



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

**18-132 RvT West**

## **202 TAXATIE**

### **Onjuiste taxatiewaarde. Inspectie van de binnenzijde van het te taxeren object.**

*Beklaagde heeft in opdracht van klager drie bedrijfsunits, een winkel en een appartement getaxeerd. N.a.v. vragen van klager heeft beklagde zijn taxatierapport aangepast en een gecorrigeerd tweede rapport uitgebracht. Klager verwijt beklagde dat hij ten onrechte heeft vermeld dat hij alle objecten van binnen uit heeft geïnspecteerd en stelt dat de taxatierapporten verschillende onjuistheden bevatten.*

*De Raad stelt vast dat beklagde de bedrijfsunits aan adres 1 en 2 niet van binnenuit, maar vanaf de overheaddeur geïnspecteerd heeft en dat beklagde de 3<sup>e</sup> unit in het geheel niet van binnen heeft gezien. Beklaagde had op zijn minst aan de huurder van unit 1 en 2 kunnen vragen om de units te mogen betreden teneinde deze ook van binnen te kunnen inspecteren. Voorts had het op de weg van beklagde als redelijk handelend taxateur gelegen om in het taxatierapport nadrukkelijk tot uitdrukking te brengen dat hij de gewaardeerde bedrijfsunits niet of niet vanuit de binnenzijde geïnspecteerd heeft. De Raad acht de bewoordingen van beklagde ontoereikend, niet in de laatste plaats omdat in het taxatierapport is opgenomen dat hij de getaxeerde objecten van de binnenzijde en buitenzijde goed heeft kunnen bezichtigen. Daarnaast is voldoende aannemelijk geworden dat het eerste taxatierapport aanzienlijke onnauwkeurigheden bevatte, zoals het feit dat de waarde van de getaxeerde bedrijfsunits hoger was dan in dat rapport vermeld stond. Dat beklagde zijn fout snel heeft onderkend en hersteld, doet daar niet aan af. De Raad komt tot de conclusie dat beklagde zijn taxatierapporten niet met die mate van zorgvuldigheid heeft opgesteld die van hem moet worden verlangd en acht de handelwijze van beklagde om die reden tuchtrechtelijk laakbaar.*

Stichting Tuchtrechtspraak NVM

Uitspraak d.d. 29 november 2018

*Inzake de klacht van*

**De heer [A]**

wonende te B.,

- klager -

*tegen*

---

**De heer [X], aangesloten bij de NVM,**  
Verbonden aan [makelaarskantoor Y],  
kantoorhoudende te B.,

- beklagde -

In deze uitspraak zal klager "[A]" en beklagde "[X]" 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 d.d. 6 juli 2018 van [A] (met bijlagen);
- Het verweerschrift d.d. 17 september 2018 van [X] (met bijlagen).

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 2 november 2018.

Verschenen zijn:

- De heer [A], klager, vergezeld van de heer [B];
- De heer [X], beklagde.

## **2. De feiten**

2.1 [X] heeft in februari/maart 2018 in opdracht van [A] taxaties verricht met betrekking tot de volgende objecten:

- drie bedrijfsunits aan [adres1, 2 en 3];
- een winkelpand aan [adres 4]; en
- een appartement aan de [adres 5].

---

Het eigendom van de hierboven genoemde getaxeerde objecten behoorde ten tijde van het verrichten van de taxaties toe aan [A].

- 2.2 [A] heeft [X] voorafgaand aan het uitvoeren van de taxaties van de hierboven genoemde objecten een taxatierapport d.d. 21 juli 2014 van [makelaarskantoor Z] te U. overhandigd. Dit taxatierapport betreft de drie bedrijfsunits aan [adres 1, 2 en 3] en het appartement aan [adres 5].
- 2.3 Ten behoeve van de taxatie heeft [X] het winkelpand aan [adres 4] bezichtigd en heeft een collega van [X] (mevrouw [W]) het appartement aan [adres 5] bezichtigd.
- 2.4 In de week van 26 februari 2018 heeft [X] de bedrijfsunits aan [adres 1 en 2] bezichtigd. [X] heeft deze bedrijfsunits vanaf de geopende overheaddeur gezien en is deze panden niet binnen geweest. [X] heeft de huurder van deze panden niet benaderd met een verzoek de panden van binnen te kunnen bezichtigen.
- 2.5 De bedrijfsunit aan [adres 3] was ten tijde van de bezichtiging van [X] gesloten. [X] heeft deze bedrijfsunit niet van binnen gezien.
- 2.6 Op 5 maart 2018 heeft [X] een taxatierapport (hierna: "Taxatierapport 1") uitgebracht met betrekking tot het vijftal objecten. [X] heeft de totale onderhandse verkoopwaarde van de objecten getaxeerd op € 1.270.000,- .
- 2.7 Op 5 maart 2018 om 22:00 uur stuurt [A] een e-mail aan [X] waarin onder meer het volgende is opgenomen:

