



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-74 RvT Noord

NVM Noord 81

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.

Niet volgen meetinstructie. Eigen meettechniek toegepast. Metrages van referentie-panden aangepast. Geen motivatie van niet aanpassen van marktwaarde.

Een makelaar brengt in verband met het uiteengaan van klager en zijn partner in opdracht van laatstgenoemde een taxatie uit. Het aanvankelijk door het NWWI gevalideerde rapport wordt door deze ingetrokken vanwege te grote afwijkingen van vergelijkbare objecten. Dan blijkt dat de makelaar een eigen meettechniek heeft toegepast. In een nieuw taxatierapport past de makelaar de metrages aan en hij doet dit ook met betrekking tot de referentie-panden om zo, naar eigen zeggen, tot een betere vergelijking te kunnen komen. De maatvoering daarvan acht hij op basis van zijn gegevens onjuist. De getaxeerde waarde past de makelaar niet aan.

De raad van toezicht acht de klacht gegrond. De makelaar heeft bij de eerste taxatie de al sinds 2010 geldende meetinstructie niet toegepast. Bij de aanpassing van de maatvoering van de metrages van de referentie-panden heeft hij deze niet zelf met de hand opgemeten maar dit uitsluitend gedaan op basis van archiefgegevens.

Dat de marktwaarde niet is aangepast acht de raad niet verwijtbaar: de waarde van een pand wordt niet alleen bepaald door de maatvoering, maar ook door factoren als ligging, staat van onderhoud, bouwaard etc. Wel acht het college het verwijtbaar dat de makelaar niet motiveerde waarom hij de marktwaarde niet wijzigde.

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

de heer **R. L.**, wonende te H,

klager,

tegen

de heer **R. R.** , aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te A,
de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft per mail van 4 februari 2020 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM op 12 maart 2020 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 3 april 2020 heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. In verband met de Coronacrisis wordt de klacht met toestemming van klager en de makelaar zonder mondelinge behandeling afgedaan. De Raad van Toezicht Noord heeft klager in de gelegenheid gesteld een nadere schriftelijke reactie in te dienen naar aanleiding van het verweerschrift van de makelaar en vervolgens ook de makelaar in de gelegenheid gesteld om hierop een nadere schriftelijke reactie in te dienen. Zowel klager als de makelaar hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Klager heeft een nadere schriftelijke reactie op het verweerschrift ingediend op 16 april 2020 en de makelaar heeft vervolgens hierop een nadere schriftelijke reactie ingediend op 8 mei 2020.
- 1.4. De Raad van Toezicht Noord zal op basis van de ontvangen stukken uitspraak doen.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. De makelaar heeft in opdracht van de ex-partner van klager op 30 april 2019 een taxatierapport uitgebracht ten aanzien van de woning aan de P-sstraat 18 te A. De woning is eigendom van klager en zijn ex-partner. De taxatie heeft als doel de waarde te bepalen van de woning in verband met het uitkopen van klager door zijn ex-partner.
- 2.3. In het taxatierapport d.d. 30 april 2019 zijn de gebruiksoppervlakte en de inhoud van de woning niet vastgesteld conform de meest recente meetinstructie van de NVM. De makelaar komt op basis van een eigen meettechniek op een gebruiksoppervlakte van 119 m² en een inhoud van 384 m³ (exclusief de externe berg-



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

ruimte).

