



**18-81 RvT Amsterdam**

**202 TAXATIE**

**Ontvankelijkheid. Taxatie. Toelichting op taxatie. Vergelijkingsobjecten. Bouwkundige toestand getaxeed object.**

*Klaagster heeft de door haar gehuurde woning van de woningbouwvereniging gekocht. Beklaagde heeft de woning in opdracht van de woningbouwvereniging getaxeed. Klaagster verwijt beklagde dat hij geen relevante referentiewoningen heeft opgevoerd. Daarnaast wordt beklagde verweten dat hij bij de waardebeoordeling geen rekening heeft gehouden met de scheuren in de woning. Anders dan beklagde acht de Raad klaagster ontvankelijk in haar klacht. Dat beklagde m.b.t. de door hem in zijn taxatierapport genoemde referentieobjecten tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft, is niet gebleken. De Raad stelt voorts vast dat beklagde in zijn taxatierapport geen melding heeft gemaakt van de geconstateerde zettingsscheuren en het aanbevolen funderingsonderzoek. Het had op de weg van beklagde gelegen om, al dan niet onder verwijzing naar de relevante bouwkundige rapporten, aan te geven of en in hoeverre één en ander van invloed was op de waardebeoordeling van de woning. Beklaagde heeft wat dit betreft bij het redigeren van zijn taxatierapport niet de zorgvuldigheid betracht die in redelijkheid van hem mocht worden verwacht en de klacht is in zoverre dan ook gegrond.*

**Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM**

**RvT**

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 6 september 2016 van mevrouw V., wonende te H., hierna te noemen “klaagster”, welke klacht door de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging naar de Raad is doorgezonden op 18 december 2016. De klacht is gericht tegen de heer H., hierna te noemen “beklaagde”, makelaar tevens aangeslotene bij de Vereniging en werkzaam bij de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor] te B., lid van de Vereniging.

Op 23 december 2016 is beklagde verzocht binnen veertien dagen schriftelijk op de klacht te reageren. Aangezien een tijdige reactie uitbleef, is beklagde op 2 februari 2017 wederom om een schriftelijke reactie verzocht. Daar ook op dit verzoek niet tijdig een reactie van beklagde is ontvangen, heeft de Raad partijen medegedeeld dat de schriftelijke stukkenwisseling als afgerond werd beschouwd en om hun verhinderdata verzocht. Naar aanleiding daarvan heeft beklagde op 10 februari 2017 alsnog op de klacht gereageerd.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.



De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 12 april 2017. Klaagster is in persoon verschenen, evenals beklaagde.

## **DE FEITEN**

Klaagster heeft gedurende ongeveer vijftien jaar een woning gehuurd van de woningbouwvereniging A te V. De woning betreft een eengezinswoning aan de [adres] met het bouwjaar 1923, hierna te noemen “de woning”.

Met betrekking tot de woning zijn verschillende bouwkundige onderzoeken uitgevoerd. In opdracht van A is het Funderingsonderzoek [adres van de woning] van [onderzoeksbureau B] van augustus 2010 verricht. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat de fundering in redelijke staat verkeert en funderingsherstel binnen 25 jaar nog niet noodzakelijk is.

In opdracht van A is op 22 februari 2012 een bouwkundige inspectie uitgevoerd door [bouwkundig keuringsbureau C] te A. Met betrekking tot de fundering op palen van de woning wordt door de inspecteur opgemerkt dat zettingsscheuren zijn waargenomen in de dragende wand van de woonkamer aan de voorzijde. Een nader funderingsonderzoek wordt aanbevolen om te bepalen of er sprake is van stabilisatie en welke herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Ten aanzien van de gevel wordt opgemerkt dat het metselwerk aan de achterzijde scheurvorming vertoont.

Op 27 februari 2015 heeft klagster Vereniging Eigen Huis de woning bouwtechnisch doen keuren. Met betrekking tot de fundering is in het rapport geen opmerking gemaakt.

Op 2 april 2015 heeft klagster [bouwkundig onderzoeksbureau D] opgedragen onderzoek te verrichten naar de oorzaak en ernst van de scheuren in de voorgevel van de woning. In het onderzoeksrapport wordt in geval van aankoop geadviseerd een funderingsonderzoek uit te laten voeren naar de funderingspaal aan de rechtervoorzijde van de woning.

