou zijn.

- 5.3 Onjuist is de stelling van appellant dat hij heeft mogen afgaan op de door de verkopend NVM-makelaar verstrekte gegevens. Een deskundige taxateur zal zelfstandig onderzoek moeten doen naar het te taxeren object en hij kan zich niet verlaten op door andere makelaars verzamelde gegevens.
- 5.4 Anders dan appellant heeft gesteld is de opdracht tot taxatie gegeven met het oog op het nemen van een aankoopbeslissing. Op het moment van de taxatie was nog geen koopovereenkomst tot stand gekomen.

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.
- 6.2 Appellant heeft erkend dat hij in het kader van de uitvoering van zijn taxatieopdracht het appartement niet heeft opgemeten. Hij is afgegaan op de door de verkopend makelaar in het NVM-uitwisselingssysteem opgenomen informatie en hij heeft in zijn taxatierapport bij het onderdeel “indicatie woonoppervlakte en inhoud” opgave gedaan van 100 m². Blijkens het proces-verbaal van de op 20 januari 2012 gehouden zitting van de Raad van Toezicht Utrecht heeft appellant verklaard dat de woonoppervlakte 77.7 m² is. De Centrale Raad van Toezicht gaat dan ook voorbij aan de door appellant in hoger beroep ingenomen stelling dat niet objectief zou zijn vastgesteld dat de woonoppervlakte 77.7 m² is.
- 6.3 In Regel 1 van de Erecode is, voor zover hier aan de orde, het navolgende opgenomen:

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

Hierin ligt besloten dat appellant 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 die appellant afgeeft, hoge eisen gesteld mogen worden omdat men daarop in het maatschappelijk verkeer moet kunnen afgaan.

- 6.4 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat in 2009 nog niet de in 2010 door de NVM vastgestelde meetinstructie van kracht was. Niettemin rustte ook toen al op de makelaar de verplichting om onder meer bij de samenstelling van verkoopdocumentatie en bij het opstellen van taxatierapporten, grote zorg en aandacht te besteden aan het verstrekken van gegevens met betrekking tot de woonoppervlakte.
- 6.5 In het taxatierapport is vermeld dat de taxatie door appellant is uitgevoerd en hij op 8

mei 2009 het appartement heeft opgenomen en geïnspecteerd. Klager, maar ook derden die mogelijk inzage krijgen in het taxatierapport, moeten er daarom op kunnen vertrouwen dat de in het taxatierapport vermelde woonoppervlakte juist is aangezien met betrekking daartoe in het taxatierapport geen enkel voorbehoud is gemaakt. Nu vaststaat dat de woonoppervlakte van het appartement aanzienlijk kleiner is dan de door appellant in zijn taxatierapport vermelde woonoppervlakte, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat appellant niet met de van hem te verlangen zorgvuldigheid uitvoering heeft gegeven aan zijn taxatieopdracht. Het standpunt van appellant dat inhoudt dat hij mocht vertrouwen op de door de verkopend makelaar in het NVM-uitwisselingssysteem vermelde informatie met betrekking tot de woonoppervlakte, acht de Centrale Raad van Toezicht onjuist. De klacht is gegrond en de Centrale Raad van Toezicht acht de opgelegde straf juist.

- 6.6 Naar aanleiding van het door appellant in hoger beroep opgeworpen bezwaar tegen de uitgesproken kostenveroordeling overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt. In artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is bepaald – samengevat – dat indien de beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden als bedoeld in artikel 31 van dit reglement, de op de behandeling van de zaak vallende kosten in beginsel ten laste van beklaagde komen. Indien daartoe aanleiding is kan worden bepaald dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van de vereniging blijven. Krachtens artikel 46 van het reglement is artikel 32 ook in hoger beroep van toepassing. In haar brief van 31 mei 2010 aan appellant heeft de NVM deze er op gewezen dat de tuchtrechter onder meer een kostenveroordeling kan uitspreken en het Algemeen Bestuur heeft verzocht om indien een klacht gegrond wordt verklaard een volledige kostenveroordeling in beide instanties als uitgangspunt te nemen. Appellant was dan ook geïnformeerd over de mogelijkheid dat een kostenveroordeling kon volgen. De Centrale Raad van Toezicht ziet aanleiding om appellant te belasten met de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van de klacht in beide instanties.
- 6.7 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 5 maart 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht voor zover daarbij de klacht gegrond is verklaard en aan appellant de straf van een berisping is opgelegd.
- 7.2 Vernietigt de beslissing voor het overige.
- 7.3 Bepaalt dat appellant terzake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties een bijdrage van € 5.287 zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort op 9 oktober 2012 door mr. D.H. de Witte, voorzitter, drs. A.P.Z. van der Houwen, W. van Haselen, F.J. van der Sluijs, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op januari 2013.