- 2.4. Op 26 augustus 2019 heeft het NWWI het gevalideerde rapport ingetrokken omdat er 1) een te groot verschil bestond tussen de marktwaarde in het betreffende rapport en de marktwaarde in het rapport van een andere taxateur; en 2) de gehanteerde metrages ook afwijken van hetgeen was opgenomen in het rapport van de andere taxateur.
- 2.5. De makelaar heeft vervolgens de woning opnieuw gemeten, nu wel op basis van de meetinstructie, en is tot een aanpassing van de metrages gekomen die overeenstemt met de bevindingen van de collega taxateur. De makelaar komt op basis van de meetinstructie tot een gebruiksoppervlakte van 135 m² en een inhoud van 505 m³ (exclusief de externe bergruimte). Deze bevindingen hebben geleid tot een aangepast taxatierapport op 4 oktober 2019.
- 2.6. De makelaar licht niet toe hoe de eigen meettechniek precies werkt. De raad stelt vast dat, gelet op de forse verschillen in uitkomst van de metingen op basis van de eigen meettechniek en de metingen op basis van de meetinstructie, de eigen meettechniek in ieder geval niet overeenstemt met de meetinstructie.
- 2.7. De makelaar heeft in het aangepaste taxatierapport ook de metrages van de door de makelaar opgenomen referentiepanelen aangepast op basis van de in het NVM-archief beschikbare plattegronden. De makelaar heeft de referentiepanelen niet ter plaatse zelf opnieuw ingemeten conform de meetinstructie. Ten aanzien van twee van de drie referentiepanelen vermeldt de makelaar in het taxatierapport dat de in de archiefgegevens vermelde gebruiksoppervlakte en inhoud van het referentiepaneel bij narekening te laag liggen en dat de makelaar dit heeft aangepast “naar wat de taxateur reëel acht”. Ten aanzien van het derde referentiepaneel wordt aangegeven dat gebruiksoppervlakte en inhoud is gemeten aan de hand van de archieftekeningen en de meetinstructie.
- 2.8. Ten aanzien van een referentiepaneel geïdentificeerd door Calcasa, zijnde de P-straat 14, opgenomen in beide taxatierapporten op pagina 25, merkt de makelaar in beide rapporten op dat het gaat om een “vergelijkbare woning”. De P-straat 14 hoort tot hetzelfde rijtje woningen, is kort voor het moment van taxatie verkocht (oktober 2018), heeft een gebruiksoppervlakte van 140 m² en een inhoud van 410 m³. De nadere toelichting die de makelaar in beide taxatierapporten op dit referentiepaneel geeft is de volgende:

Vergelijkbaar woningtype, perceelgrootte, situering, bouwaard, bouwstijl en bouwperiode. Grotere gebruiksoppervlakte en veel grotere inhoud. Het prijsverschil met het getaxeerde object kan worden verklaard door de veel grotere inhoud en gebruiksoppervlakte.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

2.9. De makelaar is in het aangepaste taxatierapport niet tot een andere marktwaarde gekomen dan de marktwaarde zoals opgenomen in zijn taxatierapport d.d. 30 april 2019.

3. De klacht:

3.1. De klacht valt uiteen in drie onderdelen. Samengevat en zakelijk weergegeven luidt de klacht van klager dat de makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door:

- 1) bij de eerste taxatie ten onrechte niet te meten op basis van de meetinstructie en dientengevolge onjuiste metrages in het taxatierapport van 30 april 2019 op te nemen;
- 2) bij de tweede taxatie ten onrechte en op onjuiste gronden ook de metrages van de referentiepanelen aan te passen;
- 3) in het tweede taxatierapport d.d. 4 oktober 2019 ten onrechte tot dezelfde marktwaarde te komen als in het eerste taxatierapport d.d. 30 april 2019.

3.2. Klager klaagt voorts dat hij schade heeft geleden door het tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de makelaar en hij vordert uit dien hoofde schadevergoeding van de makelaar.

4. Het verweer:

4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.

4.2. Aanvankelijk kreeg de makelaar de opdracht de woning te taxeren op twee verschillende peildata: september 2016 en april 2019. In 2016 hanteerde de makelaar nog de eigen veel gebruikte meettechniek en om die reden heeft de makelaar die eigen meettechniek gehanteerd voor de waardebeoordeling op de peildatum september 2016.

4.3. Later werd de opdracht gewijzigd. Er was alleen een waardebeoordeling nodig per april 2019. Abusievelijk heeft de makelaar de eigen meettechniek ook toegepast voor de waardebeoordeling op de peildatum april 2019.