In het kadaster staat met betrekking tot de woning onder meer vermeld:

### *Publiekrechtelijke beperkingen*

*Melding, bevel. Beschikking of vordering Wet bodembescherming*

*Ontleend aan: [...] datum in werking [...]*

*(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)*

In opdracht van A heeft beklaagde de woning getaxeerd. Hiertoe heeft beklaagde een taxatierapport d.d. 12 januari 2015 uitgebracht en één d.d. 17 september 2015. In het laatste rapport wordt de marktwaarde van de woning op €280.000,= getaxeerd. Als geraadpleegde informatie wordt vermeld “Bouwkundig rapport” en “Asbest



inventarisatierapport”. Onder de geraadpleegde informatie wordt naast “Kadaster” vermeld: “Milieubericht”. In het rapport worden tevens referentieobjecten vermeld.

Op 29 oktober 2015 heeft klagster de woning van A gekocht.

Klaagster heeft tevens [onderzoeksbureau E te H. opdracht gegeven de fundering van de woning te onderzoeken. In de conclusie van het onderzoeksrapport d.d. 24 december 2015 is de fundatie geclassificeerd als voldoende. Vermeld wordt dat bij de huidige aantastingsnelheid de palen voor meer dan 25 jaar voldoen, en dat de stabiliteit is gewaarborgd.

## **DE KLACHT**

Kort samengevat en voor zover van belang heeft klagster naar voren gebracht dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt om de volgende redenen:

1. Beklaagde heeft in zijn taxatierapport geen referentiewoningen opgevoerd in hetzelfde huizenblok en van hetzelfde type als van de getaxeerde woning.
2. Beklaagde heeft de woning niet getaxeerd in de staat waarin die verkeerde ten tijde van de taxatie. Meer in het bijzonder heeft beklagde verzuimd in zijn taxatierapport de scheuren in de woning te vermelden of daarvan foto's te plaatsen terwijl de scheuren evenmin een rol hebben gespeeld bij de waardebeoordeling.

## **HET VERWEER**

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

## **DE BEOORDELING**

### *Ten aanzien van de ontvankelijkheid:*

Beklaagde heeft primair als verweer gevoerd dat klagster niet zijn opdrachtgeefster is geweest voor het uitbrengen van het taxatierapport. Voor zover beklagde hiermee de niet-ontvankelijkheid van klagster in haar klacht heeft bepleit, overweegt de Raad in de eerste plaats dat in artikel 19 van het Reglement Tuchtrechtspraak is bepaald dat een ieder die van mening is dat een lid van de Vereniging of een makelaar-aangeslotene in strijd met een binnen de Vereniging geldend voorschrift heeft gehandeld, gerechtigd is een klacht in te dienen. Vaststaat dat klagster ten tijde van de taxatie van de woning daarvan de huurster was. Vaststaat ook dat de taxatie van beklagde een rol heeft gespeeld in de onderhandelingen van klagster met de opdrachtgeefster van beklagde die hebben geleid tot de koop van klagster van de woning. Hiermee wordt voldaan aan het belang dat voor



de ontvankelijkheid van een klacht op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak is vereist.

Klaagster is derhalve in haar klacht **ontvankelijk**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Beklaagde is door A ingeschakeld en heeft de woning van klaagster twee keer getaxeerd en daarbij geen referentiewoningen opgevoerd van hetzelfde type in hetzelfde blok. Woningen van hetzelfde type in hetzelfde blok, te weten [drie huisnummers], in de top van de markt voor lagere verkoopprijzen verkocht dan de door beklagde opgevoerde woningen. De referentiewoningen die door beklagde zijn gebruikt, zijn veel groter, gelegen in een andere straat en/of vrijstaand. Daarnaast werd de woning van klaagster in bewoonde staat verkocht terwijl er nog werkzaamheden moesten plaatsvinden. Verder heeft beklagde roerende zaken in zijn rapport opgenomen zoals de schuur en de tuin die door klaagster zijn aangelegd. Tevens heeft klaagster naar voren gebracht dat zij beklagde hierop telefonisch heeft geattendeerd na de eerste taxatie.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd verschillende nabijgelegen en vergelijkbare woningen als referentieobjecten te hebben genoemd in zijn rapport. Daarbij is het woningtype aangegeven, de perceelsoppervlakte, de inhoud en bouwjaar van de woning alsmede de verkoopprijs en de verkoopdatum. Naar de mening van beklagde heeft hij hierbij voldaan aan de zorgvuldigheid die hij als taxateur gehouden is aan te houden.

De Raad overweegt als volgt:

Uitgangspunt bij de beoordeling van een 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 derhalve bij het taxeren niet die zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.

