

18-113 RvT West

202 TAXATIE

Onvoldoende zorgvuldige werkwijze. Inspectie vanaf dak naburig pand. Taxatie zonder op of in het te taxeren object te zijn geweest.

Beklaagde heeft voor zijn opdrachtgever een object getaxeerd dat zich op het perceel van klager bevond. Klaagster verwijt beklagde dat hij zijn taxatie heeft gebaseerd op onwaarheden en op onjuiste informatie. Ook wordt beklagde verweten dat hij voor de taxatie geen contact met klager heeft opgenomen.

De Raad overweegt dat een makelaar c.q. de taxateur een te taxeren object in beginsel in persoon op zorgvuldige wijze dient te inspecteren. Het had op de weg van beklagde gelegen om in zijn rapport nadrukkelijk tot uitdrukking te brengen dat hij het getaxeerde object heeft geïnspecteerd vanaf het dak van een naburige pand en dat hij niet in of op het gewaarde object heeft kunnen komen. Door dit na te laten is de handelwijze van beklagde niet in overeenstemming met hetgeen van een redelijk handelend taxateur mag worden verwacht. Daarnaast is voldoende aannemelijk geworden dat het taxatierapport onjuistheden bevat. De Raad concludeert dat beklagde niet met die mate van zorgvuldigheid zijn taxatierapport heeft opgesteld die van hem mocht worden verlangd en acht het handelen van beklagde om die reden tuchtrechtelijk laakbaar. Hierbij wordt ook in overweging genomen dat beklagde heeft nagelaten om klagster te benaderen met het verzoek om zijn perceel t.b.v. de inspectie van het gewaarde object te mogen betreden.

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 30 oktober 2018

Inzake de klacht van

[X B.V.]

kantoorhoudende te H.,

- klagster -

tegen

De heer [Y], aangesloten bij de NVM
verbonden aan [makelaarskantoor Z],
kantoorhoudende te V.,

- beklaagde -

In deze uitspraak zal klaagster "[X B.V.]" en beklaagde "[Y]" worden genoemd. De Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal "de Raad" worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- De klacht van [X B.V.] d.d. 12 april 2018 (met bijlagen);
- Het verweer van [Y] d.d. 3 juli 2018.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 12 oktober 2018.

Verschenen zijn:

- De heer [A], vergezeld van zijn broer de heer [B], namens klaagster;
- De heer [Y], beklaagde.

2. De feiten

- 2.1 Op 17 juli 2017 heeft [Y] in opdracht van zijn opdrachtgever [C B.V.] een taxatie verricht van een object welke zich bevindt op het perceel aan de [adres] (hierna: "het gewaardeerde object"). Het eigendom van dit perceel en het gewaardeerde object behoort toe aan [X B.V.].
- 2.2 [Y] is voor het taxeren niet op het perceel waarop het gewaardeerde object zich bevindt, geweest. Dit perceel is niet vrij toegankelijk en alleen te bereiken via het pand dat gevestigd is aan [adres]. Dit pand is eigendom van [X B.V.] [Y] heeft de inspectie ten behoeve van de taxatie van het gewaardeerde object verricht vanaf het dak van het pand dat zich bevindt aan [adres].
- 2.3 Op 24 november 2017 heeft [Y] een taxatierapport uitgebracht ten aanzien van het gewaardeerde object. [Y] heeft de waarde van het gewaardeerde object getaxeerd op EUR 87.000,-.
- 2.4 In het taxatierapport heeft [Y] onder meer de volgende bewoordingen opgenomen:

"1.5 Uitgangspunten

Deze waardering kwam tot stand op basis van:

- *door opdrachtgever verstrekte gegevens;*
- *ontvangen toelichtingen;*
- *overwegingen zoals in de bijlagen aangegeven;*
- *visuele opname ter plaatse.*

(...)"

en:

"9.1 Bedrijfseconomische waardering

(...)

Er zijn gedeeltelijke bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Voorlopig is het geheel aan de hand van luchtfoto's opgemeten.

(...)"

2.5 Het taxatierapport is eveneens onderdeel geweest van een eerdere procedure tussen [C B.V.] en [X B.V.] bij de kantonrechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – in dat:

- [Y] een taxatierapport heeft opgesteld dat meerdere foutieve diagnoses bevat en in meerdere opzichten gebaseerd is op onwaarheden en onjuiste informatie;
- [Y] niet de bevoegdheid heeft verkregen om het gewaardeerde object dat in eigendom is van [X B.V.] te mogen taxeren;
- [Y] [X B.V.] nooit heeft benaderd voor de taxatierapportage die [Y] voornemens was om uit te voeren op het perceel van [X B.V.];
- [Y] heeft geweigerd om tekst en uitleg te geven over de inhoud van het door hem opgestelde taxatierapport, ondanks dat [X B.V.] hem daartoe heeft verzocht.