4.4. Bij de aanpassing van het taxatierapport is de makelaar van de meest recente meetinstructie uitgegaan en kloppen de metrages. De metrages van de referentie-



panden zijn aangepast op basis van dezelfde meetinstructie en de in het NVM-archief beschikbare plattegronden. De makelaar heeft de metrages van de referentiepanden aangepast om zo tot een zuivere vergelijking te komen.

- 4.5. Er is geen sprake van een onjuist getaxeerde marktwaarde. De makelaar is niet tot een aanpassing van de marktwaarde gekomen omdat bij de waardebepaling van een woning op basis van objectvergelijking andere factoren een belangrijke(re) rol spelen, zoals perceelgrootte, situering, bouwjaar, bouwstijl, bouwjaar, de mate van onderhoud, de leeftijd en staat van belangrijke onderdelen van de woning zoals de keuken/badkamer/vloeren/wandafwerking en de algehele indruk die de makelaar van de woning heeft.
- 4.6. Klager heeft zich nooit rechtstreeks tot de makelaar gewend om zijn beklag te doen over de door de makelaar uitgevoerde taxatie(s). Klager had schade kunnen voorkomen door zich tot de makelaar te wenden en de gebruikelijke route van arbitrage te volgen, hetgeen de makelaar ook aan zijn opdrachtgever heeft geadviseerd. De opdrachtgever van de makelaar zou de mogelijkheid van arbitrage ook aan klager hebben voorgelegd. Bovendien is de vader van klager ook makelaar, zodat de makelaar aanneemt dat ook zijn vader deze route met klager zal hebben besproken. De opgelopen schade door onder andere dubbele lasten kan dan ook niet voor rekening van de makelaar komen.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar de heer R.R. te A; deze is aangesloten bij de NVM en de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. Voor zover klager klaagt over het feit dat hij schade heeft geleden en van oordeel is dat de makelaar deze schade moet vergoeden, geldt dat de Raad van Toezicht niet bevoegd is om over dergelijke geschillen te oordelen. In de procedure voor de Raad van Toezicht wordt het handelen van de makelaar uitsluitend tuchtrechtelijk beoordeeld. Klager wordt in het onderdeel van zijn klacht dat ziet op zijn schadevordering dan ook niet-ontvankelijk verklaard.
- 5.3. Bij de beoordeling van de overige klachtonderdelen staat voorop dat vaste tuchtrechtspraak is dat een makelaar bij het taxeren en het vastleggen van zijn taxatie in een rapport de zorgvuldigheid heeft te betrachten die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. Daarbij heeft mee te wegen Regel 1 van de Erecode, die luidt als volgt:

Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur zijn zich bewust van het belang



van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Niet naleving van deze Erecode kan worden onderworpen aan de tuchtrechtspraak van de NVM.

De rol die een taxatierapport in het maatschappelijk verkeer speelt, brengt mee dat aan de wijze van totstandkoming en de inhoud van een taxatierapport hoge eisen mogen worden gesteld. Voorts wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter slechts marginaal getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen.¹