*"Twee vragen:*

*Zoals verzocht in de verstrekte mailopdracht heb ik verzocht om de taxatie van [adres 1, 2 en 3] eveneens te versturen naar [bedrijf D]. Is dit gebeurd?*

*Vraag twee:*

*Kunt u mij op papier zetten de gespecificeerde marktwaarde van de panden welke in de taxatie uitkomt op euro 1.270.000,==*

---

*In mijn beleving kan ik dit niet uit de opgave halen.*

*Dit is voor mij belangrijk omdat [adres 1-2] en [adres 3] los verkocht zullen worden van [adres 4 en 5]."*

2.8 Op 6 maart 2018 heeft [X] op verzoek van [A] telefonisch contact gehad met [bedrijf D], de toenmalig huurder en potentieel koper van de bedrijfsunits aan [adres 1 en 2], over het uitgebrachte Taxatierapport 1.

2.9 Op 6 maart 2018 reageert [X] per e-mail op de vraag van [A]:

*"In het rapport staan de verschillende units uitgesplitst op onder B7. Ik zie wel dat de winkel op [adres 4] daar niet bij staat. Ik zal dat vandaag aanvullen en nogmaals toezenden."*

2.10 Op 7 maart 2018 stuurt [X] [A] het aangepaste taxatierapport (hierna: "Taxatierapport 2") toe aan [A]. De totale onderhandse verkoopwaarde in dit taxatierapport komt uit op € 1.280.000,-. In Taxatierapport 2 is de getaxeerde marktwaarde van het appartement aan [adres 5] separaat vermeld.

2.11 De getaxeerde waarde van de bedrijfsunits aan [adres 1 en 2] is in Taxatierapport 2 verhoogd van € 330.000,- naar € 370.000,-. De getaxeerde waarde van de bedrijfsunit aan [adres 3] is in Taxatierapport 2 verhoogd van € 170.000,- naar € 220.000,-.

2.12 In zowel Taxatierapport 1 als Taxatierapport 2 is door [X] het volgende opgenomen:

*"Wij hebben het pand van de binnen en buitenzijde goed kunnen bezichtigen. Het dak is niet geïnspecteerd.*

*(...)"*

### **3. De klacht en het verweer**

---

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

- [X] een taxatierapport heeft opgesteld dat meerdere foutieve diagnoses bevat;
- [X] in zijn taxatierapporten heeft vermeld dat de taxatie gebaseerd is op een uitgebreide beschouwing van de objecten van zowel de binnenzijde als de buitenzijde, terwijl [X] niet alle getaxeerde objecten van de binnenzijde heeft gezien;
- [X] in Taxatierapport 1 een object niet separaat vermeld heeft;
- [X] de marktwaardes van de winkel aan [adres 4] en het appartement aan [adres 5] heeft verwisseld in Taxatierapport 1;
- [X] onjuist heeft weergegeven met wie c.q. met welke medewerker van [bedrijf D] hij telefonisch contact heeft gehad op 6 maart 2018;
- [X] met de hierboven genoemde gedragingen zich niet heeft gehouden aan de gedragsregels zoals opgenomen in de NVM Erecode.