Beklaagde heeft bij zijn taxatie gebruik gemaakt van zes in de omgeving van het woonhuis gelegen referentieobjecten. Hij heeft daarbij per object gemotiveerd in hoeverre een vergelijking met de onderhavige woning kon worden gemaakt en om welke redenen. De Raad is niet gebleken dat beklagde met toepassing van deze gangbaar geachte methodiek niet in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Ter onderbouwing van dit klachtonderdeel heeft klaagster aangevoerd dat beklagde de woning heeft getaxeerd als zijnde in technisch goede staat terwijl tijdens het bezoek van



beklaagde duidelijk zichtbare scheuren aanwezig waren in de badkamer, gangen en woonkamer. Ondanks dat meerdere keuringsrapporten van bouwkundige aard voorhanden waren, waaronder de rapporten die in opdracht van klaagster zijn opgesteld, heeft beklagde van de scheuren geen foto's of opmerkingen opgenomen in het taxatierapport. Naar de mening van klaagster heeft beklagde het Kadaster niet geraadpleegd en evenmin waarheidsgetrouw inzake de bouwkundige rapporten heeft gerapporteerd in zijn taxatierapport. Na de ondertekening van het koopcontract is klaagster gebleken dat twee heipalen als slecht en één als matig te classificeren waren. Op grond hiervan is klaagster tot de conclusie gekomen dat de woning tijdens de taxatie niet in technisch goede staat verkeerde en dat beklagde verzuimd heeft dit te melden in zijn taxatierapport.

Beklaagde heeft als inhoudelijk verweer naar voren gebracht dat hij onafhankelijk van A heeft geopereerd. Beklaagde heeft A om alle beschikbare informatie met betrekking tot de woning verzocht aan A. Het is juist dat onder meer het rapport van [bouwkundig keuringsbureau C] door A aan hem ter beschikking is gesteld. Deze gegevens waren voor beklagde geen aanleiding om specifiek in het taxatierapport te vermelden. Ook heeft beklagde bij het Kadaster de status van de woning onderzocht en geconstateerd dat in de registers van een milieubericht op grond van de Wet bodembescherming sprake was. Daarvan heeft beklagde in zijn rapport melding gemaakt. Beklaagde meent dat het taxatierapport voldoet aan de daaraan te stellen normen.

De Raad overweegt als volgt.

Voorop wordt gesteld dat bij de beoordeling van taxaties niet alleen uitgangspunt 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, maar ook dat bij het taxeren de zorgvuldigheid moet worden betracht die van de makelaar mag worden verwacht. Een en ander is gebaseerd op Regel 1 van de Erecode waaraan de makelaar gebonden is. Dit artikel luidt, voor zover 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.”*

Dit brengt mee, zo overweegt de Raad verder, dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van de rapporten die de makelaar afgeeft, hoge eisen mogen worden gesteld.

Ter zitting is voor de Raad komen vast te staan dat beklagde door zijn opdrachtgeefster van informatie met betrekking tot de woning was voorzien. In ieder geval behoorde tot die informatie het bouwkundig inspectierapport van [keuringsbureau C]. Van de daarin genoemde zettingsscheuren en het aanbevolen nader funderingsonderzoek heeft beklagde geen melding in zijn taxatierapport gemaakt. Naar de mening van de Raad had het op de weg van de makelaar gelegen om al dan niet onder vermelding naar de relevante



bouwkundige rapporten tot uitdrukking te brengen of en in hoeverre één en ander als van invloed is te beschouwen op de getaxeerde waarde van de woning. Op grond hiervan is de Raad van oordeel dat beklagde bij het redigeren van zijn taxatierapport niet de zorgvuldigheid heeft betracht die in redelijkheid van hem mocht worden verwacht. Gelet op dit verzuim, heeft beklagde gehandeld in strijd met Regel 1 van de Erecode..

Dit klachtonderdeel is derhalve **gegrond**.

### **DE BESLISSING VAN DE RAAD**

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van klachtonderdeel 2 tot het oordeel is gekomen dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klagster met betrekking tot klachtonderdeel 2 **gegrond**, en voor het overige ongegrond.

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

Naar de mening van de Raad beantwoordt de maatregel van berisping aan de ernst van klachtonderdeel 1. In deze mening betreft de Raad dat beklagde geen tuchtrechtelijk relevant verleden heeft.

Op grond hiervan legt de Raad de maatregel op van **berisping** van beklagde.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen **een bedrag van €2.650,-** (zegge: zesentwintighonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Mr J.P. van Harseler, T. Heijmeijer, en Mr. R. Vos, op mei 2017,

Mr J.P van Harseler, Voorzitter



Mr R. Vos, Secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Vos', is positioned below the name.

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 in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.