Klachtonderdeel 1 – meetinstructie 1^e taxatierapport

- 5.4. Bij de beoordeling van dit klachtonderdeel is van belang dat de ledenraad van de NVM reeds in 2010 heeft besloten de door de NVM opgestelde meetinstructie voor bij haar aangesloten makelaars verplicht te stellen. Daar komt bij dat het Normblad Taxatierapport woonruimte, dat onderdeel uitmaakt van het taxatierapport, vermeldt dat de gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie zoals vastgesteld door (onder meer) de NVM.
- 5.5. De makelaar heeft erkend dat hij in het eerste taxatierapport d.d. 30 april 2019 zich abusievelijk heeft gebaseerd op metingen die hij heeft uitgevoerd conform zijn eigen (veel gebruikte) meettechniek in plaats van metingen conform de meetinstructie. Vast staat dat hierdoor in het eerste taxatierapport foutieve metrages zijn opgenomen.
- 5.6. De raad oordeelt dit klachtonderdeel 1 dan ook gegrond. Door niet volgens de meetinstructie te meten bij het uitvoeren van de eerste taxatie, heeft de makelaar de taxatie niet volgens de op de taxatie van toepassing zijnde normen verricht, zoals onder meer vastgelegd in het Normblad Taxatierapport woonruimte. Daarmee heeft de makelaar bij het opstellen van het taxatierapport niet de zorgvuldigheid betracht die van hem mocht worden verwacht. De makelaar heeft aldus zijn functie niet betrouwbaar en deskundig uitgeoefend en bovendien is hierdoor onjuiste beeldvorming over de woning ontstaan, waarvoor de makelaar juist dient te waken. Immers, uit het Normblad Taxatierapport woonruimte volgt dat *wel* is gemeten volgens de meetinstructie, terwijl de makelaar dat niet heeft gedaan. De makelaar heeft dan ook in strijd gehandeld met artikel 1 van de Erecode en daarvan valt hem tuchtrechtelijk een verwijt te maken.

¹ Centrale Raad van Toezicht NVM 18/99, overweging 4.3.



- 5.7. De makelaar heeft in zijn verweerschrift nog toegelicht dat hij deze meettechniek gebruikte omdat hij aanvankelijk ook een waardebepaling op de peildatum september 2016 had moeten uitvoeren en hij in 2016 nog veelvuldig gebruik maakte van deze eigen meettechniek. Deze toelichting versterkt het oordeel van de raad, omdat reeds in 2010 door de ledenraad van de NVM is besloten dat de door de NVM opgestelde meetinstructie verplicht dient te worden gevolgd door de bij haar aangesloten makelaars. Aangezien de makelaar sinds 1 juli 1998 staat ingeschreven als NVM-makelaar, had de makelaar dus ook bij een taxatie op de peildatum september 2016 moeten meten volgens de meetinstructie en niet volgens zijn eigen meettechniek.

Klachtonderdeel 2 – aanpassing metrages referentiepanelen in 2^e taxatierapport

- 5.8. De makelaar heeft in het tweede taxatierapport d.d. 4 oktober 2019 niet alleen de metrages van het getaxeerde object aangepast, maar ook de metrages van de in het taxatierapport opgenomen referentiepanelen. De makelaar zou naar eigen zeggen deze metrages hebben nagerekend conform de meetinstructie op basis van de in het NVM-archief beschikbare plattegronden. Ten aanzien van twee van de drie referentiepanelen vermeldt de makelaar in het taxatierapport dat de in de archiefgegevens vermelde gebruiksoppervlakte en inhoud van het referentiepand bij narekening te laag ligt en dat de makelaar dit heeft aangepast “naar wat hij reëel acht”.
- 5.9. Vast staat dat de makelaar niet ter plaatse van de referentiepanelen metingen heeft verricht. De makelaar heeft wel metrages aangepast “naar wat hij reëel acht” op basis van plattegronden. Omdat de meetinstructie voorschrijft dat de oppervlakte en bruto inhoud van een woning “met de hand” per bouwlaag gemeten moeten worden, of door middel van daarvoor geschikte software, heeft de makelaar de metrages aldus niet conform de meetinstructie aangepast.
- 5.10. Daarmee heeft de makelaar ook bij het opstellen van het tweede taxatierapport d.d. 4 oktober 2019 niet de zorgvuldigheid betracht die van hem mocht worden verwacht. Daarmee heeft de makelaar zijn functie niet betrouwbaar en deskundig uitgeoefend en bovendien had hierdoor een onjuiste beeldvorming over de objectvergelijking kunnen ontstaan, waarvoor de makelaar juist dient te waken. Door aldus te handelen, heeft de makelaar dan ook in strijd gehandeld met artikel 1 van de Erecode en valt hem daarvan tuchtrechtelijk een verwijt te maken. De raad oordeelt dit klachtonderdeel 2 eveneens gegrond.