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

- [X] voert aan dat hij gelet op alle feiten en omstandigheden adequaat en correct heeft gehandeld.
- [X] erkent dat Taxatierapport 1 een fout bevatte, maar voert aan deze direct na verzending van het taxatierapport aan [A] te hebben opgemerkt en te hebben gemeld en deze ook direct gecorrigeerd heeft.
- [X] voert aan dat de bedrijfsunit aan [adres 3] niet goed bekeken is, maar dat deze bedrijfsunit identiek is aan [adres 1 en 2] en al is omschreven in het taxatierapport van [makelaarskantoor Z].
- [X] voert aan dat de verhoogde marktwaarden van de bedrijfsunits in Taxatierapport 2 ten opzichte van Taxatierapport 1 te verklaren zijn doordat de kosten voor onderhoud en verzekering in eerste instantie door een computerprogramma te hoog waren uitgerekend, wat de waarde van de bedrijfsunits beïnvloedde.
- [X] geeft aan op verzoek van [A] op 6 maart 2018 telefonisch contact te hebben gehad met [bedrijf D] en toen gesproken te hebben met een mannelijke

---

medewerker. [X] voert aan nooit tegenover [A] te hebben gesuggereerd dat hij die dag met mevrouw [C] van [bedrijf D ] heeft gesproken.

#### **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 en bij het verrichten van de taxatie de zorgvuldigheid in acht heeft genomen die van een taxateur, lid van de NVM, mag worden verwacht .
- 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 ook voortvloeit dat in beginsel de makelaar c.q. de taxateur in persoon een te taxeren object op zorgvuldige en gedegen wijze dient te inspecteren. Deze handelwijze kan anders zijn in het geval er bijzondere omstandigheden zijn.
- 4.3 De Raad stelt vast dat [X] de bedrijfsunits aan [adres 1 en 2] niet van binnenuit, maar vanaf de overheaddeur heeft geïnspecteerd en dat hij het bedrijfsunit aan [adres 3] in het geheel niet van binnen heeft gezien. De Raad stelt voorts vast dat niet voldoende is gebleken dat [X] uit eerdere werkzaamheden goed bekend was met de bedrijfsunit aan [adres 3]. Hierbij neemt de Raad in overweging dat [A] ter zitting onweersproken heeft aangevoerd dat in de bedrijfsunit aan [adres 3] nog veel achterstallig onderhoud moest gebeuren, hetgeen door [X] niet is en niet kon worden meegenomen in zijn taxatie nu hij deze bedrijfsunit niet van binnen heeft gezien. De Raad stelt eveneens vast dat [X] gezien het tijdverloop niet eenvoudigweg kon afgaan op een taxatierapport met betrekking tot de bedrijfsunit aan [adres 3] die dateert uit 2014.

- 
- 4.4 Wat betreft de bedrijfsunits aan [adres 1 en 2] merkt de Raad op dat [X] op zijn minst toestemming had kunnen vragen aan [bedrijf D] om de betreffende bedrijfsunits te mogen betreden om deze ook binnen te inspecteren. Dat heeft [X] nagelaten.
- 4.5 Ook indien [X] op basis van zijn waarnemingen tot zijn bevindingen in Taxatierapport 1 en Taxatierapport 2 had kunnen komen, had het naar het oordeel van de Raad op de weg van [X] als redelijk handelend taxateur gelegen om in het taxatierapport nadrukkelijk tot uitdrukking te brengen dat hij de gewaardeerde bedrijfsunits niet of niet vanuit de binnenzijde heeft geïnspecteerd. De Raad acht de bewoordingen zoals opgenomen in Taxatierapport 1 en Taxatierapport 2 hiertoe ontoereikend, niet in de laatste plaats omdat in het taxatierapport is opgenomen dat [X] de getaxeerde objecten van de binnenzijde en buitenzijde goed heeft kunnen bezichtigen.
- 4.6 Door het vorengaande na te laten is de handelwijze van [X] 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 Taxatierapport 1 aanzienlijke onnauwkeurigheden bevatte, zoals het feit dat de waarde van de getaxeerde bedrijfsunits hoger was dan in Taxatierapport 1 vermeld stond. Dat [X] zijn fout snel heeft onderkend en herstelt, doet daar niet aan af.
- 4.7 De Raad komt op grond hiervan tot de conclusie dat [X] niet met die mate van zorgvuldigheid zijn taxatierapporten heeft opgesteld die van hem moet worden verlangd en de Raad acht het handelen van [X] om die reden tuchtrechtelijk laakbaar. De raad zal [X] een maatregel opleggen.

## **5. De beslissing**

De Raad:  
verklaart de klacht

---

- GEGROND -

Legt [X] de maatregel op van:

- BERISPING -

Veroordeelt [X] 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 [A] het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

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

---

A.F.L. Geerdes  
voorzitter

---

R. Imhof  
plv.-secretaris