3.2 [Y] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer:

- [Y] stelt de heer [A] van [X B.V.] wel degelijk telefonisch te woord te hebben gestaan en daarbij heeft aangegeven in gesprek te willen gaan indien zijn opdrachtgever ([C B.V.]) daar toestemming voor zou geven.
- [Y] voert aan dat in het taxatierapport op duidelijke wijze vermeld staat dat er aannames zijn gedaan en dat het rapport gedeeltelijk gebaseerd is op informatie die door zijn opdrachtgever is verstrekt.
- [Y] stelt dat hij vanaf het dak van [adres] (het naast het perceel waarop het gewaardeerde object zich bevindt gelegen pand) een goede indruk heeft kunnen krijgen van het object dat hij heeft moeten taxeren.
- [Y] voert ter zitting aan dat hij een aantal punten in het taxatierapport achteraf anders zou hebben weergegeven c.q. vermeld. [Y] geeft aan dat hij in de eerste plaats duidelijker had kunnen zijn over het feit op welk huisnummer het café [C B.V.] is gevestigd en tevens had hij scherper kunnen formuleren dat de

marktwaarde van het gewaardeerde object mede afhangt van de toegankelijkheid van het gewaardeerde object.

- [Y] stelt zich op het standpunt dat hij ten tijde van het inspecteren van het gewaardeerde object en met het opstellen van het taxatierapport naar eer en geweten heeft gehandeld.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 De Raad stelt voorop dat de Raad uitgebrachte taxatierapporten in beginsel slechts marginaal toetst, dat wil zeggen dat de Raad beoordeelt of een redelijk handelend taxateur, lid van de NVM, onder de gegeven omstandigheden tot zijn bevindingen in het taxatierapport heeft kunnen komen.

4.2 Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht mogen aan de wijze van de totstandkoming en de inhoud van een taxatierapport hoge eisen worden gesteld. De Raad overweegt dat hieruit als zorgvuldigheidseis voortvloeit dat in beginsel de makelaar c.q. de taxateur in persoon een te taxeren object op zorgvuldige wijze dient te inspecteren. Deze handelwijze kan anders zijn in het geval het desbetreffende object al in voldoende mate bij de makelaar c.q. de taxateur bekend is of er anderszins bijzondere omstandigheden zijn.

4.3 De Raad stelt vast dat [Y] het gewaardeerde object ten behoeve van zijn taxatie niet van nabij heeft geïnspecteerd en dat hij het perceel waarop het gewaardeerde object zich bevond niet heeft betreden, maar dat de inspectie heeft plaatsgevonden vanaf het dak van het nabijgelegen pand aan [adres]. De Raad stelt voorts vast dat het niet is gebleken dat [Y] uit eerdere werkzaamheden bekend was met het gewaardeerde object. Bijzondere omstandigheden heeft de Raad niet kunnen vaststellen. [Y] had op zijn minst toestemming kunnen vragen aan [X B.V.] het gewaardeerde object te mogen betreden. Dat heeft [Y] nagelaten.

4.4 Het had naar het oordeel van de Raad op de weg van [Y] als redelijk handelend taxateur gelegen om in het taxatierapport nadrukkelijk tot uitdrukking te brengen dat

hij het gewaardeerde object geïnspecteerd heeft vanaf het dak van het pand aan de [adres] en dat [Y] niet in of op het gewaardeerde object heeft kunnen komen. De Raad acht de bewoordingen *"Voorlopig is het geheel aan de hand van luchtfoto's opgemeten"* in het taxatierapport hiertoe ontoereikend, niet in de laatste plaats omdat in het taxatierapport eveneens is opgenomen dat de waardering van het gewaardeerde object onder meer tot stand is gekomen op basis van een *"visuele opname ter plaatse"*.

4.5 Door het vorengaande na te laten is de handelwijze van [Y] naar het oordeel van de Raad niet in overeenstemming met hetgeen van een redelijk handelend taxateur mag worden verwacht. Voor de Raad is daarnaast voldoende aannemelijk geworden dat het taxatierapport onjuistheden bevat, zoals het feit dat er geen sprake is van een (onroerend) bouwwerk op het gewaardeerde object maar van een verwijderbare bar. Ook de (on)toegankelijkheid van het gewaardeerde object komt onvoldoende tot uitdrukking in het taxatierapport.

4.6 De Raad komt op grond hiervan tot de conclusie dat [Y] niet met die mate van zorgvuldigheid zijn taxatierapport heeft opgesteld die van hem moet worden verlangd en de Raad acht het handelen van [Y] om die reden tuchtrechtelijk laakbaar. Hierbij neem de Raad ook in overweging dat [Y] heeft nagelaten om [X B.V.] te benaderen met het verzoek of hij het perceel waarop het gewaardeerde object zich bevond mocht betreden ten behoeve van de inspectie van het gewaardeerde object.

5. De beslissing

De Raad:
verklaart de klacht

- GEGROND -

Legt [Y] de maatregel op van:

- BERISPING -

Veroordeelt [Y] tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.650,- exclusief btw. Nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden, zal de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur opstellen.

Verstaat dat aan [X B.V.] het door haar betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer P.C.A. van Ingen makelaar-lid en mr. R. Imhof, plv.-secretaris.

E.A. Messer
vice-voorzitter

R. Imhof
plv.-secretaris