Klachtonderdeel 3 – onjuiste taxatie

- 5.11. Op zichzelf is begrijpelijk dat, gelet op de onzorgvuldigheden bij het tot stand komen van het taxatierapport, bij klager ernstige twijfel is gerezen of de in opdracht van zijn ex-partner uitgevoerde taxatie tot een juiste waarde heeft geleid. Hoezeer dit ook begrijpelijk is, een op onderdelen onzorgvuldig taxatierapport



leidt op zichzelf echter niet dwingend tot de conclusie dat de getaxeerde waarde dan ook onjuist is.²

5.12. Zoals hiervoor reeds is overwogen, wordt de getaxeerde waarde door de tuchtrechter slechts marginaal getoetst, zodat de getaxeerde waarde slechts tuchtrechtelijk verwijtbaar is indien een makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen. De raad oordeelt dat in dit geval geen sprake is van een situatie waarin de makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen. De raad acht hierbij de volgende omstandigheden van belang:

- De makelaar kent de wijk goed, heeft in de loop der jaren vele woningen in de wijk getaxeerd en heeft daardoor een relevante praktijkervaring;
- de makelaar heeft 10 jaar lang een aantal straten verderop in de wijk gewoond en is mede uit dien hoofde goed bekend met de plaatselijke situatie;
- in het eerste taxatierapport zijn weliswaar substantieel andere maten van gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning opgenomen, maar niet aannemelijk is geworden dat het makelaarskantoor mede aan de hand van die substantieel afwijkende en onjuiste maten de waarde heeft bepaald;
- de woning is courant en laat zich goed vergelijken met relevante transacties in de omgeving;
- de makelaar betreft bij een waardebepaling van een woning op basis van objectvergelijking andere factoren, zoals perceelgrootte, situering, bouwjaar, bouwstijl, bouwjaar, de mate van onderhoud, de leeftijd en staat van belangrijke onderdelen van de woning zoals de keuken/badkamer/vloeren/wandafwerking en de algehele indruk die de makelaar van de woning heeft;
- de enkele omstandigheid dat een collega makelaar in opdracht van klager een taxatie heeft uitgevoerd en daarbij tot een andere (hogere) waardebepaling komt, brengt nog niet mee dat de getaxeerde waarde van het makelaarskantoor onjuist is.

5.13. De raad acht het klachtonderdeel 3 ongegrond voor zover het gaat om de getaxeerde marktwaarde.

5.14. Het voorgaande laat onverlet dat de makelaar, gelet op het zorgvuldigheidsvereiste bij het opstellen van een taxatierapport en de hoge eisen die aan een taxatierapport mogen worden gesteld, zijn beslissing om de getaxeerde marktwaarde niet aan te passen wel nader had moeten motiveren in het taxatierapport. Dat klemmt temeer gelet op de toelichting die de makelaar in het tweede taxatierapport ongewijzigd geeft ten aanzien van het referentiepand P-sstraat nr. 14. De makelaar acht het

² Centrale Raad van Toezicht NVM 18/99, overweging 4.8. (<https://www.nvmtuchtrechtspraak.nl/wp-content/uploads/18-99-CRvT-.pdf>).



betreffende referentieband op alle door hem genoemde onderdelen vergelijkbaar en verklaart het waardeverschil slechts door het ruime verschil in gebruiksoppervlakte en inhoud.

- 5.15. Echter, in het tweede taxatierapport is het gebruiksoppervlak van het referentieband slechts 5 m² groter dan het getaxeerde object en is de inhoud van het getaxeerde object zelfs 95 m³ groter dan het referentieband. De toelichting van de makelaar strookt dus niet meer met de metrages. De raad acht het begrijpelijk dat hierdoor bij klager verwarring is ontstaan. De makelaar had de ongewijzigde waardebepaling nader moeten motiveren.
- 5.16. Ook om deze reden heeft de makelaar bij het opstellen van het tweede taxatierapport d.d. 4 oktober 2019 niet de zorgvuldigheid betracht die van hem mocht worden verwacht. Daarmee heeft de makelaar zijn functie niet betrouwbaar en deskundig uitgeoefend en bovendien is hierdoor een onjuiste beeldvorming over de objectvergelijking ontstaan, waarvoor de makelaar juist dient te waken. Door aldus te handelen, heeft de makelaar dan ook in strijd gehandeld met artikel 1 van de Erecode en valt hem daarvan tuchtrechtelijk een verwijt te maken. De raad oordeelt dit klachtonderdeel 3 in zoverre dan ook eveneens gegrond.

Maatregel – berisping

- 5.17. De ernst en opeenvolging van de beroepsfouten maakt dat aan de makelaar de maatregel van berisping wordt opgelegd. Het niet volgen van de meetinstructie die reeds sinds 2010 door de NVM verplicht is gesteld voor de NVM-makelaars, acht de raad een ernstige schending van Regel 1 van de Erecode en dat klemmt temeer omdat de makelaar bij het opstellen van het taxatierapport wel het Normblad Taxatierapport woonruimte heeft gebruikt, waarmee de makelaar de indruk heeft gewekt dat *wel* volgens de meetinstructie is gemeten.
- 5.18. Door het aanpassen van de metrages naar “wat de makelaar reël acht” en ook het niet motiveren van de gelijkblijvende marktwaarde heeft de makelaar bij het opstellen van het tweede taxatierapport d.d. 4 oktober 2019 andermaal niet de zorgvuldigheid betracht die van hem mocht worden verwacht. Tezamen met het in eerste instantie niet meten volgens de meetinstructie, is sprake van zodanige ernstige schending van Regel 1 van de Erecode, dat aan de makelaar de maatregel van berisping wordt opgelegd.

6. Uitspraak:

- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de klager niet ontvankelijk voor zover de ingediende klacht ziet op de vordering tot schadevergoeding.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

- 6.2. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de klacht op alle overige drie klachtonderdelen gegrond, met uitzondering van het klachtonderdeel 3 voor zover het ziet op de juistheid van de getaxeerde marktwaarde, en legt de makelaar de maatregel van berisping op.
- 6.3. Veroordeelt de makelaar tot betaling van de kosten van de klachtprocedure à € 2.650,-- te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen na ontvangst van de factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.
- 6.4. Bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klager betaalde klachtgeld van € 100,-- aan hem terugbetaalt, zodra deze uitspraak onherroepelijk is.

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar senior lid NVM en mr. H.R. Quint/lid, secretaris.

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en secretaris op

mr. W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Essentie

Bij taxatie zijn de gebruiksoppervlakten niet gemeten conform de meest recente meetinstructie, terwijl uit het Normblad Taxatierapport woonruimte – dat onderdeel is van het taxatierapport - volgt dat *wel* is gemeten volgens de meetinstructie. De makelaar heeft bij het herstel van deze omissie in het tweede taxatierapport niet alleen de metrages van het getaxeerde object aangepast, maar ook de metrages van de in het taxatierapport opgenomen referentiepanelen. Ook hierbij is de meetinstructie niet nageleefd.

De makelaar komt in het tweede taxatierapport niet tot een andere taxatiewaarde, maar er is geen sprake van een situatie waarin de makelaar in redelijkheid niet tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen. Wel had de makelaar nader moeten motiveren waarom hij de getaxeerde marktwaarde niet heeft aangepast. De makelaar heeft met voornoemd handelen steeds onderdeel 1 van de Erecode geschonden.

Trefwoorden

Taxatie, meetinstructie, onjuiste vermelding oppervlaktemaat, onjuiste taxatiewaarde, vergelijkingsobjecten, toelichting op taxatie